

## REPÚBLICA DE COLOMBIA

### JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., catorce (14) julio de dos mil veintidós (2022)

*Proceso:* Ordinario – Nulidad de Contrato  
*Demandantes:* Carmen Sofía Ribero Sánchez  
*Demandados:* José Enrique Caballero Sánchez  
*Radicación:* 11001310303050-2021-00075-00.  
*Asunto:* Sentencia de Primera Instancia.

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto de conformidad con lo normado en el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, previo los siguientes:

#### ANTECEDENTES

##### **i.) Las pretensiones:**

CARMEN SOFÍA RIBERO SÁNCHEZ demandó a JOSÈ ENRIQUE CABALLERO SÁNCHEZ pretendiendo en síntesis, lo siguiente:

- a.) Que previas las declaraciones de existencia respectivas, se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de febrero del año dos mil dieciséis (2016) en el que la demandante prometió en venta al demandado los Lotes 2 y 6 del globo de terreno denominado “Baden Baden”, por dos premisas consistentes, la una en la indefinición en el objeto del referido negocio y la ausencia de un nuevo plazo para la suscripción de la escritura pública.
- b.) Que, devenida de la antedicha declaratoria de nulidad suplicada, se declaren nulos, el “Acuerdo Conciliatorio de Naturaleza Transaccional” suscrito entre los mismos contratantes el día cuatro (4) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), y el Acuerdo de Entrega de la Casa y negociación final del veinticuatro (24) de septiembre del mismo año, por referirse al contrato de promesa objeto de las pretensiones mencionadas en el anterior literal.
- c.) Que, producto de las declaraciones de nulidad antes mencionadas, se ordenen las restituciones recíprocas entre los contratantes, respectivamente.
- d.) Que se condene en costas a la parte demandada.

##### **ii.) Fundamentos Fácticos:**

El *petitum* se erigió sobre los siguientes hechos que se compendian así:

1. Que la demandante conjuntamente con los señores MARÍA CECILIA TAMAYO y VÍCTOR HUGO SALAZAR CAICEDO, poseyeron y adelantaron satisfactoriamente ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito, proceso de declaración de pertenencia radicado bajo el número 2003-05472, con respecto al Lote denominado “Baden Baden”, situado dentro del inmueble de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-951202 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta urbe denominado “Varsovia”. En tal virtud, por sentencia del seis (6) de abril de 2016 se declaró la pertenencia del inmueble en comento y con ocasión de ello se le dio al bien prescrito el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20793390 de la misma oficina registral.

2. Los linderos del inmueble denominado “Baden Baden”, eran los siguientes:

*“LINDEROS DEL PREDIO denominado BADEN – BADEN: por el NORTE en parte, en extensión de doscientos treinta metros, treinta centímetros (230.30 mts), con propiedad que es o fue de Otoniel Reyes y en parte, en extensión de cincuenta y cinco metros, cincuenta centímetros (55.50 mts) con propiedad que es o fue de Efrén Molina, para un total de doscientos ochenta metros, ochenta centímetros (280.80 mts). Por el SUR en extensión de trescientos veintiocho metros, cincuenta centímetros (328.50 mts) con la parte restante del globo de mayor extensión, marcado en el plano citado con el número dos (2) que continuará llamándose LA VARSOVIA de propiedad de Saúl Escobar. Por el ORIENTE, en extensión de ciento trece metros, setenta centímetros (113,70 mts) con propiedad que es o fue de Efrén Molina y por el OCCIDENTE, que es su frente, en extensión de ciento veintitrés metros setenta y cinco centímetros (123,75 mts) con el camino comunal carretable que de La Calera conduce a la vereda Mundo Nuevo”.*

3. Por escritura pública 643 del cuatro (4) de abril de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría 27 del Circulo de esta ciudad, se dispuso la división material del predio “Baden Baden”, en las siguientes parcelas y con los siguientes propietarios, abriéndose respectivamente los siguientes folios de matrículas inmobiliarias:

Nombre del Lote	Folio de Matricula	Propietario	Lote
Silencia		María Cecilia Betancourt Tamayo	1
Las Acacias	50N-20830041	Carmen Sofía Ribero Sánchez	2
La Comerca		Víctor Hugo Caicedo	3
Amiganza		María Cecilia Betancourt Tamayo	4
Los Sauces	50N-20830044	Carmen Sofía Ribero Sánchez	5

4. Los linderos de los lotes “La Acacias” y “Los Sauces” de propiedad de la demandante, son respectivamente los siguientes:

**Las Acacias:** *“con ocho mil quinientos treinta y nueve metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados (8.539,20 mts.2), área segregada a favor de CARMEN SOFÍA RIBERO SÁNCHEZ. LINDEROS ESPECIALES: Por el*

*Occidente partiendo del mojón L13, en línea resta al mojón L7 en distancia de ciento veintinueve metros con dieciocho centímetros (129.18 mts.) con el predio denominado “LA COMARCA” de la misma subdivisión, de propiedad de Víctor Hugo Salazar Caicedo. Por el Norte partiendo del mojón L7, en línea recta al mojón L8, en distancia se sesenta y nueve metros con cuarenta centímetros (69,40 mts.) con predios de Otoniel Reyes. Por el Oriente partiendo del mojón L8, en línea quebrada al mojón L12 en distancia de ciento cuarenta y un metros con ochenta y siete centímetros (141.87 mts) con el predio denominado “SILENCIA”, de la misma subdivisión propiedad de Maria Cecilia Betancourt Tamayo. Por el Sur, partiendo del mojón L12, en línea recta al mojón L13 en distancia de cincuenta y ocho metros con noventa y dos centímetros (58.92 mts.) con predios de Saúl Escobar.”*

**Los Sauces:** *“con cinco mil cincuenta y cuatro metros cuadrados con setenta y un centímetros cuadrados (5.054.71 mts.), se segrega a favor de CARMEN SOFÍA RIBERO SÁNCHEZ. LINDEROS ESPECIALES: Por el Occidente, partiendo del mojón L1, en línea quebrada al mojón L2 en distancia de sesenta y ocho metros con noventa centímetros (68.90 mts) con la vía que de La Calera conduce a la Vereda Buenos Aires del municipio de La Calera. Por el Norte, partiendo del mojón L2, en línea quebrada al mojón L3 en distancia de setenta y cuatro metros con setenta centímetros (74.70 mts.) con predios de Otoniel Reyes. Por el Oriente, partiendo del mojón L3, en línea recta al mojón L15 en distancia de ciento diecinueve metros con sesenta y tres centímetros (119.63 mts.) con el predio denominado “AMIGAZA” de la misma subdivisión, de propiedad de María Cecilia Betancur Tamayo. Por el Sur, partiendo del mojón L15, en línea recta al mojón L1 en distancia de cincuenta y siete metros ochenta y dos centímetros (57.82 mts.) con predios de Saúl Escobar.”*

5. Otrora, el día once (11) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), antes de la expedición de la sentencia de pertenencia, la parte demandante en calidad de promitente vendedora y la demandada en calidad de promitente compradora, suscribieron contrato de compraventa sobre los otrora lotes “ 2 y 6” del predio inicialmente denominado “Baden Baden”, determinándose en la referida promesa y como linderos y características de estos predios, los siguientes:

*“El derecho de dominio, propiedad y posesión que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el terreno correspondiente al lote N° 2, la construcción que sobre éste se levanta, y el lote N° 6, segregados del predio de mayor extensión denominado (SIC) ‘BADEN BADEN’, todo el cual tiene una extensión superficial de 38.482,60 metros cuadrados y que está dividido en seis lotes, según el levantamiento realizado en el 2007, predio ubicado en jurisdicción del municipio (SIC) de la Calera, departamento de Cundinamarca.*

*ÁREA DE LINDEROS ESPECIALES DEL LOTE No. 2: este lote No. 2 prometido en venta, tiene un área total de 8.126 metros aproximadamente. Está delimitado así: por el NORTE en línea quebrada entre los mojones M – 11 y M – 12; linda con terrenos de Otoniel Reyes en logitud (SIC) de 72.47*

mts. Aproximadamente. Por el ORIENTE en línea recta entre los mojones M – 12 y M – 13; linda con el lote No. 1 en extensión de 6,00 mts; linda con la zona de acceso a predios, nuevamente quiebra al Occidente y con la misma zona de acceso a predios, linda en extensión de 9,44 mts entre los mojones M – 14 y M – 15. Por el SUR en línea recta entre los mojones M – 15 y M – 10; linda con la zona de acceso a lotes en extensión de 60,60 mts. Por el OCCIDENTE en línea recta entre los mojones M – 10 y M – 11; linda con el lote No. 3 en extensión de 115,58 mts. aproximadamente.

La construcción prometida en venta que se levanta en el lote No. 2 tiene una extensión superficiaria aproximada de 8.125 metros cuadrados.

Lote N° 6, área 4.135 mts. cuadrados aproximadamente. Por el NORTE en línea quebrada entre los mojones M – 3 y M – 4; linda con terrenos de Otoniel Reyes en longitud de 26,25 mts. Por el ORIENTE, en línea recta entre los mojones M – 4 y M – 5; linda con el lote No. 5 en extensión de 118,81 mts aproximadamente. Por el SUR en línea recta entre los mojones M – 5 y M – 2; linda con la zona de acceso a lotes en extensión de 37,33 mts aproximadamente. Por el OCCIDENTE en línea quebrada entre los mojones M – 1 y M – 3; linda con la Carretera Veredal que de La Calera conduce a la vereda Buenos Aires en extensión aproximada de 118,81 mts.

PARÁGRAFO: El predio denominado BADEN – BADEN del que hacen parte los lotes aquí prometidos en venta hace parte de uno de mayor extensión que se denomina ‘La Varsovia’.”

6. Las condiciones de dicho negocio fueron, un precio de \$500'000.000,00 M/cte, por venta, pagaderos por el promitente comprador en cuotas (\$50'000.000,00 M/cte a la firma de la promesa y el saldo restante en 56 mensualidades allí pactadas), acordándose la firma del contrato proyectado, para el día once (11) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) en la Notaría 23 del Circulo de Bogotá, a la hora de las tres de la tarde.
7. El demandado efectuó los siguientes pagos a la demandante:

Concepto	Fecha	Valor
Promesa	30/Oct/15	\$17'000.000,00
Promesa	30/Oct/15	\$33'000.000,00
Cuota 1	05/Nov/15	\$8'035.715,00
Cuota 2	04/Dic/15	\$8'035.715,00
Cuota 3	05/Ene/16	\$8'035.715,00
Cuota 4	12/Feb/16	\$8'035.715,00
Cuota 5	08/Mar/18	\$8'035.715,00
Cuota 6	11/Abr/16	\$8'300.000,00
Cuota 7	06/May/16	\$8'035.000,00
Cuota 8	10/Jun/16	\$5'300.000,00
Cuota 9	05/Jul/16	\$3'000.000,00
Cuota 10	05/Oct/16	\$8'700.000,00
<b>Total</b>		<b>\$123'514.290,00</b>

8. Llegada la fecha prevista para la firma de la escritura pública de venta, la misma no se suscribió debido a que para esa data no había sido desenglobado el predio denominado “Baden Baden”, del cual se desmembraban los lotes

prometidos en venta. Posteriormente, las partes no acordaron nueva fecha para la firma de la escritura respectiva.

9. Ante lo predicho las partes firmaron el cuatro (4) de septiembre de dos mil dieciocho (2018) un “acuerdo conciliatorio” de carácter “transaccional”, en el que resolvían el contrato de promesa ya mencionado, acordándose la devolución del dinero pagado por la demandante al demandado, y la de los predios por éste último a la primera, lo cual en efecto se produjo respectivamente el día veinticuatro (24) de septiembre de 2018. Además, la demandante otorgó un pagaré al demandado por \$125'000.000,00 M/cte, exento de intereses, obligándose además a dar por terminado el contrato de arrendamiento existente entre las mismas partes de la promesa.

10. Puntualizó la demandante además:

*“Que el veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), por intermedio de apoderada judicial, el Demandado remitió el Acta de Entrega de la Casa también denominado Acuerdo de Entrega de la Casa y Negociación Final del veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018).*

*Que con ocasión del Acuerdo Conciliatorio de Naturaleza Transaccional y el Acta de Entrega de la Casa o también denominado Acuerdo de Entrega de la Casa y Negociación Final del veinticuatro (24) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), el Demandado se comprometió a devolver los Bienes Inmuebles, condicionados a la firma del Pagaré.*

*Que la Demandante, a través de transferencia bancaria, el veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) devolvió el valor del precio pagado al Demandado.”*

11. Finalizó apuntando la actora que abonó al pagaré mencionado anteriormente la suma de \$41'500.000,00 M/cte., en diferentes contados y que el demandado a su turno, formuló demanda ejecutiva en su contra al abrigo del referido cartular, que se tramita ante el Juzgado 48 Civil del Circuito de esta urbe, bajo el radicado 2020-00174.

### **iii.) Contestación de la demanda:**

Pese a que la parte demandada fue debidamente enterada del auto admisorio de la demanda, dentro del término de traslado respectivo no ofreció contestación alguna de la demanda.

### **iv.) Actuación Procesal:**

Admitido el trámite mediante auto del veintinueve (29) de abril del año dos mil veintiuno (2021), y luego de evacuadas las etapas de rigor una vez notificada la demandada, con proveído del cuatro (4) de abril del año en curso, haciendo uso de las facultades previstas en el parágrafo del artículo 372 del Código General del Proceso decreto pruebas, y en aplicación a lo previsto en el numeral 3° del artículo 278 ibíd., se ordenó a la Secretaría dar cumplimiento a la fijación en lista de qué trata el artículo 120 ejusd., a efectos de emitir sentencia anticipada.

## CONSIDERACIONES

### i.) Presupuestos Procesales:

No se observa en esta oportunidad causal de nulidad o inhibición que impida proferir sentencia de mérito en el *sub lite*.

En efecto, los presupuestos procesales, entendidos como aquellos sin los cuales no es posible la conformación válida de la relación jurídico procesal, se encuentran debidamente estructurados, pues ciertamente se acreditan la demanda en forma, la capacidad para ser parte y para comparecer en juicio de los contendientes, así como la jurisdicción y competencia del despacho.

### ii.) Problema Jurídico a Resolver:

Se acomete en esta decisión analizar desde el punto de vista sustancial y probatorio si, acorde con los hechos narrados en la demanda y lo probado en el *dossier*, las pretensiones de nulidad erigidas por la parte actora respecto del contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), el “*Acuerdo Conciliatorio de Naturaleza Transaccional*” suscrito entre los mismos contratantes el día cuatro (4) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), y el Acuerdo de Entrega de la Casa y negociación final del veinticuatro (24) de septiembre del mismo año, están llamadas al éxito o no y, si de resultar prosperas, se impone acceder favorablemente a las pretensiones condenatorias consecuenciales, consistentes en que se efectúen las restituciones recíprocas entre los contratantes y contendores de este litigio, consecuentemente con la condena en costas que se ha de imponer al extremo vencido.

### iii.) Presupuestos de la acción:

La nulidad de todo acto o contrato se encuentra definida doctrinariamente como “*La sanción legal establecida para la omisión de los requisitos y formalidades que las leyes prescriben para el valor de un acto, según su especie y la calidad o estado de las partes que en él intervienen, y que consiste en el desconocimiento de sus efectos jurídicos, estimándose como si nunca hubiese sido ejecutado*<sup>1</sup>”.

En la legislación Colombiana se encuentra contemplada dentro de los artículos 1740 y 1741 y siguientes del Código Civil, al decir éstos lo siguiente:

**Artículo 1740.-** “*Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.*”

*La nulidad puede ser absoluta o relativa”*

---

<sup>1</sup> ARTURO ALESSANDRI BESSA, La nulidad y la rescisión en el derecho civil, t. I., Santiago de Chile, Imprenta Universitaria, 1962.

Artículo 1741.- “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

“Hay asimismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

“Cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato” (subrayas propias)

También es de aclarar que la nulidad, sea absoluta o relativa, no obra de pleno derecho, sino que tiene que ser declarada judicialmente, vale decir, el acto se encuentra amparado de la presunción de validez, hasta que un Juez lo declare sin valor o efecto alguno, habida cuenta que los dos tipos de nulidades generan los mismos efectos, esto es, volver las cosas a su estado anterior, aunque materialmente dicho regreso se produzca de manera diferente para cada tipología de nulidad<sup>2</sup>.

#### **iv.) Caso en Concreto y consideraciones:**

Al entrar al estudio del problema jurídico planteado, pronto advierte el Despacho que las súplicas del libelo introductorio de la acción no se encuentran llamadas al éxito conforme los argumentos que enseguida se exponen.

Como ya se mencionaba en líneas precedentes, la sanción de nulidad de los contratos y ciertos actos jurídicos, al predicarse por ausencia de uno de los requisitos legales o elementos esenciales de los negocios acusados y catalogada en ese sendero como *nulidad absoluta*, requiere de la prueba fehaciente de la ausencia de esos requisitos, sin los cuales el negocio puede subsistir a la luz del derecho *ad substantiam actus*; por contera, impone a la parte pretendiente de esa declaración judicial, la demostración de esos supuestos básicos de la acción que desvirtúen la presunción de legalidad del acto o contrato demandado, lo cual precisamente se entroniza con el deber general de la parte pretensora de probar su dicho (art. 167 C.G.P.).

Dicho lo anterior, de capital importancia resulta precisar que el análisis que se efectuará en esta decisión se circunscribirá esencialmente a los cargos que por nulidad, advierte la parte demandante del contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de febrero del año dos mil dieciséis (2016) entre los señores CARMEN SOFIA RIBERO SÁNCHEZ y JOSE ENRIQUE CABALLERO SÁNCHEZ, pues éste es el acto principal acusado y del que “por rebote”, se deprecian las restantes pretensiones declarativas y anulativas del “Acuerdo Conciliatorio de Naturaleza Transaccional” del día cuatro (4) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), y del Acuerdo de Entrega de la Casa y negociación final del veinticuatro (24) y cuya existencia –señalada por la propia parte demandante-, dependía de la validez del contrato preparatorio inicialmente acusado.

---

<sup>2</sup> Al respecto puede consultarse la obra de CANOSA Torrado. Fernando.

En este orden de ideas, primeramente, se estudiarán las dos causales de nulidad absoluta endilgadas por la parte enjuiciante en este asunto, consistentes en la “indeterminación” del objeto contratado en la promesa, y la ausencia de fijación de un “nuevo plazo” para la suscripción del instrumento público con el que se concretaría el negocio prometido entre los consortes procesales y acto seguido se analizarán los demás requisitos legales del negocio para disipar cualquier duda sobre su existencia.

Así pues, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, establece los requisitos formales y legales que debe contener el contrato de promesa como negocio jurídico autónomo y preparatorio, para que tenga validez:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1a.) Que la promesa conste por escrito.*

*2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.*

**3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.**

**4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”.(Se destaca).*

Ha dicho la jurisprudencia sobre los arriba destacados presupuestos del contrato de promesa en el orden antes desatacado:

*“El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.” (...)* “Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o

*por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)<sup>3</sup>”.*

Y sobre el requisito previsto en el numeral 4º de la norma sustancial citada se ha dicho *“La promesa, en tanto contrato preliminar, contiene una prestación de hacer, consistente en llevar a cabo el negocio prometido, asegurando su realización, que de no concretarse habilita la posibilidad de obligar a su acatamiento de forma coactiva, con la respectiva indemnización del daño derivado del incumplimiento.*

*De manera que el objeto principal de la promesa, se contrae a establecer unas bases ciertas, claras y vinculantes, esto es, el marco jurídico suficiente, que conduzca a la efectiva perfección del acuerdo final; éste posterior negocio, por su parte, cuenta con un propósito autónomo y diferenciable, directamente referido a la satisfacción de la causa que da origen a la relación jurídica.*

*Lo anterior por cuanto, como lo ha estimado la Sala, la promesa de contrato, en sí misma considerada, «carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslaticia o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, ‘no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar’»<sup>4</sup>, en tanto que esas cualidades le son propias al negocio definitivo.*

*En otras palabras, la promesa es instrumento para llegar al contrato ulterior y aunque ambos se enmarcan en un mismo escenario negocial, lo cierto es que cada uno es autónomo, independiente y juega un papel diferente en el desarrollo del vínculo.*

*Por consiguiente, uno y otro compromiso presentan características distintas, pues mientras la promesa de contrato tiene una vigencia transitoria, la del negocio futuro es de vocación definitiva.*

*En tal orden, es claro que si el objeto de la promesa consiste en procurar la celebración del pacto proyectado, en el acto preparatorio debe delimitarse claramente en cuanto su naturaleza, esto es, los «elementos esenciales»<sup>5</sup> del negocio futuro; por ende, la promesa debe dar a conocer de forma expresa y clara en qué consiste el convenio programado, lo cual implica: definir las partes que habrán de concurrir a celebrarlo; los bienes sobre los que recaerá ese pacto ulterior; la contraprestación pactada, si a ello hubiere lugar; y muy especialmente, la época de celebración de esa convención conclusiva.*

*Sólo con el lleno de esos requerimientos es posible afirmar el carácter vinculante de la promesa, así como su validez, en los términos del citado precepto 89 de la Ley 153 de 1887.*

*3.2.2. Sin embargo, lo anterior no significa que el contrato de promesa envuelva las prestaciones propias del contrato planeado, ni que sus cláusulas sean las mismas del posterior; pues, ello supondría la inutilidad de la promesa, en tanto se confundiría con el preparado y, entonces, no habría necesidad del acuerdo preparatorio si desde ese momento es viable arribar al negocio ulterior.*

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2468-2018 M.P. Ariel Salazar.

<sup>4</sup> CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01.

<sup>5</sup> SC, 8 jul. 1977 y SC, 16 abr. 2002, exp. 7255.

Lo dicho, por el contrario, exige y supone que en la promesa se debe identificar de tal suerte el contrato final «que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.» (ord. 4º, art. 89, Ley 153 de 1887).

La Sala, en sentencia SC 7 mar. 2008, exp.: 2001 06915 01, tuvo la oportunidad de referirse a este tema, en los siguientes términos:

«La promesa comporta un verdadero contrato, o sea, un acuerdo dispositivo de intereses celebrado por dos o más sujetos para regular sus relaciones. Sentado lo anterior, es preciso aclarar la singularidad o especificidad estructural y funcional del contrato preliminar respecto del contrato definitivo prometido. Para comprender la relevancia de esta dicotomía, entre las peculiaridades más destacadas pueden señalarse las inherentes a la naturaleza, estructura, elementos, forma, función y efectos, de suyo diferente para cada contrato, conforme a su disciplina concreta e individualizada.

En tal sentido, la naturaleza del contrato preliminar es eminentemente transitoria, antecedente, preparatoria e instrumental del definitivo y en su estructura genética constitutiva, ex artículo 1611 del Código Civil, es menester, esencialia negotia, determinar el contrato prometido y la época de su celebración con sujeción al ordenamiento o al título obligatorio o ambos (arts. 1517 y 1518 C.C.).

El primer requisito esencial atañe a la precisión de los elementos esenciales del contrato prometido, de tal manera ‘que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales’ (art. 1611, C.C.)».

Así las cosas, para sustentar la naturaleza transitoria y preparatoria de la promesa es indispensable que ésta, además, concrete los bienes que constituyen el objeto material de la convención prefijada y contenga un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido<sup>6</sup>”; además sobre la promesa de compraventa respecto de bienes inmuebles, “Pues bien, precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, **la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento.**

No ha requerido lo mismo de la referencia catastral (que desde 1821 tiene presencia en Colombia) ni de la matrícula inmobiliaria (adoptada desde 1932 en virtud de la ley 40), **por cuanto algunos inmuebles no cuentan con dichos instrumentos de identificación. Ni lo propio ha hecho en tratándose de los antecedentes registrales del inmueble que se promete,** dado que pueden ser exactamente los mismos de otro, como suele acontecer en bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal provenientes de un inmueble matriz. En suma, se trata de datos muy importantes para el registro y por ello de cuidadosa observancia de los notarios, pero no predicables como elementos esenciales, ante cuya ausencia careciere de efecto la promesa de contrato, por indeterminación del objeto del contrato prometido<sup>7</sup>” (Se destaca)

<sup>6</sup> Sentencia SC5690-2018 del 19 de diciembre de 2018.

<sup>7</sup>Cfr. Sentencia SC004-2015 del 14 de enero de 2015.

Descendiendo pues al estudio del negocio contractual de promesa en esta oportunidad demandada, no se avizora la indeterminación del objeto alegado por el aquí reclamante, pues en forma diáfana y comprensible, se estableció en la cláusula primera de la misma (pg. 30 pdf. 1 Cdno. 1 virtual) que su objeto radicaría en la eventual transferencia del derecho de dominio “...*que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el terreno correspondiente a el lote No. 2, la construcción que sobre éste se levanta y el lote No 6, segregados del predio de mayor extensión denominado “BADEN BADEN”, todo el cual tiene una extensión superficial de 38.482,60 metros cuadrados y que ésta dividido en seis lotes según el levantamiento realizado en enero de 2007, predio ubicado en jurisdicción del municipio de La Calera, departamento de Cundinamarca...*” indicándose en la misma cláusula como en la demanda, que los predios prometidos en venta incorporados al denominado “Baden Baden”, además, hacían parte del predio de mayor extensión denominado “La Varsovia”, determinándose los linderos generales y particulares de esos dos últimos. Aquellos inmuebles, estos son, los prometidos en venta, no aparece demostrado en el expediente, no es que no existieran o que fueran indefinida o deliberadamente discriminados en la promesa; pues al interpretar el contrato fácil se deduce de su apartado inicial, que la parcelación prometida en venta por la demandante, había sido definida mediante un levantamiento topográfico previo, es decir, la existencia de las porciones de tierra prometidas en venta se había atestiguado por un topógrafo mediante un trabajo científico que las partes recíprocamente declararon conocer en el propio texto de la primera cláusula de la promesa<sup>8</sup> y en el cual se basaron para la confección de la misma, circunstancia que no fue desvirtuada por el demandante bajo ninguna probanza, ora que pusiera en duda el levantamiento mencionado, su conexión con el contrato de promesa que permitiera con respecto al mismo establecer la inconsonancia de los linderos o porciones de tierra con los terrenos que antes se incorporaban dentro del predio denominado “Baden Baden”, ora porque con alguna otra de las pruebas vertidas al expediente y traídas por la parte actora, se dedujera esa circunstancia.

Pero es que además los dos inmuebles objeto de la transacción censurada, fueron prometidos en venta como cuerpo cierto y, ello es así porque el párrafo único de la cláusula séptima de la propia promesa reza “*No obstante los linderos, cabida y demás especificaciones anotadas anteriormente, esta venta se hace como cuerpo cierto*”<sup>9</sup> (Se destaca). A este respecto, téngase en cuenta que cuando una venta se hace de esta manera, *per se* ello no conlleva a la anulación del acto, siempre y cuando como en centenaria jurisprudencia se acotó “*cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro*”<sup>10</sup>, circunstancia que en este caso se predica positivamente, pues la negociación del inmueble involucró, itérese,

---

<sup>8</sup> Al decir esa cláusula que “...el lote No. 2, la construcción que sobre éste se levanta y el lote No 6, segregados del predio de mayor extensión denominado “BADEN BADEN”, todo el cual tiene una extensión superficial de 38.482,60 metros cuadrados y que ésta dividido en seis lotes según el levantamiento realizado en enero de 2007, predio ubicado en jurisdicción del municipio de La Calera, departamento de Cundinamarca” (subrayas y negrillas del Despacho).

<sup>9</sup> Pg. 36 pdf. 1 Cdno 1 virtual.

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC5690-2018.

el levantamiento topográfico del que se desprendían los lotes 2 y 6 prometidos en venta, que se identificaron plenamente de dos formas: la primera, a partir de los linderos de cada lote individualmente considerados a partir del referido levantamiento, como se lee del tenor de la descripción de dichos linderos, y además entronizándose esa parcelas dentro del terreno denominado “Baden Baden”, del que se deprecó a su turno, sus linderos y medidas.

Fulge claro de lo anterior que las partes al articular en el contrato de promesa: los lotes obtenidos del levantamiento mencionado en la cláusula primera de dicha convención, establecido los linderos individuales de los lotes 2 y 6 acorde con dicho levantamiento y precisado que se segregaban al tiempo del predio Baden Baden a su vez perteneciente al denominado La Varsovia, de mayor extensión, determinaron las bases bajo las cuales la transacción proyectada se conjuraría y con ello determinaron cuidadosamente el objeto del contrato prometido, al que por supuesto y como ínsito se extracta del contrato, hacía parte el mencionado levantamiento que sentó las bases de consolidación de las porciones de terreno prometidas en venta, haciéndolas plenamente determinables entre ellos, máxime como cuando se explicitó en la demanda, el predio Baden Baden no poseía un folio de matrícula propio o independiente<sup>11</sup>.

Punto importante es señalar que conforme el artículo 1603 del C.C., “*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella*”, lo cual quiere decir que dicho principio “...apareja ajustar el comportamiento a un arquetipo o modelo de conducta general que define los patrones socialmente exigibles relacionados con el correcto y diligente proceder, la lealtad en los tratos, la observancia de la palabra empeñada, el afianzamiento de la confianza suscitada frente a los demás; en síntesis, comportarse conforme se espera de quienes actúan en el tráfico jurídico con rectitud, corrección y lealtad. Y cabalmente, a tan amplio espectro de actuación se refiere el citado artículo 863 del Código de Comercio, de manera, pues, que el proceso de creación de las relaciones obligatorias debe sujetarse a ciertas normas sociales concretas que subyacen en la conciencia ético-jurídica de las comunidades, o sectores de las mismas y que imponen a las personas guardar fidelidad a la palabra dada, no traicionar la confianza despertada en los demás, no interrumpir abrupta e injustificadamente las negociaciones, entre otras...<sup>12</sup>”, de manera que al interpretar los contratos como el de promesa sometido ahora a escrutinio y a la luz del anterior postulado, en palabras de la propia jurisprudencia “...si la misión del intérprete, es la de recrear la voluntad de los extremos de la relación contractual, **su laborío debe circunscribirse, únicamente, a la consecución prudente y reflexiva del aludido logro, en orden a que su valoración, de índole reconstructiva, no eclipse el querer de los convencionistas (cas. civ. 14 de agosto de 2000, exp. 5577). De allí que la operación interpretativa del contrato parta necesariamente de un principio básico: la fidelidad a la voluntad, a la intención, a los móviles de los contratantes. Obrar de otro modo es traicionar la personalidad del sujeto comprometida en el acto jurídico, o en otros términos, adular o desvirtuar la voluntad plasmada en él (CCLV, 568)**”(interlineado y negrillas del Despacho).

Siguiendo entonces las antedichas directrices hermenéuticas que deben hacerse del convenio, no deviene imprudente, arbitraria o antojadiza para esta sede de justicia

---

<sup>11</sup> Deducido del contenido del hecho 1.2 del libelo.

<sup>12</sup> Cfr. SC del 9 de agosto de 2000, radicación n. 5372.

llegar a la conclusión que las partes contratantes en la promesa demandada no comprometieron su obrar negocial dejando negligentemente de lado el requisito de la singularización del objeto contratado por indeterminarlo, sino que contrariamente, siguiendo las pautas entre ellos establecidas y clarificadas, su voluntad se entronizó en un contrato compuesto por varias piezas derivadas de su propio contenido, hilvanando armónicamente los linderos de los lotes prometidos en venta con el mayor al que le accedían y el de mayor extensión, con el levantamiento al que aludieron sinalagmáticamente en la negociación al anteponerla a la determinación de los linderos de los inmuebles, pues de lo contrario si esa no hubiese sido la finalidad de los negociantes, ¿para qué habrían nombrado dicho levantamiento en el contrato?.

Y es que, al confeccionarse la demanda, la parte actora no decantó con una específica y minuciosa técnica, los motivos de la indeterminación en el objeto de la negociación a este respecto y adicional a ello, en nada explicó lo relacionado con los linderos del bien prometido en venta y el levantamiento narrado en la promesa al respecto de su virtual loteo, lo que dispensa para cuestionar porqué la parte demandante guardó silencio en los hechos de la demanda en lo relativo a ese levantamiento, mientras que ahincadamente alegó el desenglobe del predio Baden Baden hecho entre sus usucapidos propietarios posteriormente a la promesa de compraventa, en la escritura pública número 643 del cuatro (4) de abril de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría 27 del Circulo de esta ciudad<sup>13</sup>.

Cierto es entonces que para el Despacho no cabe duda que el contrato objeto de análisis no se compone únicamente de su clausulado escrito, sino además del levantamiento sobre el que se erigió la determinación de los bienes prometidos allí o lo que equivale a concluir que la determinación de los bienes prometidos en venta se obtiene de la conjugación del contrato de promesa con el levantamiento del mes de enero de 2007 sobre el predio, esclarecedor de los mismos, lo que al no haber sido cuestionado o desconocido por la aquí demandante, no permite desdecir la realidad contractual, empero, visible en el contenido del acto demandado, que por el análisis hasta aquí agotado, no desvirtúa el requisito previsto en el numeral 4° del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues a tono con el dicho de los contratantes, el negocio no sólo lo compone el contenido del contrato sino además se insiste, el referido levantamiento del que se partió en el mismo. Decir entonces que el derrotero de la promesa debe leerse en forma aislada y únicamente con el documento allegado por la parte demandante quien convenientemente guardó silencio sobre el levantamiento plurimencionado y no aportó el mismo o hizo alusión a éste, contravendría no sólo la voluntad comprometida de los contratantes, sino que desconocería los aspectos reales de lo que recíprocamente se prometieron, al punto de desquiciar su verdadera voluntad negocial, desconociendo el principio de ejecución de buena fe bajo cuya óptica debe leerse el clausulado de toda la promesa aquí fustigada.

Ahora bien, el argumento del demandante sobre la determinación del objeto prometido, se centró en advertir (pgs. 13-18 pdf. 1 Cdno. 1), dos situaciones especiales relacionadas con el antedicho requisito; la primera, que el número de lotes del predio

---

<sup>13</sup> Hechos 1.6 y siguientes de la demanda.

Baden Baden, determinado en la promesa (-2 y 6-), difiere del número de Lotes desenglobados finalmente del mismo predio en la escritura pública número 643 del cuatro (4) de abril de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría 27 del Circulo de esta ciudad (5) y la segunda, que, en gracia de discusión de lo anterior, los linderos de los lotes 2 y 6 prometidos en venta no guardan consonancia con los lotes 2 y 5 de la referida escritura pública. Al respecto estos dos argumentos deben despacharse desfavorablemente por la radical razón de que, como se estudió, la promesa de compraventa no se determinaron los bienes prometidos con base en la escritura pública número 643, porque para la fecha en que se suscribió la promesa (29 de octubre del año 2015), el instrumento en cuestión aún no existía y por tanto, ni había desenglobe del predio, ni había condicionamiento alguno en la promesa sobre este instrumento, razones éstas todas por las que los ahora copropietarios del bien Baden Baden, posterior a la promesa, dispusieron a su arbitrio, fraccionar el bien<sup>14</sup> con otros derroteros diferentes a los que inicialmente el bien estaba parcelado<sup>15</sup> en vigencia de su coposesión en el levantamiento topográfico que formó parte del contrato preparatorio como ya se dilucidó en líneas precedentes de estas consideraciones.

Por lo anterior no podría la demandante, so pretexto de alcanzar éxito en sus pretensiones, valerse de una condición más reciente del desenglobe del predio Baden Baden, para repudiar la determinación de los bienes prometidos en venta en la promesa demandada, pues ese cargo ex post facto además de impreciso frente a las condiciones modotemporales en los que se pactó la promesa, se avendrían a la libre definición y partición material del bien al que sus propietarios advenedizamente acordaron años después de haber fallido, de manera desproporcionada, injusta e inconsulta con la voluntad motivada en su momento, de los propios contratantes –especialmente el en su momento determinado promitente comprador- , en provecho ilegal de la demandante, si en cuenta se tiene que la nulidad de los actos o contratos se predica por los aspectos al momento de su celebración y no por elementos accidentales posteriores al negocio de los que en nada interviene el consenso de todas las partes inicialmente comprometidas y que en nada interferían al momento de su celebración (Inc. 1º art. 1746 C.C.<sup>16</sup>).

---

<sup>14</sup> Al respecto nótese que en el cuerpo de la escritura pública 643 del cuatro (4) de abril de dos mil dieciocho (2018), de la Notaría 27 del Circulo de esta ciudad, que los allí exponentes se precisaron única y exclusivamente hasta esa fecha como se lee en la cláusula tercera del instrumento que “...de común acuerdo, y en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 407 del Código General del Proceso, determinan dividir dicho globo de terreno denominado BADEN BADEN en cinco (05) lotes independientes, que en adelante se denominarán: LOTE No. 1: “SILENCIA”, LOTE No. 2: “LAS ACACIAS”, LOTE No. 3: “LA COMARCA”, LOTE No. 4: “AMIGANZA” y LOTE No. 5: “LOS SAUCES” ...” (Se subraya).

<sup>15</sup> Itérese como inicialmente en la cláusula primera del contrato de promesa se precisaba sobre el objeto de la misma que éste consistía en la eventual transferencia del derecho de dominio “...sobre el terreno correspondiente a el lote No. 2, la construcción que sobre éste se levanta, y el lote No. 6, segregados del predio de mayor extensión denominado “BADEN BADEN”, (...) y que está dividido en seis lotes, según el levantamiento realizado en enero de 2007...” (Se destaca)

<sup>16</sup> “La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala*

Ahora bien, justamente por lo antes mencionado es que el segundo cargo de nulidad propuesto por la parte demandante contra el contrato de promesa demandado y relacionado con la supuesta ausencia de “*Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*”, no puede tampoco alcanzar éxito, pues si lo que interesaba a la promesa al momento de su celebración para ser válida y legal era que sus elementos estuviesen presentes, pues el término para la confección del negocio de venta proyectado lo estaba, justamente como se extrae de la cláusula sexta del contrato de promesa en comento, según la cual se estipuló “**Los contratantes acuerdan para suscribir la escritura pública que perfeccione este contrato, el día once (11) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), a la hora de las tres de la tarde (3:00 P.M.) en la Notaría 23 de Bogotá.** Los gastos de escrituración serán por cuenta de los contratantes por partes iguales, a excepción de la retención en la fuente, que es de cargo exclusivo de la PROMITENTE VENDEDORA. Los gastos de registro y beneficencia son a cargo exclusivo del PROMITENTE COMPRADOR<sup>17</sup>” (bastardillas fuera del contenido original).

De allí surge que cuando el precepto contenido en el numeral 3º del artículo 1611 del C.C., supone que debe establecerse un término o condición para la ejecución del acto prometido, la norma en cita no establece ni textual, ni sistemáticamente que al frustrarse la exigibilidad convenida inicialmente en el negocio proyectado, deba por las partes refrendarse la misma para que el contenido del acto preparatorio no sea nulo, pues al contrario de esa premisa equivocada lo que vale, lo cierto y lo determinante para que se verifique propiamente el requisito que ahora se comenta, es lo en principio acordado por las partes y es sólo por consenso de las mismas que las condiciones pueden modificarse, sin reputarse inexistentes las condiciones primigeniamente previstas si cumplen los requisitos legales, que, como sucede en este caso, se satisficieron inicialmente. Nótese que sobre el particular la promesa previó en un plazo en principio, en el que se concretaría la venta prometida y condicionó la eventual modificación de ese plazo al acuerdo bilateral de los promitentes negociantes, al contener los párrafos segundo y tercero de la cláusula sexta del mismo contrato expresiones que en punto de precisar la fecha de suscripción de la escritura al no poder suscribirse en la data y hora inicial se tradujeron en llegar a soluciones consensuadas, empleándose frases como “...para que ***pacen*** la nueva fecha...” o “...el PROMITENTE VENDEDOR se obliga a ampliar el plazo para suscribir la escritura pública, lo cual se hará mediante la suscripción de “UN OTROSÍ”...”. De manera que con todo este análisis con creces se puede colegir que la determinación del plazo para concretar la compraventa inmobiliaria sí se pactó en el contrato de promesa y la eventual modificación de esta fecha no dependía única y exclusivamente de la demandante y allí para la época promitente compradora, sino del demandado – promitente comprador.

Entonces, al ser válido el contrato de promesa antes ya analizado, las pretensiones subsidiarias sobre el “*Acuerdo Conciliatorio de Naturaleza Transaccional*” suscrito entre los mismos contratantes el día cuatro (4) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), y el Acuerdo de Entrega de la Casa y negociación final del veinticuatro

---

fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.” (se resalta)

<sup>17</sup> Pg. 34 pdf. 1 Cdo. 1 digital.

(24) de septiembre del mismo año, condicionadas a que la promesa se anulara por menester legal (artículo 2477 del C.C.<sup>18</sup>), tampoco pueden triunfar, máxime, cuando se evidencia que pese a la titulación de “acuerdo conciliatorio” demandado el contenido del documento visto en páginas 81 a la 86 del pdf. 1 Cdno 1 – virtual, permite aflorar la subrepticia existencia de un acuerdo transaccional cumplidor de los presupuestos del artículo 2469 y siguientes del C.C., en tanto que allí se precavió un litigio eventual respecto de los contratos existentes entre las partes contratantes, siendo capaces los pretendidos suscriptores de ellos y disponiéndose de los derechos derivados de propio contrato de promesa integrados a las transacciones<sup>19</sup> sin que se celebrara la misma sobre título nulo alguno por todo lo ya memorado<sup>20</sup>. Dicho esto, ha de aplicarse el principio según el cual “*conocida claramente la intención de los contratantes, deber estarse a ella más que a lo literal de las palabras*”<sup>21</sup>, y siendo lícito y válido dicho documento en su varias formulaciones, no cabe duda alguna de la existencia de su contenido y su aptitud de producir las correspondientes consecuencias y efectos legales.

Para terminar, se precisará como consideración adicional a lo ya expuesto, que a la primera pretensión declarativa de la demanda, relacionada con determinar la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de febrero del año dos mil dieciséis (2016) no se accederá; en primer lugar resaltando que la declaratoria de existencia del contrato al tiempo de la solicitud de nulidad del mismo constituye una indebida acumulación de pretensiones por ser horizontalmente excluyentes entre sí y además, si el contrato como lo fue, fue aparejado con la propia demanda, consta por tanto por escrito y sobre él no se ciñó duda alguna, pues no se dubita su existencia y no hay lugar a esa declaración, máxime cuando ante el silencio del demandado dentro del término de traslado de la demanda, nada se dijo a ese respecto.

Ante la improsperidad de las pretensiones y excepciones, la condena en costas se impone al extremo demandante, fijándose en esta decisión las agencias en derecho respectivas conforme lo preceptúa en ese sentido el primer numeral del artículo 365 del C.G.P.

Expresado lo anterior, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

## **RESUELVE**

---

<sup>18</sup> “*Es nula en todas sus partes la transacción celebrada en consideración a un título nulo, a menos que las partes hayan tratado expresamente sobre la nulidad del título*”.

<sup>19</sup> Es de memorar que en la reciente sentencia SC1365-2022 del 6 de Junio del año que avanza, la Sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia señaló sobre lo esencial de la transacción aquí resaltado: “*Basta con que las circunstancias permitan avizorar razonablemente una potencial disputa jurídica futura, para que las partes queden habilitadas para transigir esas diferencias de manera consensuada*”.

<sup>20</sup> Acótese al respecto que para el Despacho no existe duda alguna acerca de la existencia de estos convenios por dos razones cruciales: la primera, por cuanto no hay formalidad de que el contrato de transacción deba ser escrito o necesariamente firmado por los extremos partes en el mismo y la segunda, en tanto que, de los documentos analizados y de los hechos de la demanda que reconocieron la existencia de ese contrato, la parte demandada al no contestar la demanda confesó su existencia al respecto, por ser uno de los reputados contratantes de la transacción (art. 97 C.G.P.).

<sup>21</sup> Artículo 1618 del C.C.

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas dado que no se presentó oposición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**  
**JUEZ**  
**(2)**

Je 11001310350-2021-00075-00

Firmado Por:  
**Pilar Jimenez Ardila**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 050**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1f6c083f0f68bab65d1ea62202b8d9c38ef6dc79f549bc7185516b82fcd7a647**

Documento generado en 14/07/2022 01:47:14 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**