

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL SUMARIO – INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
Radicado	05001-40-03- 016-2021-00584-00
Demandante	ANGELA MARÍA JARAMILLO VALLEJO LUIS FERNANDO SÁNCHEZ SOTO
Demandado	PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S.
Temas y Subtemas:	INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
Providencia:	SENTENCIA COMÚN Nro. 119
Sentencia Verbal:	Nro. 08
Decisión:	Niega pretensiones

Vencido el término dado a las partes para que presentaran sus respectivas alegaciones de conclusión y habiéndose pronunciado únicamente el extremo procesal pasivo, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo que resuelva la controversia respectiva conforme lo establece el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso y para lo cual tendrá en cuenta los siguientes,

I. ANTECEDENTES:

1.1 Hechos que dieron origen a la presente acción

En despliegue del derecho de acción la parte demandante acudió a esta jurisdicción formulando demanda cuyo trámite se enmarcó bajo los cauces del proceso **verbal sumario con pretensión principal dirigida a declarar un incumplimiento contractual**.

Como argumentación fáctica indicó básicamente el apoderado accionante básicamente que **ANGELA MARÍA JARAMILLO VALLEJO** y **LUIS FERNANDO SÁNCHEZ SOTO** firmaron **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** con la sociedad **PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S.**

Que en dicho contrato la sociedad demandada se comprometió a transferir a título de compraventa a los demandantes el inmueble con destinación a vivienda, *"APARTAMENTO N°: 102 TORRE: 1, Inmueble que hace parte integrante del proyecto CIUDAD JARDIN, situado en el Municipio de La Ceja, Departamento de Antioquia. Con un área total construida de 59.76 metros cuadrados, un área privada construida de 55.2 metros, un área de zona verde privada de 8.88 metros cuadrados no construible y un área de piso duro en concreto de 22.24 metros cuadrados no construible. Parqueadero N° 167."*

Que el precio de la compra se estableció en **\$240.488.429**, cifra que fue pagada por los compradores en la forma pactada, siendo el último pago desembolsado por **BANCOLOMBIA** por un crédito que habían obtenido los accionantes. Resaltó que *"De dicho pago resultó un faltante que fue puesto a disposición en el momento que fue requerido por la sociedad PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CESA S.A.S., como consta en el correo electrónico del veintiocho (28) de febrero de dos mil diecinueve (2019), mediante el cual la señora ANGELA MARÍA JARAMILLO VALLEJO remite el comprobante de pago (transferencia) del saldo pendiente por cancelar para los tramites de escrituración y entrega material del inmueble."*

Que conforme la cláusula 4° del contrato, la vendedora se comprometió a entregar el inmueble *"el día TREINTA (30) DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018). No obstante, el señalamiento de este plazo, LA PROMITENTE VENDEDORA, gozara de un plazo adicional de cuatro (4) meses adicionales como periodo de gracia para efectuar la entrega de(los) bien(es) inmueble(s). Si vencido este plazo, la entrega material no se hubiese realizado LA PROMITENTE VENDEDORA reconocerá y pagará a EL(LOS) PROMITENTES COMPRADORE(ES), durante un término máximo de noventa (90) días calendario, contados a partir del vencimiento del plazo de gracia adicional antes mencionado, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que EL(LOS) PROMITENTES COMPRADORE(ES) haya(n) pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA. Esta suma se considerará por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento EL(LOS) PROMITENTES COMPRADORE(ES) aduzca(n) incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA."*

Que la escritura de compraventa sería realizada el *"TREINTA (30) DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO (2018) en la Notaria Séptima de Medellín a las 4:00 P.M."*; siempre y cuando se hubiese cumplido con la fecha y las condiciones estipuladas en la cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa, entre otras condiciones."

Manifestó que en el contrato se estableció una cláusula penal por incumplimiento equivalente al 10% del precio total estipulado en la cláusula 6°.

Que asesoras comerciales de la demandada enviaron por correo electrónico a los accionantes documentos denominados *"Otrosí por cambio en la fecha de entrega del Apto 102 T.1" e informan opciones para firma del mismo.*" Hecho con el que las demandantes manifestaron estar en desacuerdo.

Indicó que, posteriormente, se les envió a los accionantes *"contrato de transacción con el valor de la compensación correspondiente a la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa."*

Expresa que el **14 de junio del año 2019** se les realizó entrega del inmueble a las compradoras y que el **17 de junio** de ese mismo año se solemnizó la escritura pública de compraventa.

Manifestó que se evidencia un incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada pues la entrega material y formal del bien se realizó 10 meses después de la fecha estipulada, dando lugar a la exigibilidad de la cláusula penal.

1.2 De las Pretensiones:

Las petitum formuladas fueron básicamente las siguientes:

- 1.** Que se declare que la sociedad demandada **PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S** incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con los accionantes **ANGELA MARÍA JARAMILLO VALLEJO** y **LUIS FERNANDO SÁNCHEZ SOTO**.

2. Que como consecuencia se condenara a pagar a **PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S** la el valor de **\$24.048.843** por valor de la cláusula penal pactada en el contrato.
3. Que se condenara en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

1.3. De la actuación procesal surtida.

Por haber cumplido con los requisitos de ley se admitió la demanda mediante auto del 17 de junio de 2021 (archivo 12).

Igualmente, entre otras cosas, se indicó que el trámite a adelantar sería el consagrado para los procesos verbales sumarios y ordenó notificar al demandado de conformidad con los arts. 290 y siguientes del C.G del P.

La parte demandada **PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S** se notificó de manera electrónica según se observa de la lectura de los archivos 15, 16 y 17 del expediente digital, quien de manera oportuna y mediante apoderado judicial presentó escrito de contestación. (Archivo 18)

De su escrito de contestación se desprenden las excepciones de mérito que denominó: **1) CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO – INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO, 2) DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO – TRANSACCIÓN, 3) EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS, 4) FACULTAD CONTRACTUAL**, excepciones que serán estudiadas de manera individual.

I) CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO – INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.

Manifiesta básicamente que la pretensión carece de causa legal dado que la promesa finalizó con el otorgamiento de la escritura pública, esto es, su obligación principal de hacer, por lo que la promesa pierde toda vigencia y eficacia.

II) DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO – TRANSACCIÓN.

Manifiesta que en la escritura pública de compraventa los demandados rindieron la siguiente declaración:

"(...) C) Declara irrevocablemente EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), que la sociedad "PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S." con este instrumento cumple la totalidad del contrato de promesa de compraventa que suscribimos, al igual, que todas las modificaciones que se hicieren de ésta, también, declaro tener en forma cierta e indiscutible los términos aquí plasmados, derogando así los términos que le sean contrarios en el contrato de promesa de compraventa"

Indica que ese hecho da cuenta de la extinción total de las obligaciones que emanaban del contrato de promesa, por lo que es inexigible pretender el reconocimiento de la cláusula penal.

Concluye diciendo que *"estamos en presencia de una transacción a las voces del artículo 2469 del Código Civil por cuanto: (i) Manifiesta un cumplimiento total de la promesa y del Otrosí a cargo de PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S; (ii) Expresa que tiene en forma cierta e indiscutible el objeto del negocio jurídico, tanto de la promesa y del contrato de compraventa; (iii) Deroga de forma expresa los términos que le sean contrarios al contrato de compraventa, en consecuencia, al no existir asuntos pendientes ni incumplimiento alguno a cargo de mi representada, la negociación de la promesa quedó completamente cerrada y transigida."*

III) EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS.

Argumenta esa excepción indicando que si eventualmente hubo un incumplimiento a la promesa *"ese mácula contractual sería imputable a la Parte demandante, pues no sólo tenía la obligación principal de suscribir la escritura pública de compraventa en la fecha, hora y notaria dispuesta en la Promesa, también debía cumplir con el resto del plexo obligacional dispuesto en el contrato preparatorio, entre ellas, el pago del precio en las fechas y cuotas indicadas en el Otrosí a la Promesa, como se pudo evidenciar en las pruebas aportadas a la misma demanda, la parte demandante pagó la última cuota del precio de forma extemporánea"*

En consecuencia, la parte accionante *"no tiene el poder de exigir el pago de la cláusula penal en razón a que no procedieron a cumplir en tiempo con la obligación de pagar la última cuota del precio."*

IV) FACULTAD CONTRACTUAL.

Expresa que conforme lo pactado en el contrato de promesa tenía plenas facultades para abstenerse de realizar entrega material y real del bien hasta que los demandantes hubieran cancelado la totalidad del precio conforme las cláusulas 8º y 9º.

Vencido el término de traslado a la parte demandada se dio traslado de las excepciones de mérito (archivo 19).

La parte accionante omitió presentar réplica a las excepciones de manera oportuna.

Atendiendo lo dispuesto en el art. 278 del C.G del P., y en vista de que no existían pruebas por practicar además de las documentales ya aportadas, se dispuso dictar sentencia anticipada (archivo 20), igualmente, se decretaron unas pruebas de oficio.

Las pruebas fueron incorporadas y se le dio el traslado correspondiente al tenor de lo establecido en el art. 170 del C.G. del P., término dentro del cual ningún sujeto procesal se pronunció al respecto.

Finalmente, se otorgó el término de 5 días para que las partes presentaran por escrito sus alegaciones de conclusión (archivo 32).

Dentro de ese término únicamente la parte demandada se pronunció al respecto ratificándose básicamente en lo indicado en el escrito de contestación que previamente había presentado.

Memoradas estas actuaciones procesales se procederá a tomar la decisión de fondo por lo que se tendrán en cuenta las siguientes.

II. CONSIDERACIONES

2.1. El problema Jurídico.

Procederá esta judicatura a determinar si conforme las pruebas aportadas a lo largo del proceso se puede establecer un incumplimiento contractual por parte de la sociedad demandada respecto al contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes procesales o, por el contrario, determinar que la celebración del contrato prometido extingue el contrato preparatorio, haciendo improcedente la exigibilidad obligaciones derivadas de él, de ser así, dictar sentencia absolutoria y condenar en costas a la parte actora.

2.2. Presupuestos procesales

El plenario reúne todos los presupuestos procesales exigidos por la Ley para un pronunciamiento de fondo, tales como: competencia del juez, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además, no se advierten irregularidades que constituyan causal de nulidad.

2.3 De las Fuentes de las Obligaciones.

Es importante señalar que nuestra legislación y práctica jurídica cotidiana ha blindado de derechos no solo a los seres humanos sino a además a aquellas personas denominadas como jurídicas o estatutarias, a los consorcios o uniones temporales y a otros sujetos de derechos cuya posición en la sociedad tiene gran relevancia para el desarrollo de sus fines generales.

No obstante, como es bien sabido y repetido en múltiples oportunidades, todo derecho trae al menos una obligación correlativa. En ese sentido ambos conceptos conjuntamente contribuyen con el desarrollo armónico de las relaciones interpersonales entre todos los sujetos de derecho que integran esta sociedad.

Respecto a las fuentes de esas obligaciones establece el Art. 1494 del Código Civil:

"ARTICULO 1494. <FUENTE DE LAS OBLIGACIONES>. *Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en*

los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.”

Del citado marco normativo se desprenden entonces diferentes fuentes de obligaciones que pueden resumirse en las siguientes: 1) los contratos o convenciones, 2) los hechos, y 3) la Ley.

Paralelamente, centrándonos en el tema que será objeto de análisis en este proceso, estableció el legislador respecto de la denominación o definición del contrato o convención en el Art. 1495 del Código Civil:

"ARTICULO 1495. <DEFINICIÓN DE CONTRATO O CONVENCIÓN>. *Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.”*

Contratos de los cuales existen múltiples ejemplos entre atípicos y típicos regulados en nuestra legislación vigente con elementos o requisitos esenciales que los diferencian según la finalidad perseguida.

2.4. ANÁLISIS DEL CASO

Mediante la presentación de esta demanda pretendió la parte accionante que se declarara el incumplimiento contractual por parte de la sociedad accionada **PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S** respecto al contrato de promesa de compraventa entre ellos celebrado, al no realizar la entrega formal y material del inmueble de manera oportuna y, consecuentemente, declarado ese incumplimiento, condenarla al pago de una suma de dinero que por cláusula penal fue pactada.

Posteriormente, integrado el contradictorio, la parte demandada se resiste a la concesión de las pretensiones aduciendo como excepciones de mérito las siguientes:

1) CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO – INEXISTENCIA DE

INCUMPLIMIENTO, 2) DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO – TRANSACCIÓN, 3) EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS, 4) FACULTAD CONTRACTUAL, excepciones que serán tratadas de manera individual para efectos de darle orden a la resolución de las mismas.

I) CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO – INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO.

Sucintamente aduce el demandado que la pretensión carece de causa legal dado que la promesa finalizó con el otorgamiento de la escritura pública prometida, esto es, su obligación principal de hacer se cumplió al celebrarse la compraventa acordada, por lo que, a su juicio, la promesa pierde toda vigencia y eficacia, entre ellas la exigibilidad de la cláusula penal exigida con la demanda.

Por su parte, el accionante ninguna réplica hizo a esa excepción ni a ninguna otra.

Así pues, de cara a los temas planteados, es prudente traer a colación definiciones jurisprudenciales realizadas al contrato de promesa como contrato preparatorio.

Por ejemplo, respecto al **contrato de promesa**, indicó la Honorable Corte Suprema de Justicia en una de sus providencias, providencia que será la base para la decisión que acá sea proferida, lo siguiente:

"4.2. Concepto y función jurídico-económica del contrato de promesa.

*Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que subrogó el canon 1611 de aquella normativa¹–), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un 'precontrato', o contrato de naturaleza preparatoria, **«en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se***

¹ «La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 [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».

indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»². De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.³ (Subraya y negrilla fuero del texto original)

Así pues, el contrato de promesa puede ser definido de manera coloquial como un contrato preparatorio cuya finalidad es asegurar o blindar de cumplimiento la celebración de un contrato futuro.

Del anterior marco jurisprudencia se desprende también la interpretación que da el honorable órgano de cierre a las obligaciones que pueden derivarse del contrato de promesa, lo cual, generalmente, corresponde a la celebración del contrato prometido una vez venza el plazo o se cumpla la condición pactada por sus intervinientes, esto bajo una interpretación general y natural del contrato de promesa.

No obstante lo anterior, también ha definido la Corte que, si bien esa es la obligación principal y esencial del contrato de promesa, bajo el libre arbitrio y libertad negocial, los contratantes pueden establecer obligaciones accesorias, hecho de práctica cotidiana en las relaciones contractuales como la ventilada en este caso en particular cuyo objeto fue la tradición y entrega de un inmueble mediante contrato de compraventa.

Por ejemplo, en la misma providencia la Corte llevó a colación un concepto expedido con anterioridad por esa misma Sala en donde se estableció:

"(...) por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes ... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar —in futurum— el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos" (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763).

² ESCOBAR, Gabriel. *Negocios civiles y comerciales, Tomo II*. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

³ Corte Suprema de Justicia, SC2221-2020, Radicación n.º 76001-31-03-011-2016-00192-01, M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo.

Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan "otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer" (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).

Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior.

En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. *Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual».*⁴ (Subraya y negrilla fuera del texto original)

⁴ CSJ SC, 7 feb. 2008, rad. 2001-06915-01

Si bien a juicio de la Corte existe la posibilidad de acordar obligaciones accesorias en el contrato de promesa de compraventa, surge para el despacho la necesidad de cuestionar, dadas las particularidades del caso bajo estudio, si la celebración del contrato prometido extingue las obligaciones accesorias pactadas en el contrato preparatorio.

Este interrogante lo tuvo la misma Corte Suprema de Justicia, dejando como resultado de su análisis lo siguiente:

"¿La celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa?

(...)

A partir de esta singular característica, se ha sostenido que «los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido», tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, (...)

*(...) ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, **lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...**" (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.***

*Sin embargo, **nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).*** (Negrilla y subraya fuera del texto)

Y concluyó diciendo de manera ilustrativa la Sala:

"Como lo sugiere el precedente trasuntado, el efecto 'extintivo' que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.

"En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada –precisamente– a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

*"Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, **es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefragable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa;** lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.*

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares." - Negrilla y subrayas fuera de texto-

Al tenor de lo establecido en el precedente judicial citado, es menester evaluar las particularidades del caso bajo estudio y definir si el contrato futuro consolidó las obligaciones o pactos establecidos en el contrato preparatorio como la existencia de

una cláusula penal por el incumplimiento de alguna de las partes, cláusula de la cual se sustenta los peticionado en este proceso.

Así pues, revisado el contrato de promesa aportado con la demanda (archivo 04), observa el juzgado que los contratantes plasmaron en su numeral **décima cuarta** una cláusula penal equivalente al 10% del valor del contrato en contra del contratante incumplido. Se estableció además que la exigibilidad de dicha cláusula no impedía el cumplimiento de las obligaciones del contrato, hecho que tiene total trascendencia pues no habría lugar a negar la concesión de la cláusula penal bajo el argumento de haberse cumplido la obligación contractual.

Por su parte, en la escritura de compraventa, contrato futuro prometido, ninguna manifestación se hizo respecto a la cláusula penal, por el contrario, ambas partes manifestaron de manera general el cumplimiento de las obligaciones recíprocas de cada contratante.

El comprador, hoy demandante, manifestó en la escritura pública de compraventa (hoja 29 archivo 18):

"A. Que acepta en todos sus términos la presente escritura y en especial la transferencia a título de venta del inmueble que por medio de la misma se hace en su favor.

B. Que ya recibió (eron) a satisfacción; el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura con todas sus anexidades, usos y servidumbres e instalaciones existentes, además declarando y que ya tiene(n) en posesión real y material del mismo.

*C. Declara irrevocablemente EL(LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) que la sociedad **PROMOTORA CIUDAD JARDÍN LA CEJA S.A.S con este instrumento cumple la totalidad del contrato de promesa de compraventa que suscribimos**, al igual que todas las modificaciones que se hicieron de esta también declaro tener en forma cierta e indiscutible los términos aquí plasmados, derogando así los términos que le sean contrarios en el contrato de promesa de compraventa.*" (Subraya y negrilla fuera del texto original)

Por su parte, el vendedor hoy demandado indicó en la escritura de compraventa:

*"NOVENO – ENTREGA: LA VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la presente escritura pública, ya se ha realizó la entrega real y material de(los) inmueble(s) que por medio de la presente escritura se transfiere(n) a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, quien(es) lo declara (n) recibido a satisfacción; y declara(n) a paz y salvo a **LA VENDEDORA**, en todo caso las partes renuncian a cualquier condición resolutoria derivada de la entrega del(los) viene(es) objeto del presente contrato."*

Manifestó además en la cláusula 6º la forma de pago e indicó que ya había recibido, parcialmente, el precio fijado para la venta a entera satisfacción, aclarando que una suma de dinero sería cancelada directamente por un banco que otorgó a la compradora un crédito, especificando la forma de cobro de esa cifra.

Corolario con lo anterior, como fue ilustrado en los fragmentos jurisprudenciales citados en párrafos anteriores, la voluntad de los mismos contratantes fue establecer en el contrato de compraventa finalmente celebrado que efectivamente existió un cumplimiento por parte de ambos contratantes respecto a las obligaciones principales de cada uno de ellos, esto es, el pago del precio de la compra con las especificaciones del pago que se realizaría por conducto del crédito otorgado por una entidad financiera, y la tradición y entrega material del inmueble objeto de la compraventa, circunstancia que se puede verificar de la lectura de las cláusulas sexta y novena del acápite de compraventa de la escritura de compraventa aportada y visible en la hoja 25 y siguientes del archivo 18, fragmentos ya citados anteriormente.

Cabe resaltar que dichas manifestaciones fueron voluntarias por parte de los contratantes y de las cuales no pueden las partes pretender sacar provecho o desconocer en esta instancia judicial buscando beneficios económicos fundamentados en hechos que contraponen esos comentarios pues se recuerda el aforismo jurídico de que indica que nadie puede alegar en su favor su propia culpa o dolo.

Conforme con lo hasta acá se ha expuesto, concluye el juzgado que definitivamente la excepción planteada por el demandado debe prosperar, no porque de manera

absoluta la celebración del contrato prometido extingue el contrato de promesa y con ello las obligaciones accesorias ahí fijadas, si no porque, ante la voluntad contractual de sus partes al manifestar que había un cumplimiento absoluto de las obligaciones negociales, especialmente de aquellas propias del como es la entrega material y formal del inmueble, la existencia de la cláusula penal se tornó regulada y carente de utilidad negocial, dado que en el contrato prometido, han eliminado el presupuesto que justifica el cobro de la cláusula penal, esto es el incumplimiento de unas de las partes.

En efecto, la excepción denominada **CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO – INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO** será declarada como probada, dando al traste con la concesión de las pretensiones mandatorias.

Así mismo, al tenor de lo dispuesto en el Art. 282 del C.G del P., dado que la excepción referida será acogida, el resto de las excepciones planteadas carecen de utilidad en este momento procesal, por lo que, por economía procesal, dejarán de ser estudiadas.

Finalmente, de conformidad con lo indicado en el Art. 366 del C.G del P., se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandante en favor de la sociedad demandada.

Sin más consideraciones por hacer, el **Juzgado Dieciséis Civil Municipal De Oralidad De Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: Declarar probada la excepción denominada **CONTRATO DE COMPRAVENTA OTORGADO – INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO** propuesta por la parte demandada.

SEGUNDO: En consecuencia, no se acogen las pretensiones presentadas por la parte actora en su escrito de demanda.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandante en a favor de la demandada, las cuales se liquidarán por secretaria conforme lo dispone el Artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL

Se notifica el presente auto por
ESTADOS # __63__

Hoy **6 DE MAYO DE 2022** a las 8:00 a.m.

ANA JANETH MUÑOZ CASTRILLÓN

SECRETARIA

Firmado Por:

Marleny Andrea Restrepo Sanchez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 016

Medellin - Antioquia

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: **e9e2b0c5e8def610b7ec347c1583d36e6a3cc3d8291a289b39dec11c99d35551**

Documento generado en 04/05/2022 08:22:21 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	SUCESIÓN
Radicado	05001-40-03-016-2022-00431-00
CAUSANTE	GERTRUDIS MONTES BARBOSA
INTERESADOS	LUIS ALBERTO, MANUEL y YENIS RECUERO MONTES
Decisión	INADMITE
INTERLOCUTORIO	Nro. 688

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se INADMITE la presente sucesión, para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, la parte interesada de cumplimiento a los siguientes requisitos:

1. Siguiendo las disposiciones del numeral 3° del artículo 488 ibídem, se servirá indicar número de identificación y la dirección de todos los herederos conocidos y en caso de desconocerlos deberá manifestarlo expresamente en el escrito subsanatorio.
2. Según lo manifestado en los hecho tercero de la demanda, allegará prueba del grado de parentesco de los señores ANA MARIA RECUEROS MONTES, DAGOBERTO RECUERO MONTES, FERNANDO RECUERO MONTES, AGUSTINA RECUERO MONTES y CORNELIA RECURO MONTES; en su calidad de herederos de la señora GERTRUDIS MONTES BARBOSA, conforme lo establece el numeral 8 del artículo 489, ibídem, o acreditará la prueba que elevo derecho de petición conforme lo establece el artículo 173 del Código General del Proceso ante la Registraduría Nacional del Estado Civil para obtener los mismos.
3. Deberá aclarar el motivo de los borrones y enmendaduras en los registro civiles aportados de los demandantes en este proceso. Indicando si tienen correcciones, o notas explicativas a dichas enmendaduras.
4. De conformidad a lo dispuesto en el Numeral 4° del artículo 489 ibídem, se servirá indicar si la causante al momento de su fallecimiento tenía sociedad

catastral.

6. Aportará nuevamente la matrícula Inmobiliaria 034-76956 debidamente actualizada, por cuanto la aportada es del año 2021.
7. Deberá aclarar en el acápite de relación de bienes, la matrícula inmobiliaria del bien inmueble e indicar correctamente el mismo.
8. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 489 del Código General del Proceso, se servirá realizar el avalúo de los bienes relictos de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 444, ibidem.
9. Dará cumplimiento al numeral 5° del artículo 489 del Código General del Proceso, esto es, allegando el inventario de los bienes relictos y **las deudas de la herencia**.
10. Teniendo en cuenta la anotación No.4 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 034-76956 aportada en el escrito de la sucesión, deberá aportar el acto escritural allí mencionado.
11. En el acápite de pruebas, se relaciona en el numeral 9 "Copia de los Paz y salvos de Catastro y Valorización correspondientes al predio identificado con matrícula inmobiliaria número 034-79956" Documento que no fue allegado al despacho con el escrito de demanda, por lo que deberá aportarlo o hacer la aclaración correspondiente frente al mismo.

Por lo expuesto y conforme lo dispone el artículo 82, 84 y 90 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR el presente tramite SUCESORAL, por lo antes expuesto.

SEGUNDO: La parte actora subsanará los requisitos exigidos dentro del término indicado, so pena de ser rechazada la demanda.

TERCERO: Finalmente, es menester comunicar a las partes que a raíz de las decisiones tomadas por el Consejo Superior de la Judicatura, las providencias expedidas durante esta temporada serán publicadas en el espacio web personal del despacho cuya consulta puede ser realizada en la página de la Rama Judicial,

3014534860 mediante la aplicación WhatsApp en los horarios que habitualmente se realizaba la atención al público.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

F.R.

JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL

Se notifica el presente auto por

ESTADOS # 63

Hoy **06 DE MAYO DE 2022** a las 8:00 A.M.

ANA JANETH MUÑOZ CASTRILLON

SECRETARIA

Firmado Por:

Marleny Andrea Restrepo Sanchez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 016

Medellin - Antioquia

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: **a32f56eb60e91bcd9b140b8461715ca2b4afbab5a2dd448727eb6affc610d738**

Documento generado en 04/05/2022 08:22:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, cinco (05) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL
Radicado	05001-40-03- 016-2022-00467 -00
Demandante	OLGA PATRICIA HIGUITA OSORIO JOSE LUIS SOLÍS
Demandado	TULIO GUILLERMO HIGUITA OSORIO
Asunto	INADMITE DEMANDA
Providencia	INTERLOCUTORIO Nro. 701

De conformidad con los artículos 82 y siguientes, del C.G.P, se inadmite la presente demanda **VERBAL**, para que dentro del término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente a la notificación del presente auto, la parte actora subsane los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada.

1. Deberá indicar cuál es el domicilio de la parte demandada, se recuerda que domicilio y dirección para notificación son conceptos jurídicos diferentes.
2. Respecto de los poderes otorgados en el extranjero señala el Art. 74 del C.G del P. en su parte aplicable al caso: *"Los poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano o el funcionario que la ley local autorice para ello; en ese último caso, su autenticación se hará en la forma establecida en el artículo 251."*

Cabe resaltar que, si bien el Art. 5 del Decreto 806 de 2020 consagró la posibilidad de otorga poderes especiales de manera electrónica, lo cierto es que ninguna intervención hizo respecto de los poderes otorgados en el extranjero, por lo que los presupuestos vigentes para el caso deben ser los consagrados en el citado Art. 74 del C.G del P.

En consecuencia, se requiere a la parte accionante para que aporte poder especial cumpliendo con los requisitos de ley dado el domicilio de los

poderdantes. Se resalta igualmente que con la demanda no se aportó ningún poder.

- 3.** Deberá aportar copia legible del contrato que se pretende declarar por incumplido, esto es, la compraventa de cesión de derechos herenciales.
- 4.** Teniendo en cuenta que no puede realizarse una lectura optima del contrato que se pretende dar por incumplido, deberá indicar en un nuevo hecho cuál era el objeto del mismo, cuáles eran las obligaciones principales de cada contratante y su fecha de cumplimiento pactada.
- 5.** Conforme el numeral anterior, indicará cuál es el incumplimiento del demandado y que sirve de base para sustentar la pretensión principal, indicará además cuál era la fecha en la que debería cumplirse.
- 6.** Complementará el hecho 9º indicando cuáles fueron los supuestos acuerdos ahí enunciados, de haber sido escritos, aportará prueba de ello.
- 7.** Complementará el hecho 12º indicando cuándo realizó el pago del impuesto predial y aportará prueba de ello.
- 8.** Indicará cuáles son las razones fácticas y jurídicas por las cuales los accionantes, teniendo en cuenta que tenían a su favor contrato de compraventa de derechos herenciales, no hicieron exigible ese contrato en el proceso o trámite sucesoral del causante.
- 9.** Deberá establecer en un nuevo hecho cómo los accionantes demuestran su cumplimiento o su allanamiento a cumplir, deberá tener en cuenta especialmente el acuerdo plasmado en la cláusula 6ta del contrato de cesión de derechos herenciales (hoja 3 archivo 05).
- 10.** Teniendo en cuenta que las pretensiones deben estar fundamentadas con hechos que deben ser probados en el proceso, deberá indicar cuáles son los fundamentos fácticos que sostienen la pretensión 5º, esto es, cuáles son los perjuicios causados, su cuantía, forma de determinación y demás datos que estime pertinentes.

- 11.** Al tenor de lo establecido en el numeral 9 del Art. 82 del C.G. del P., establecerá la cuantía del proceso teniendo en cuenta los Arts. 25 y 26 del mismo codificado. Indicará además cómo la determinó.
- 12.** Conforme la naturaleza del proceso que pretenda entablar y la cuantía del mismo, indicará el tipo de trámite que debe adelantarse (proceso verbal, proceso verbal sumario etc....).
- 13.** Conforme lo establece el Art.8 del Decreto 806 de 2020, deberá indicar la forma como obtuvo el correo electrónico de la parte demandada y aportará prueba de ello.
- 14.** De conformidad con el inciso cuarto del Art. 6 del Decreto 806 de 2020, dado que no se solicitaron medidas cautelares ni se desconoce la dirección de localización del demandado, deberá aportarse constancia de que el escrito de demanda y sus respectivos anexos le fueron enviados vía correo electrónico o de manera física al(la) demandado(a).

En caso de no haberlo hecho, deberá proceder de conformidad, advirtiéndose además que también deberá enviar el escrito de subsanación que eventualmente presentará a este juzgado con sus respectivos anexos. Así mismo, deberá aportar constancia de haber realizado dicho envío de documentos.

Por lo expuesto y conforme lo dispone el artículo 82, 89 y 90 del C.G. del P, el Juzgado,

R E S U E L V E

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda **VERBAL**.

SEGUNDO: La parte actora subsanará los requisitos exigidos dentro del término indicado, so pena de ser rechazada la demanda.

TERCERO: Finalmente, es menester comunicar a las partes que a raíz de las decisiones tomadas por el Consejo Superior de la Judicatura, las providencias expedidas durante esta temporada serán publicadas en el espacio web personal del

despacho cuya consulta puede ser realizada en la página de la Rama Judicial, concretamente en la siguiente dirección electrónica: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-16-civil-municipal-de-medellin>.

Igualmente, los intervinientes en el proceso podrán realizar las consultas que consideren necesarias y solicitar las piezas procesales que requieran en el número 3014534860 mediante la aplicación WhatsApp en los horarios que habitualmente se realizaba la atención al público.

NOTIFÍQUESE

Firmado Electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

JJM

<p>JUZGADO 16 CIVIL MUNICIPAL Se notifica el presente auto por ESTADOS # _____ 63 _____</p> <p>Hoy 6 DE MAYO DE 2022 a las 8:00 a.m.</p> <p>ANA JANETH MUÑOZ CASTRILLÓN SECRETARIA</p>

Firmado Por:

Marleny Andrea Restrepo Sanchez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 016

Medellin - Antioquia

Código de verificación: **af3f25b7b045061f709c3ddd64b792d1343b8d88ed202c9b05318833bc148743**

Documento generado en 04/05/2022 08:22:24 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>