



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

CARRERA 10 N° 14-33 PISO 12 EDIFICIO H.M.M.TEL: 3418342

cmpl56bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Radicación: **110014003056202000631-00.**
Demandante: GIOVANNA CAROLINA DEL PILAR SANTANDER GARCIA y
JULIAN RICARDO MEDINA HERNANDEZ
Demandados: RAFAEL ORTIZ CABRERA
Proceso: Verbal – Menor Cuantía.
Asunto: Sentencia de Primera Instancia.

OBJETO DE LA DECISIÓN:

Procede el Despacho a proferir la sentencia que corresponde dentro del proceso Verbal instaurado por **Giovanna Carolina del Pilar Santander García y Julián Ricardo Medina Hernández**, en contra de **Rafael Ortiz Cabrera**, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.- Por escrito presentado ante esta sede judicial, los demandantes, actuando a través de apoderado judicial, instauraron demanda en contra del señor Rafael Ortiz Cabrera para que, previos los trámites del proceso Verbal de Menor Cuantía, se hicieran las siguientes declaraciones y condenas:

DECLARATIVAS.

1.1.- Que se declare legalmente celebrado el contrato de promesa de compraventa de fecha 6 de agosto de 2020 llevado entre Rafael Ortiz Cabrera y los demandantes.

1.2.- Que declare que los demandantes, cumplieron con lo pactado en la cláusula primera de la promesa de compraventa celebrada el 6 de agosto de 2020.

1.3.- Que se declare que el señor Rafael Ortiz Cabrera incumplió respecto del pago del contrato de conformidad con lo establecido en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa celebrada el 6 de agosto de 2020.

1.4.- Que se declare que el demandado debe cumplir la cláusula tercera del contrato de compraventa, celebrado el 6 de agosto de 202, por medio de cual las partes se obligaron a vender y a comprar respectivamente los inmuebles ubicados en las Calle 3 sur No 69 a 91 apartamento 1123 etapa 4 interior 3 Conjunto Residencial San Felipe VI y el garaje No 64, ubicado en la ciudad de Bogotá.

CONDENATORIAS.

1.2.- Se condene al demandado a pagar a favor de los demandantes la suma de \$46.000.000.00 por concepto de cláusula penal.

1.3.- Se condene al demandado al pago de costas y agencias en derecho.

2.- Causa Petendi:

2.1.- El 6 de agosto de 2020, los señores GIOVANNA CAROLINA DEL PILAR SANTANDER, JULIAN RICARDO MEDINA HERNANDEZ en calidad de vendedores celebraron contrato de promesa de compraventa con el señor RAFAEL ORTIZ CABRERA comprador respecto del bien inmueble ubicado en la Calle 3 sur No 69 a 91 apartamento 1123 etapa 4 interior 3 Conjunto Residencial San Felipe VI y el garaje No 64, ubicado en la ciudad de Bogotá.

2.2.- Los demandantes en calidad de vendedores, informaron al demandado que no ostentaban el derecho de dominio del inmueble objeto del negocio jurídico, dado que los mismos son locatarios producto del contrato de leasing habitacional No 06000005300273873 suscrito el 16 de septiembre de 2013 con el Banco Davivienda S.A., entidad propietaria de dichos bienes.

2.3.- Las partes acordaron el precio de los inmuebles por un valor de \$230.000.000 millones tal y como quedo pactado en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa.

2.4.- El 14 de agosto de 2020, fecha en la que el demandado se obliga a cancelar el valor del leasing habitacional adeudado al Banco Davivienda S.A., condicionó el pago para que los demandantes radicarán a priori los documentos de perfeccionamiento del leasing, esto sin haber cancelado el valor de \$115.000.000, por lo que procedieron los demandantes a radicar oficio en tal sentido, indicando que la escritura se elaboraría a nombre del señor Rafael Ortiz.

2.5.- El mismo 14 de agosto de 2020, a petición del demandado se suscribió entre las partes Otrosí modificatorio, al contrato de promesa de compraventa respecto la página número 2 y la cláusula sexta del convenio inicialmente celebrado.

2.6.- Una vez los demandantes cumplieron con las peticiones del señor Rafael Ortiz Cabrera, este no realizó el pago del valor del contrato de leasing habitacional en el Banco Davivienda S.A., toda vez que el cajero indicó que el número del leasing habitacional no existía.

3.- Admisión de la demanda y su notificación:

3.1.- Cumplidas las exigencias de la demanda en lo que refiere a su contenido y anexos, mediante providencia de 6 de mayo de 2022 (Derivado No.7), se admitió la demanda y se ordenó la notificación del demandado, trámite que se surtió conforme lo disponía en su momento el Decreto 806 de 2020, quien una vez notificado y dentro del término concedido, contestó la demanda oponiéndose a su prosperidad.

4.- La Contradicción, Excepciones y Fundamentos:

4.1. Dentro del término de traslado respectivo, el demandado a través de su apoderado judicial interpuso las excepciones de mérito que denominó: *NO ESPECIFICACION DE LINDEROS EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA*, *“EN EL CONTRATO DE PROMESA*

DE COMPRAVENTA, EL OBJETO NO FUE REAL, DETERMINADO Y LICITO”, “El CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CARECE DE FECHA DE CUMPLIMIENTO”, “IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLAUSULA PENAL” y la genérica o innominada.

4.2. Así mismo, la parte actora en tiempo se pronunció respecto de tales medios de defensa.

4.3. Como consecuencia de lo anterior, se convocó a las partes para llevar a cabo la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, providencia en la que además se abrió a pruebas conforme el interés de las partes, y audiencia, se llevó a cabo la respectiva conciliación, fijación y saneamiento del litigio, se practicaron las pruebas decretadas y se agotaron los alegatos de conclusión.

4.4. El presente fallo obedece a lo normado por el numeral 5° del artículo 373 *ejusdem* el cual indica: “Si no fuere posible dictar la sentencia en forma oral, el juez deberá dejar constancia expresa de las razones concretas e informar a la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura. En este evento, el juez deberá anunciar el sentido de su fallo, con una breve exposición de sus fundamentos, y emitir la decisión escrita dentro de los diez (10) días siguientes, sin que en ningún caso, pueda desconocer el plazo de duración del proceso previsto en el artículo 121”.

CONSIDERACIONES:

5.- Presupuestos Procesales:

Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídico procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso y ostentar el juzgador la competencia para dirimir el conflicto. Tampoco se observa vicio alguno capaz de engendrar la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

Delanteramente se advierte que el problema jurídico a resolver consiste en determinar (i) si existe legitimación en la causa por pasiva, (ii) si la promesa se compraventa celebrada entre los aquí contrincantes, cumple las exigencias previstas en el artículo 1611 del C.C. subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, capaz de generar obligaciones para los mismos, en caso afirmativo (iii) establecer si los demandantes son contratantes cumplidos o por lo menos se allanaron a cumplir y (iv) si en razón de tal cumplimiento el demandado se encuentra obligado al pago de la cláusula penal indemnización por los perjuicios que acarreó su incumplimiento.

5.1. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa es una cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, que atañe a la acción, entendida como pretensión y no a las condiciones para la integración y el desarrollo regular de la litis, cuya ausencia, ya sea en el demandante o en el demandado, conduce forzosamente a un fallo adverso a las pretensiones formuladas en el libelo, porque, como también lo ha sostenido esa alta Corporación es apenas lógico: “...que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es llamado a responder, debe denegarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material, a fin de terminar definitivamente ese litigio, en lugar de dejar las puertas abiertas, mediante un fallo inhibitorio para que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo indefinidamente, o para que siéndolo lo reclame nuevamente de quien no es persona obligada, haciéndose en esa forma nugatoria la función jurisdiccional cuya

característica más destacada es la de ser definitiva...”¹.

Pertinente es mencionar que frente al pronunciamiento de fondo cuando en el proceso se advierte la ausencia de legitimación en la causa, ha pregonado la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil que:

“Preciso es notar cómo la legitimación en la causa, ha dicho insistentemente la Corte, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste. Por eso, su ausencia no constituye impedimento para resolver de fondo la litis, sino motivo para decidirla adversamente, pues ello es lo que se aviene cuando quien reclama un derecho no es titular o cuando lo aduce ante quien no es llamado a contradecirlo, pronunciamiento ese que, por ende, no sólo tiene que ser desestimatorio sino con fuerza de cosa juzgada material para que ponga punto final al debate, distinto de un fallo inhibitorio carente de sentido lógico por cuanto tras apartarse de la validez del proceso siendo éste formalmente puro, conduce a la inconveniente práctica de que quien no es titular del derecho insista en reclamarlo o para que siéndolo en la realidad lo aduzca nuevamente frente a quien no es el llamado a responder.”².

Concretando su criterio sobre el punto, dicha Corporación hizo la siguiente exposición: “Según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la legitimatio ad causam consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). Conviene desde luego advertir, para no caer en el error en que incurrió el Tribunal que cuando el tratadista italiano y la Corte hablan de “acción” no están empleando ese vocablo en el sentido técnico procesal, esto es como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la aplicación justa de la ley a un caso concreto, y que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de “pretensión”, que se ejercita frente al demandado. Para que esa pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado. De donde se sigue que lo concerniente a la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal, razón por la cual su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo del litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor. Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor.”.

De igual forma, la Corporación ya citada al analizar una acción de contornos similares, aunque no igual a la que acá se intenta, expresó:

“2. Pero la justicia de esas proposiciones no basta para que sea censurable el fallo recurrido. Porque el pedimento de los presuntos beneficiarios de la rescisión **debe dirigirse precisamente contra quienes forman la otra parte contratante. y ello incide en la legitimación pasiva en causa, 'sin la que es imposible proveer el pronunciamiento judicial de la pretendida nulidad**, restitutoria de las partes al estado precontractual. 3. A falta de esa legitimación pasiva en la causa, resulta de manifiesta inoficiosidad cualquier estudio de pruebas tendiente a saber si el vicio del consentimiento por temor nacido de la coacción, afectó o no el negocio jurídico señalado en la controversia.” (Negrilla por fuera del texto original).

¹ (G.J. T.CXXXVIII, pág.364-365)

² (Sentencia de agosto 14 de 1995. Expediente 4628. M.P. Nicolás Bechara Simancas)

“4. Según el recurrente, parecería que la agencia oficiosa sólo tiene ocurrencia cuando el mandatario en la ejecución de su encargo se ve precisado a gestionar sin cláusula especial que lo autorice debidamente. Pero en -conformidad con el sistema legal no es tan restringido el perímetro de la agencia oficiosa, sino que por definición se extiende genéricamente a todas las hipótesis en que alguien, sin mandato, asume voluntaria y espontáneamente el cuidado de ejecutar uno o más actos por cuenta y provecho del patrimonio de otra persona y con el ánimo de obligar. 5. Si, pues, el Tribunal halló en los términos claros de la escritura 1397 de 10 de abril de 1956, Notaría 7 de Bogotá, que María de Jesús Argaña Enciso y Matilde Argaña viuda de Hernández obraron en agencia, oficiosa a favor de Teófilo Argaña, es apenas natural el entendimiento del sentenciador de que los efectos jurídicos de ese acto se predicen, no para las gestoras de negocios ajenos, sino para el dueño de los mismos, y que por ello la legitimación pasiva en causa que demande la nulidad, radica en la persona en cuyo favor se manifiesta la agencia oficiosa o sus causahabientes, mas no en la persona del agente oficioso como tal.”³

Así mismo, en otro pronunciamiento más reciente, al referirse al tópico de la legitimación en la causa cuando de actos de compraventa se trata, expresó que:

“Como puede advertirse, las críticas de los recurrentes no tienen aptitud para demostrar el «error de hecho», toda vez que no evidencian la alteración o tergiversación del contenido material del escrito con el cual se promovió el proceso, o que se hubiere dejado de apreciar en lo atinente a las peticiones o a los fundamentos fácticos.

Sobre ese particular basta observar, que el juzgador al examinar la solicitud de declarar que algunos de los negocios jurídicos cuestionados tuvieron por objeto la «venta de cosa ajena» o que los bienes «no podían ser objeto de venta», estimó que correspondían a pretensiones propias de una «acción contractual», por lo que al analizar lo atinente a la legitimación en la causa, no la halló acreditada en razón de la falta de participación de los actores en algunos de los mencionados actos o contratos.

Por su lado, los recurrentes frente a dichas deducciones se limitaron a indicar, que su interés para accionar derivaba de la afectación del «derecho de dominio», específicamente porque con el acto de corrección y aclaración de los linderos y extensión superficiaria del predio Lusitania, se abarcaron terrenos en los que tenían derechos como sucesores de quienes figuraban como dueños.

En esos términos, la crítica solo constituye la percepción particular del recurrente acerca de la pretensión deprecada, sin que asuma la labor técnica de confutar las deducciones fácticas y probatorias del juzgador, en procura de evidenciar que estas derivaron de la incursión en «error de hecho» en la estimación de la demanda o de los medios de prueba.”⁴

Desde esta perspectiva, atendiendo a lo señalado por la jurisprudencia en cita delanteramente se advierte que frente a las pretensiones de la demanda de índole contractual surgidos con ocasión de la promesa de compraventa, los legitimados en la causa tanto por activa como por pasiva solo podrán ser las personas que intervinieron en dicho negocio jurídico.

En tal sentido, se tiene que el acuerdo de voluntades objeto de debate y que soportan la demanda y las excepciones se encuentra suscrito por **Giovanna Carolina del Pilar Santander García y Julián Ricardo Medina Hernández**, en calidad de promitentes

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia adiada 6 de diciembre de 1962 M.P. José Hernández Arbeláez, Gaceta Judicial No. 15.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC12638-2017, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, exp. 11001-31-03-040-2002-00063-01.

vendedores y **Rafael Ortiz Cabrera** en su calidad de promitente comprador, de ahí que es claro para la este estrado que son los contendientes los legitimados en la causa por activa y pasiva para soportar las pretensiones objeto de debate y oponerse a su prosperidad, respectivamente.

5.2. Nulidad de la promesa

En este contexto, es menester recabar que el artículo 1502 del Código Civil, establece que para que un contrato sea válido debe reunir los siguientes requisitos: i) que sea legalmente capaz. ii) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. iii) que recaiga sobre un objeto lícito; y. vi) que tenga una causa lícita.

La ausencia de cualquiera que los requisitos de validez de un contrato, genera de pleno derecho su nulidad, en ese sentido el artículo 1741 de la Ley adjetiva Civil, establece que cuando el contrato contiene objeto o causa ilícita o cuando le falta algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza el contrato es nulo, así como también lo es cuando es celebrado con personas absolutamente incapaces. En los demás casos puede haber nulidad relativa.

Ahora bien, sabido es que en nuestra legislación las normas que regulan los contratos son normas supletorias de la voluntad de los contratantes, siempre y cuando éstos, al celebrar sus convenciones jurídicas, cumplan todas las prescripciones legales exigidas para su formación y respeten el orden público y las buenas costumbres; es así que el artículo 1602 del Código Civil, determina que un acuerdo de voluntades celebrado legalmente se constituye en ley para los contratantes, quienes imperativamente quedan obligadas a cumplir las prestaciones acordadas.

La promesa se puede definir como el acuerdo previo de voluntades en virtud del cual las partes se obligan a celebrar un contrato ulterior o futuro, que puede recaer sobre cualquier tipo de contrato y bienes, y que para su validez requiere el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos señalados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

La disposición mencionada, que derogó el artículo 1611 del Código Civil, otorga la posibilidad de celebrar promesa de contrato con capacidad de generar obligaciones, siempre y cuando concurran en la promesa los requisitos formales y sustanciales que allí se determinan, por ello, la misma tiene un carácter eminentemente preparatorio, ya que se limita a canalizar el contrato que se promete celebrar, es provisional o transitoria y no puede por tanto, ser creadora de situaciones jurídicas inciertas e indefinidas, su existencia se encuentra limitada en el tiempo, en su inicio por su suscripción y en su fin por la celebración del contrato prometido, momento desde el cual la promesa pierde toda relevancia jurídica entre los contratantes y éstos quedan sometidos a los efectos del nuevo vínculo contractual que fuera prometido y que finalmente se celebró.

Y precisamente, dado el carácter excepcional de la promesa de compraventa como fuente de obligaciones, la ley de manera específica la ha condicionado al cumplimiento de requisitos indispensables, sin los cuales no es posible que genere obligaciones, contenidos o determinados en el artículo 89 referido, que a su tenor son: 1) Que la promesa conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; **3) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;** 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, entre las cuales merece especial atención la relacionada en los numeral 3º, referente a la época en la que debía perfeccionarse el contrato prometido.

Frente a este especial tópico, nótese que en el contrato objeto de controversia expresamente se pactó lo siguiente:

QUINTO: FIRMA DE ESCRITURAS: Para todos los fines legales y de común acuerdo se pacta entre las partes, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato de contrato promesa de compraventa se hará una vez se obtenga el aval del BANCO DAVIVIENDA S.A. y el trámite notarial pertinente esté listo, para la transferencia de dominio de los bienes objeto del presente contrato a favor de RAFAEL ORTIZ CABRERA identificado con Cedula de Ciudadanía No. 17.141.825 de Bogotá; y será el BANCO DAVIVIENDA S.A. quien fije fecha, hora y la notaría respectiva para llevar a cabo la protocolización de la escritura pública traslativa del dominio.



Entonces, de una lectura desprevenida, surge evidente la incertidumbre en que dejaron el lugar y fecha en la que otorgarían el instrumento público con el que se perfeccionaría el contrato prometido, pues para ello expresamente se pactó que la escritura se otorgaría una vez se obtuviera el aval del Banco Davivienda S.A., siendo finalmente esta entidad, la encargada de señalar la fecha y hora, así como la notaría donde se suscribiría la escritura pública, es decir, que la época en comento quedó supeditada a un tercero que no hizo parte del contrato de promesa de compraventa, sumado a la circunstancia que no existía ningún tipo de certeza que iba a dar su aval, para que el inmueble de propiedad de la entidad financiera quedará un nombre de otra persona diferente al locatario. Lo anterior contraviene la expresa disposición del numeral 3.º del artículo 1611 del Código Civil, que ordena que la promesa debe contener, «**un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato**». Por tal motivo, la promesa que acá fue objeto de discusión no podía producir obligación alguna.

De lo antes expuesto, se puede colegir sin asomo de duda que el precitado negocio jurídico está viciado de nulidad absoluta al no satisfacer las exigencias que la ley exige por no haberse fijado fecha o condición en que se celebraría el contrato prometido, razón por la cual siendo protuberante la preterición del antedicho requisito legal, aún de oficio podía ser declarada la invalidez del contrato.

En este contexto, es claro que al carecer la promesa de uno de los requisitos mencionados, entonces, no produjo «obligación alguna», según lo establece el legislador.

En este orden de ideas, habrá de declararse la nulidad de la promesa de compraventa y, en su lugar, se declarará terminado el presente asunto, con la consecuente condena en costas, ante la improsperidad de la acción de cumplimiento intentada, conforme lo establece el artículo 365 del C.G.P.

DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cincuenta y Seis (56) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrada ente los aquí contrincantes, por las razones expuestas en la parte motiva de esta determinación. En consecuencia.

SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO el presente proceso.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante, se fija como agencias en derecho la suma de \$2.300.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


MARTHA CECILIA AGUDELO PEREZ
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE BOGOTÁ

La presente providencia fue notificada por anotación en
ESTADO No. 123 del 7 de diciembre de 2022.

MIGUEL ANTONIO GRIJALBA GAITAN
Secretario

Mcap

Firmado Por:
Martha Cecilia Agudelo Perez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 056
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: **d9cbef19c45573deb42cc4e1776f37777c14fa212fd8bfae82640db5b7da9ae3**

Documento generado en 05/12/2022 11:31:46 PM

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