



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**  
Medellín, cuatro (4) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

<b>Proceso</b>	VERBAL
<b>Demandante</b>	CARLOS ALBERTO TANGARIFE GARCÍA PATRICIA ELENA LOPERA ZAPATA
<b>Demandado</b>	JAIRO DE JESUS CIFUENTES MEJIA
<b>Radicado</b>	050013103005 2019 00356 00
<b>Sentencia Anticipada</b>	
<b>Asunto</b>	NIEGA PRETENSIONES

Reza el artículo 278 del Código General del Proceso:

*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa. (Negrilla intencional)*

## **1. ANTECEDENTES**

Mediante procurador judicial los señores Carlos Alberto Tangarife García y Patricia Elena Lopera Zapata, acuden a la jurisdicción demandando a Jairo de Jesús Cifuentes Mejía, pretendiendo la declaratoria de existencia de contrato de promesa de compraventa, el cumplimiento de la misma o su resolución, con la consecuente devolución de dineros, amén de la condena con base en la cláusula penal pactada.

Se soporta su reclamo en el incumplimiento del demandado a la cláusula 3° del contrato de promesa, en tanto, allí se señaló que el inmueble objeto de promesa se entregaría jurídicamente libre de gravámenes y embargos, sin embargo, se advirtió en los hechos que al momento de perfeccionar la compra del bien, es decir, al acudir al registro de la escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se enteraron que el bien se encontraba gravado con un embargo ejecutivo a favor de Bancolombia; así mismo, existía una hipoteca a favor del Banco BBVA, lo que ha impedido la perfección del contrato de compraventa.

**1.2. TRÁMITE PROCESAL:** A la demanda se le impartió el trámite previsto para los procesos verbales, admitiéndose por auto del 23 de julio de 2019 (fl.35)

**1.3. DE LA INTEGRACIÓN DEL LITIGIO Y SU OPOSICIÓN:** La parte demandada integrada por Jairo de Jesús Cifuentes Mejía, fue notificada personalmente conforme a las constancias visibles de folios 47 a 51 y 54 y 55; la notificación por aviso, quedó debidamente diligenciada de acuerdo a las constancias aportadas en los folios 58 y 59, tal como lo prevé el artículo 292 del CGP; finiquitado el término de traslado, la parte demandada no se pronunció.

## **2. PROBLEMA JURÍDICO**

Se circunscribe a determinar si la acción deprecada por el accionante en virtud del contrato de promesa de compraventa da lugar a su cumplimiento o resolución con base en el incumplimiento de la parte demandada y con ello si hay lugar a ordenar la entrega jurídica del bien inmueble prometido o la devolución de los dineros pagados por los demandantes al demandado, sumado a la condena con base en la cláusula penal

## **CONSIDERACIONES**

**2.1. Nulidades.** No se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta el presente procesal.

**2.2. Presupuestos procesales.** Todos aparecen cabalmente satisfechos en este caso, luego no hace falta examen particularizado al respecto. Están, pues, dados todos los presupuestos para penetrar en el mérito del asunto y despacharlo con sentencia de fondo de manera anticipada por habilitación de la propia Ley.

**2.3. El asunto debatido.** Sin lugar a dudas, el asunto aquí planteado por la parte demandante es el de la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, que reza: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*

Al tenor de la norma sustancial transcrita, la acción resolutoria contractual requiere, para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: 1) existencia de un contrato bilateral válido; 2) incumplimiento del demandado total o parcial de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; y 3) que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención o cuando menos se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempos debidos.

En este punto sería menester entonces adentrarse en los tres requisitos señalados a fin de determinar si la acción tiene vocación de prosperidad, sin embargo, no puede perderse de vista una situación especial que da lugar la propia narración de los hechos expuesta por la parte actora, como pasa a explicarse.

Se señaló en los hechos de la demanda (1° y 2°), que entre demandantes y demandado, se celebró un contrato de promesa de compraventa, del cual se aportó prueba visible a folios 1 a 4 y que si bien se denominó *compraventa de inmueble*, al tenor de su contenido, realmente es un contrato de promesa de compraventa. El contrato de promesa de compraventa está definido por el Art. 1611 del C. Civil subrogado por el Art. 89 de la Ley 153 de 1887. Allí se dice que este contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las siguientes circunstancias: 1. Que la promesa conste por escrito; 2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no cumplir los requisitos que establece el Art. 1502 del C. 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 el contrato, esto es, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales y solo sobre lo que se ha contratado.

Ciertamente a la luz del artículo 1611 del Código Civil, la promesa de compraventa adjunta al líbello, cumple con todos los requisitos que le otorgan validez y plenos efectos jurídicos; se encuentra por escrito para celebrar un contrato de compraventa de un bien inmueble; se fijó el plazo para celebrar el contrato, esto es, la cláusula 6ª denominada “*otorgamiento de la escritura*” a llevarse a cabo el 2 de abril de 2018 a las 3:00 p.m en la Notaría 18 del Círculo de Medellín; así mismo el bien se encuentra plenamente identificado (Cláusula 1a) con matrícula inmobiliaria N°01N-639301; y por último entre las partes de estableció con plena claridad, el precio y la forma de pago (Cláusulas 5ª y *otro sí* del 6 de abril de 2018 (fl.5)

Así que en principio el análisis requerido estaría limitado por el problema jurídico establecido, pero, resulta insoslayable, resaltar lo señalado en la demanda, en especial los hechos 4°, 5° y 6°; en el hecho *cuarto* se explicó por el propio actor lo siguiente:

*“Al momento de perfeccionar la Compra del Bien Inmueble por parte de mis poderdantes, **esto es acercarse a registrar la Escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Correspondiente**, se enteran que dicho Bien Inmueble un gravamen por embargo ejecutivo a favor de Bancolombia.”*

En el hecho *quinto* se señaló también por el accionante que:

*“Según la cláusula tercera y cuarta del contrato, el promitente vendedor se compromete a entregar el bien inmueble libre de gravámenes, y aunque en la cláusula 5ta se hace alusión a una hipoteca a favor del BBVA, que se encuentra vigente, misma que se comprometió a cancelar; se omitió por parte del promitente vendedor la existencia de un embargo ejecutivo que actualmente se encuentra vigente, **y que ha impedido la perfección del contrato de compraventa**, toda vez que a la fecha el bien debería estar a paz y salvo por todo concepto”*

Y en el hecho sexto se afirmó que:

*“Es evidente que existe un incumplimiento del contrato por parte del señor JAIRO DE JESUS CIFUENTES MEJIA, toda vez que no ha cancelado la hipoteca a favor de BBVA y tuvo una actitud omisiva frente a la existencia de un embargo ejecutivo con acción personal a favor de BANCOLOMBIA, **que de tener conocimiento sobre ella, no se hubiese celebrado el contrato de compraventa**”*

La Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC-2221 de 2020, con M.P. Luis Alonso Rico Puerta, expuso sobre el contrato de promesa y decantó su naturaleza y utilidad en los siguientes términos:

**“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 normativa<sup>1</sup>–), 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 indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»<sup>2</sup>. 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.*

*En ese sentido, **el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata.** Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.*

*Así lo enseña el precedente de la Sala:*

---

<sup>1</sup> «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».

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

«El contrato de promesa **tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizado de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.** Ofrece además estos caracteres: es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. **Tiene su individualidad propia** y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que 10 configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato» (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145).

Con similar orientación, la doctrina comparada sostiene que:

«(...) los particulares recurrirán a este especial medio de vinculación y optarán por realizar un precontrato y no un contrato en virtud de determinadas de circunstancias y con unos objetivos precisos, ya sea por la imposibilidad actual o la dificultad material o jurídica de otorgar el contrato definitivo en ese momento (por evitar dos contratos notariales, por eludir una publicidad inconveniente, porque falta alguna documentación que impida la negociación definitiva del contrato principal, etc.). Esto es, los particulares, por una serie de razones que genéricamente podríamos englobar en los conceptos de necesidad y conveniencia, recurren a la utilización del precontrato para quedar vinculados de una forma estable y segura en espera de que se allanen las dificultades que impiden concluir definitivamente el contrato principal, o que les convenga perfeccionarlo. Y al emitir su consentimiento en estos términos (...) lo único que perseguirán será encontrar un cauce adecuado que sirva eficazmente para la regulación de sus intereses»<sup>3</sup>.

De acuerdo a lo expuesto, sin lugar a dudas, el contrato de promesa, es distinto, disímil, diferente al contrato que está prometido celebrar, en tanto, el primero es un mero acto preparatorio, cuyo objetivo es el de servir para celebrar el segundo, temporal y si se trata de compraventa, pues el contrato de promesa de compraventa sirve como antesala del contrato prometido, cual sería, la compraventa en sí misma; siguiendo con ese mismo derrotero, la Corte también analizó respecto del agotamiento del contrato de promesa, en los siguientes términos:

#### **“4.4. ¿La celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa?”**

Acorde con la jurisprudencia de esta Sala,

---

<sup>3</sup>ROMÁN, Antonio. *La eficacia jurídica de los precontratos*. En: Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura (España). 1983, pp. 327-342.

«(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, **teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio** en cuanto es un **convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes**, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, **agotándose en él su función económico - jurídica**, quedando claro, entonces, que como “**no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato**” (G. J. CLIX pág.283).

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.

De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...), hubiese advertido que “el contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquella un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos» (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810).

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**»<sup>4</sup>, tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar:

«El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de 1998. rad. 4724)

---

<sup>4</sup> ROCHA, Salvador. *El contrato de promesa*. En: *Jurídica*, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México). 1974, pp. 621-636.

*“La promesa de celebrar un contrato –en términos de ALESSANDRI– puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste”. (La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial Jurídica de Chile, 2003. Pág. 841)*

*El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)*

*Por ello, 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.**”*

Ante tan clara exposición jurisprudencial, es ineludible concluir, que las pretensiones reclamadas están llamadas a fracasar, más allá de las consecuencias procesales que acarrea el silencio de la parte demandada (art.97 CGP), en tanto, lo querido por el extremo activo sin lugar a dudas es el cumplimiento o subsidiariamente la resolución del contrato de promesa de compraventa, hecho que se reafirma en las pretensiones a saber:

*“PRIMERA: Se declare que entre los señores CARLOS ALBERTO TANGARIFE GARCIA, PATRICIA ELENA LOPERA ZAPATA Y JAIRO DE JESUS CIFUENTES MEJIA, **existió un contrato de promesa de compraventa** para la adquisición de 2 de abril de 2018 del bien inmueble descrito y delinterado (sic) en el hecho primero dela demanda*

*SEGUNDA: que se declare que mis poderdantes los señores CARLOS ALBERTO TANGARIFE GARCIA Y PATRICIA ELENA LOPERA ZAPATA dieron cumplimiento a las cláusulas contractuales **contenidas en la promesa de compraventa** y que contrariamente el señor JAIRO DE JESUS CIFUENTES MEJIA, incumplió con la entrega jurídica del bien inmueble descrito*

*CUARTA: Eventualmente y para el caso de que se estime la solicitud anterior, se condene al señor JAIRO DE JESUS CIFUENTES MEJIA a resarcir los términos **del contrato**”*

Y de acuerdo a los hechos o narración fáctica antes transcrita y resaltada, ya se celebró el contrato de compraventa, **solamente que no se ha podido perfeccionar en su tradición, ante las restricciones de medidas cautelares que pesan sobre el**

**inmueble traditado**; ninguna otra conclusión puede arribarse ante lo expuesto en los hechos de la demanda, ni siquiera por vía de interpretación, pues no es jurídicamente viable, que al referirse a la imposibilidad de registrar el convenio o contrato se esté haciendo alusión a la promesa de compraventa; por consiguiente, al haberse señalado por la propia activa en los hechos que no ha podido perfeccionar el contrato de compraventa, no puede dirigirse la acción en procura del cumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa, en tanto y como lo enseña la jurisprudencia, el mismo se encuentra jurídicamente agotado con la celebración del contrato prometido, resaltando nuevamente que ***la promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.***

En conclusión, no es viable por parte de esta judicatura, analizar el cumplimiento o no de las obligaciones contenidas en un contrato que ya se agotó en sus efectos jurídicos, lo que de contera lleva, tal como se anunció anteladamente, a que las pretensiones deban negarse; tendrá el extremo activo, otras alternativas de reclamo sobre los presuntos incumplimientos del demandado, pero con base en el contrato celebrado de compraventa.

### **3. DECISIÓN**

El JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

#### **FALLA**

**PRIMERO: NEGAR** la totalidad de las pretensiones incoadas por Carlos Alberto Tangarife García y Patricia Elena Lopera Zapata, en contra de Jairo de Jesús Cifuentes Mejía, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas, en tanto no se causaron.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO  
JUEZ

M.G.

**Firmado Por:**

**RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**395444738d4b9e7c1b9f908b5255c9dcb6aa48725d0f29c0fa69c527802eb977**

Documento generado en 04/03/2021 05:46:34 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**