

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

**TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, Diciembre Dos (2) de Dos Mil Veinte (2020).-

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia de fecha 27 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso Verbal de Incumplimiento de Contrato iniciado por el señor ARMANDO RAFAEL GOMEZ CASTRO, en calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA MELILLA S.A.S contra el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS.-

A N T E C E D E N T E S

La sociedad PROMOTORA MELILLA SAS, por medio de apoderado judicial, presenta demanda Verbal de Incumplimiento de Contrato contra el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS con el fin que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Que el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS incumplió el contrato de promesa de compraventa No. 1020 de 24 de diciembre de 2016, celebrado con la PROMOTORA MELILLA S.A.S. y que lo incumplió al no pagar la suma de \$100.000.000-

2.- Que, a consecuencia de lo anterior, se condene al demandado EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS, a pagar el valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda a la PROMOTORA MELILLA S.A.S más la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$85.156.726).-

3.- Que se condene a la demandada a pagar las costas del proceso.

Lo anterior, con base en los hechos que aquí se sintetizan:

1.- Entre la demandante y el demandado, se suscribió promesa de contrato de compraventa del inmueble ubicado en la Carrera 1 No 2- 76, Casa No.7 del Bloque A y Parqueadero No. 23 CONDOMINIO COUNTRY MAR ubicado en el municipio de Puerto Colombia, por un valor de DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 260.000.000).-

2.- Del precio pactado el demandado pagó a la demandante la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000), de la siguiente manera: \$44.435.000, mediante entrega de materiales de construcción de la

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

Ferretería TODOFER, \$14.160.000, mediante entrega de camioneta marca Toyota y \$101.405.000, en dinero. Por lo anterior quedó un saldo pendiente de \$100.000.000 de los cuales \$50.000.000 se entregarían al alcanzar el 85% de la obra, el 30 de enero de 2016 y los \$50.000.000 restantes, contra entrega material del inmueble pactado, lo que sería el 1° de marzo de 2016.-

3.- El 24 de diciembre de 2016, las partes suscribieron la escritura pública de compraventa No. 1020 otorgada por la Notaría Única de Puerto Colombia, transfiriendo la propiedad de los inmuebles a favor de la señora LISETTE PAOLA RADA CUELLO, tal como se acordó en la promesa de compraventa, y debido a que aún existía un saldo pendiente de \$100.000.000 del precio acordado, el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS, suscribió una letra de cambio en garantía de pago de los CINCUENTA MILLONES DE PESOS, que debía cancelar el 30 de enero de 2016.-

4.- El demandado, no entregó al suma acordada, en la fecha estipulada, a pesar que la demandante a través de su representante legal, aceptó suscribir la escritura pública de compraventa y con las condiciones expresas en estas, confiando en que el demandado cumpliría con el pago del saldo en las fechas acordadas, incluso por consideración al acuerdo entre las partes y dado el grado de confianza existente, no se opuso a la declaración contenida en la escritura pública de compraventa de estar la compradora LISETTE PAOLA RADA CUELLO, a paz y salvo por el total del precio de venta pactado, recibiendo ésta el inmueble de conformidad.-

5.- Ni el demandado ni la señora LISETTE PAOLA RADA CUELLO, cumplieron con la obligación de pago de la suma de \$50.000.000 pactada para el 30 de enero de 2016, y de marzo de 2016, por la suma de \$50.000.000, nuevamente de forma verbal, se acordó que al momento de la entrega material de los inmuebles se pagaría el total adeudado, es decir, \$100.000.000, teniendo una deuda de \$100.000.000.-

6.- A pesar de los múltiples requerimientos a la fecha el demandado no ha cumplido con el pago total del precio, ni mucho menos la penalidad acordada que equivale a \$10.000.000, por cada mes de cumplimiento.-

7.- El demandado antes por el contrario, procedió a presentar demanda civil ejecutiva singular, en contra de la sociedad demandante alegando el pago consecutivo del valor de la cláusula penal, señalando sucesivo incumplimiento frente a la entrega del inmueble, correspondiéndole el conocimiento al Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia.-

8.- Con esa aptitud del demandado se aleja de la verdad, tratando de disfrazar el valor adeudado, pues el resumen de la realidad es que la

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

sociedad demandante cumplió con la promesa de compraventa suscrita entre las partes y el demandado no ha cumplido, debiendo parte del valor pactado.-

La demanda fue inicialmente inadmitida mediante auto de fecha 29 de octubre de 2018, la cual fue subsanada dentro del término legal para ello, por lo que fue admitida a través de proveído de fecha 07 de noviembre de 2018, el cual ordenó dar traslado a la parte demandada.

El día 19 de diciembre de 2018, se notifica personalmente el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS, dentro del término legal contestó la demanda, presentó excepciones previas de Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales y Falta de los requisitos formales del artículo 206 del C.G.P. y excepciones de mérito que denominó: Inexistencia de causa para demandar, Inexistencia de la Obligación, *Nemo Auditur Propiam Turpitudinem Allegans* (Nadie puede alegar su propia culpa), visible a F. 30 a 35 del cuaderno principal.-

En calenda de 27 de Junio de 2019 declaró improbadas las excepciones previas y ordenó el traslado de las excepciones de mérito propuestas por el demandado a la parte activa.-

El despacho a través de providencia de fecha 30 de julio de 2019, fijó para el día 21 de octubre de 2019 a las 8:10 A.M., para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P.

Llegado dicha calenda se llevó a cabo audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P, donde se lleva a cabo las etapas de conciliación, saneamiento, interrogatorio de parte, decreto de pruebas donde se ordena oficiar a la Notaria Única de Puerto Colombia para que remita copia de la Escritura No. 1020 de 24 de diciembre de 2015, así como oficiar al Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia, para que remitan copia del proceso ejecutivo impetrado por el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS contra la sociedad PROMOTORA MELILLA S.A.S., se hace la fijación del litigio, y se señala fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 27 de febrero de 2020 a las 8:10 a.m. (Visible a F. 60 – 61 del cuaderno principal).-

El día 27 de febrero de 2020, se realiza la referida audiencia, en la cual se recepcionan testimonios y se procede a escuchar los alegatos de conclusión de las partes y se dicta la respectiva Sentencia, en la cual se resuelve Absolver al demandado señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS de las pretensiones formuladas por PROMOTORA MELILLA S.A.S y condenó en costas procesales a la parte activa y ordenó la terminación y archivo del proceso, contra esta providencia la parte demandante interpuso recurso de

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo, recurso que fue sustentado por el apoderado judicial de la parte demandante mediante escrito fechado 2 de marzo de 2020.-

FUNDAMENTOS DEL A-QUO

Los fundamentos esenciales del A-quo dentro de la sentencia impugnada que resolvió absolver al demandado EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS de las pretensiones de la demanda elevada por PROMOTORA MELILLA S.A.S, al no configurarse dentro de la demanda el cumplimiento de las obligaciones que están en cabeza de la parte demandante dentro de la cláusula de entrega del inmueble, al no demostrar acta de recibido en mención del inmueble ni prueba que acredite tal hecho, así mismo se basa dentro de la prueba trasladada del proceso 2016-839 cursante en el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia, dentro de la inspección judicial anticipada donde se evidenció la tardanza dentro de la edificación del inmueble prometido para la fecha pactada en la promesa de compraventa.-

FUNDAMENTOS DEL RECURRENTE

El recurrente censura la sentencia emitida por el A-quo cuyo inconformismo lo circunscribe en la valoración efectuada por el juzgador, al desconocer que su representada suscribió la escritura pública de compraventa No. 1020 suscrita en la Notaria de Puerto Colombia transfiriendo la propiedad a la señora LISETTE PAOLA RADA CUELLO tal como se acordó en la promesa de compraventa, por lo que en ese entendido estima que su prohijada cumplió con las obligaciones desprendidas del contrato de promesa de compraventa, donde a la fecha su adversario no ha cumplido con el saldo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), por lo que solicita a esta colegiatura revoque la providencia emitida por dicha sede judicial y en consecuencia se condene a la parte demandada.-

CONSIDERACIONES

Pretende la parte actora, con el presente proceso que se declare que el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS incumplió el contrato de promesa de compraventa No. 1020 de 24 de diciembre de 2016, celebrado con la PROMOTORA MELILLA S.A.S. y que lo incumplió al no pagar la suma de \$100.000.000 y que, a consecuencia de lo anterior, se condene al demandado EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS, a pagar el valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda a la PROMOTORA MELILLA S.A.S más la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS VEINTISEIS PESOS (\$85.156.726).-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

El contrato de Promesa, se encuentra regulado en el artículo 1611 del Código Civil. Doctrinariamente se le define como *“aquel por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, en cierto plazo o en el evento de cierta condición”*, cumpliéndose con todos los requisitos que establece el mencionado artículo.-

De la definición anterior distinguimos dos contratos:

a) Un contrato definitivo, que es el que se celebra cumpliendo con la obligación “de hacer” originada en el contrato de promesa o contrato preparatorio, y

b) El contrato preparatorio del cual nace esta obligación de hacer que consiste en suscribir, dentro de un plazo o en el cumplimiento de una condición, el contrato definitivo.-

De esta manera, el contrato definitivo es el objeto del contrato de promesa. Así, el contrato de promesa tiene por fundamento relevante generar una obligación de hacer, específicamente, una obligación de celebrar en el futuro, cierto o incierto, un acto jurídico.-

Como características del contrato de promesa, podemos señalar:

- Es un acuerdo de voluntades, en que nacen para ambas partes obligaciones recíprocas, sujetas a las normas legales contenidas en el Libro IV del Código Civil.-
- La celebración del contrato prometido queda aplazada para el futuro y el contrato de promesa es sólo su antecedente, por lo que no puede existir en unión con el contrato prometido.-
- La finalidad o destino de la promesa es celebrar otro contrato.-
- El efecto único de la promesa es el surgimiento del derecho a exigir la celebración del contrato prometido y, en consecuencia, solamente da origen a una obligación de hacer.-
- El contrato de promesa es siempre solemne, porque debe constar siempre por escrito.-

El contrato de promesa, no obstante ser un contrato preparatorio, es un contrato principal -al igual que el contrato definitivo- ya que de conformidad al artículo 1499 del Código Civil, subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención. No es un contrato dependiente ni tampoco un contrato accesorio, por cuanto su existencia no está supeditada a la de otro contrato principal ni tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal.-

El contrato de promesa siempre crea una obligación de hacer; en cambio el contrato prometido puede dar origen a una obligación de dar, hacer o no hacer. Como consecuencia de lo anterior, el contrato de promesa es siempre

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

de naturaleza mueble aun cuando lo prometido sea la celebración de una compraventa de inmueble.-

De acuerdo al artículo 1611 del C.C. subrogado del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, señala como requisitos de la promesa:

- 1.- Que esta 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 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.-

El efecto propio del contrato de promesa, es el nacimiento de una obligación de hacer. Lo normal será que las partes cumplan con esta obligación voluntariamente, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, sólo pasa a tener vida propia el nuevo contrato.-

Si las partes no cumplen voluntariamente con la obligación de hacer, se produce el efecto contemplado en el inciso final del artículo 1554, esto es, nace el derecho a exigir la ejecución forzada de esa obligación en los términos del artículo 1553 del C.C.-

En el presente caso, se tiene que se celebró un Contrato de Promesa de Compraventa entre los señores LUIS JOAQUIN RESTREPO ALVAREZ, en calidad de representante legal de la sociedad PROMOTORA MELILLA SAS, como PROMITENTE VENDEDOR y EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS, como PROMITENTE COMPRADOR, de un inmueble que se encuentra en construcción, lote de terreno con su respectiva construcción, casa de un piso Casa 7 del Bloque A, asignándole el parqueadero No. 7 con un área de 104 metros cuadrados, con Matrícula Inmobiliaria No. 040-508834 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, inmueble ubicado en la Carrera 1 No. 2-76 de Puerto Colombia, Vía Salgar en el Condominio COUNTRY MAR.-

En cláusula sexta de dicho contrato, se acuerda:

"SEXTA. Las partes acuerdan que la firma de la escritura de lo aquí prometido en venta se deberá llevar a cabo en la Notaría Única de Puerto Colombia, el día 18 de Diciembre de 2015 a nombre de la señora LISETH PAOLA RADA CUELLO con C.C. 32.779.945 de Barranquilla. La fecha de entrega del inmueble será el 1 de marzo de 2016, a las 10:00 a.m. (diez) horas."-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

Del contrato en mención, emerge la obligación de hacer de suscribir la escritura pública de compraventa sobre el inmueble, situado en la carrera 1 No. 2-76 de Puerto Colombia (Atlántico).-

A folios 80 a 85, del cuaderno correspondiente a la Prueba Traslada, contenido del proceso EJECUTIVO tramitado ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Puerto Colombia, Atlántico, iniciado por el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS contra la sociedad PROMOTORA MELILLA S.A.S., aparece la Escritura Pública No. 1020 del 24 de diciembre de 2015, de la Notaria Única de Puerto Colombia, Atlántico, mediante la cual se cumplió con la obligación de hacer, contenida en el Contrato de Promesa de Compraventa antes relacionado.-

Así mismo, a folios 86 a 88, aparece el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. 040-508834, correspondiente al inmueble situado en la Carrera 1 No. 2-76, Casa No. 7 Condominio COUNTRY MAR, en el cual en la anotación 10, aparece la inscripción de fecha 10 de febrero de 2016, de la escritura pública No. 1020 del 24 de diciembre de 2015, mediante la cual la sociedad PROMOTORA MELILLA SAS transfirió el inmueble en mención, a la señora LISSETTE PAOLA RADA CUELLO, de acuerdo a lo convenido por las partes, en el Contrato de Promesa de Compraventa, en mención.-

Con lo anterior, queda demostrado que el Promitente Vendedor escogió celebrar el contrato prometido, cual era extender la Escritura Pública de Compraventa, luego entonces no puede exigir que se declare que el señor EVARISTO ANTONIO ARTETA RAMOS, incumplió la promesa de compraventa, al no pagar la suma de \$100.000.000. Si bien en el Contrato de Compraventa se señaló cual sería el precio del Contrato de Compraventa no establece la obligación de pagarlo, sino de celebrar la compraventa con ese precio, habiéndose celebrado el contrato de compraventa en el cual se deja expresa constancia por parte de la sociedad Vendedora de haber recibido el precio de la venta a entera satisfacción de manos del comprador.-

Por ser pertinente, se trae a colación la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, SC 2221-2020, con radicación 2016-00192, M.P. LUIS ALFONSO RICO PUERTA, del 13 de julio de 2020, en la cual señala:

*"(...) 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 económica – jurídica, quedando claro que como **'no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de***

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato' (G.J. CLIX pág. 283).

(...)

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, al considerar:

(...)

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 aquella. '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.**

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 de dic. 2013, rad. 1997-04959-01)."-

Por lo que ha de concluirse que el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes, se agotó, al haberse cumplido con lo allí pactado, extinguiéndose la obligación de hacer de suscripción de la Escritura Pública correspondiente, naciendo a la vida jurídica el contrato de compraventa allí contenido, por tanto, al encontrarse extinguida la obligación emanada del Contrato de Promesa de Compraventa, no procede la declaración de incumplimiento aquí solicitada, por lo que debe denegarse las pretensiones de la demanda, por lo que ha de confirmarse el proveído impugnado, pero, por las consideraciones expuestas en esta instancia.-

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Tercera de Decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-53-004-2018-00252-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.847.-

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de Fecha Febrero 27 de 2020, proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA., pero por las consideraciones expuestas en esta instancia.-

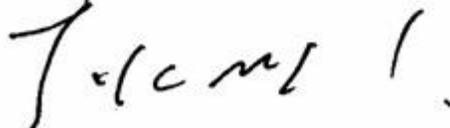
SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante. Inclúyase la suma de DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES, como Agencias en Derecho. Désele aplicación al artículo 366 del C.G.P.-

TERCERO: Ejecutoriado este proveído, remítase el expediente al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de esta ciudad.-

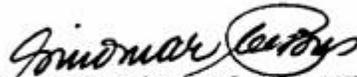
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ



JORGE MAYA CARDONA



GUIÓMAR PORRÁS DEL VECCHIO