



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
jprmpaljordan@cendoj.ramajudicial.gov.co

Jordán Sube (S), noviembre doce (12) de dos mil veintiuno (2021)

ACCIÓN: RESOLUCIÓN DE PROMESA DE
COMPRAVENTA
DEMANDANTES: PEDRO JOSÉ CUEVAS ORTIZ (Q.E.P.D.)
representado por CARLOS ANDRÉS CUEVAS
ORTIZ y otro
DEMANDADO: ORLANDO ORTIZ SARMIENTO
RADICADO: 68-370-40-89-001-2021-00008-00

Surtida la actuación previa de subsanación de la demanda, y habiéndose integrado debidamente en un solo escrito la misma, ingresa para el correspondiente estudio de admisibilidad el asunto de la referencia.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Visto el contenido de la mencionada demanda y sus anexos se advierte que este juzgado no es competente para asumir el conocimiento de la misma, por las razones que pasan a expresarse.

La promesa de compraventa es en esencia un acto convencional preparatorio de un contrato o convención posterior, que viene a sustituir el acto promisorio, y ello porque siendo una “promesa” se entiende que tan solo se dirige a comprometer o vincular a las partes en la realización del acto contractual posterior, de donde se puede afirmar con sustento en la doctrina probable sobre la materia consolidada por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que la promesa no

implica en sí misma la realización del contrato, sino que el contrato debe realizarse posteriormente, bajo las condiciones que hubieren estipulado los promitentes contractuales.

A este respecto fue precisado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2221-2020¹:

“(...) En proveído CSJ SC, 7 feb. 2008, rad. 2001-06915-01, la Sala explicó lo siguiente:

«(...) [E]l preliminar es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslaticia o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, “no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar” (cas. marzo 22/1979 reiterada en cas. marzo 22/1988 y cas. mayo 8/2002, exp. 6763...), porque la obligación de hacer “no va destinada a la mutación del derecho real” (CLIX, pág. 88) y “...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). 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 veneno 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).

¹ Sala de Casación Civil. Corte Suprema de Justicia. Sentencia SC2221-2020 de julio trece (13) de dos mil veinte (2020). M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta. Radicado No.76001-31-03-011-2016-00192-01.

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». (...) (negrilla y subraya fuera de texto)

Del precedente en cita se concluye que, si bien la apoderada de la parte actora expone en los hechos OCTAVO y DOCE del libelo demandatorio, hechos constitutivos de un cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien inmueble a que se refieren vinculados los derechos herenciales objeto de la promesa de compraventa, relativa a la obligación del vendedor ORLANDO ORTIZ SARMIENTO de transferir en venta los derechos sucesorales que le pudieran corresponder en la sucesión de su señor padre RAMÓN ORTIZ AVELLANEDA y que llegaren a corresponderle una vez fallecida la señora SOCORRO SARMIENTO MARTÍNEZ, su señora madre (hecho ocurrido con amplia posterioridad para el momento de la celebración de la promesa de compraventa), debe asumirse que tales acuerdos preliminares con efectos prácticos (pago de dinero - entrega de tenencia de tierra) vinculados a la futura celebración del contrato como tal, no constituyen en sí el cumplimiento de las obligaciones derivadas del acto de promesa de compraventa celebrado, y cuya resolución se demanda.

En efecto, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa, denominada por las partes como “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE”, no depende ni se configura a partir de los efectos prácticos que se señalan como adelantados por las partes y que se enuncian como entrega de una porción de terreno y pago de la suma acordada, **sino que tal cumplimiento se centra o concreta en las obligaciones de celebración del contrato posterior (obligación de hacer), con el cumplimiento de las formalidades exigidas por la ley para que tal tipo de negocio surta sus efectos jurídicos**, con realización de título y modo.

En este sentido, la venta de derechos sucesorales por parte del señor ORLANDO ORTIZ SARMIENTO al señor PEDRO JOSÉ CUEVAS ORTIZ (Q.E.P.D.), puesto que concierne al derecho real de herencia (art.665 C.C.), requiere del cumplimiento de las formalidades que en la transferencia de tales derechos se exige, cual es que sea elevada a escritura pública y efectuado su registro, este último sin el cual no puede considerarse la oponibilidad del negocio jurídico, ni perfeccionada la tradición.

Al respecto establece el art.1857 del C.C.:

“ARTICULO 1857. <PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA>. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.” (negrilla y subraya agregadas)

De lo anterior se extrae con meridiana claridad que el denominado “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE” es en realidad y bajo estricto sentido jurídico, una promesa de compraventa de derechos herenciales vinculados tales derechos a un inmueble en particular, dado que requiere y exige actos posteriores a fin de que se surta el acto contractual y se transfiera el derecho (art.1857 C.C.), a los

cuales se comprometió el vendedor al haberse consignado en la cláusula PRIMERA documento promisorio: “PRIMERO: EL VENDEDOR, da en calidad de venta real y se obliga a transferir a título de venta y como cuerpo cierto a favor del comprador los derechos (sic) que tiene y ejerce sobre los derechos y acciones que le correspondieron por la sucesión causada por su padre RAMÓN ORTIZ AVELLANEDA y que le puedan corresponder una vez fallecida la señora SOCORRO SARMIENTO MARTÍNEZ Terreno segregado de uno de mayor extensión denominado “LOA (sic) LIMOS”. Ubicado en la vereda el guácimo Municipio de Jordán...”.

Con todo, advierte el Despacho, una vez revisado el documento de promesa de compraventa de derechos herenciales denominado “CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE”, que en dicho acto promisorio del contrato posterior, **NO SE INDICÓ NI SE ESTIPULÓ** de ningún modo lo concerniente al cumplimiento del contrato prometido, acorde con lo exigido por los numerales 3° y 4° del art.1611 del C.C., que prevé:

“ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. 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 declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

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

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

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.” (negrilla y subrayas agregadas)

De lo anteriormente expuesto se concluye que en el presente asunto **no es aplicable la regla de competencia territorial prevista en el numeral 3° del art.28 del C.G.P.**, ya que aunque se trata de un asunto originado en un negocio jurídico, **no se indicó en la promesa de compraventa**

nada al respecto del lugar de cumplimiento de la obligación que deriva en sentido jurídico de dicho acto preparatorio, cual es la de celebración posterior del contrato como tal, bajo la observancia de las solemnidades y con realización de título y modo como presupuestos necesarios para la transferencia del derecho real de herencia (art.665 C.C.).

Es así que la cláusula CUARTA de la promesa de compraventa se limitó a consignar acerca de la exigencia de solemnidad: “*CUARTO: para efectos de las respectivas escrituras los gastos corren por cuenta del comprador.*”, habiéndose omitido del todo la indicación del plazo o condición de la época (determinada o determinable) en que debería celebrarse el contrato, y del lugar del cumplimiento de dicha obligación, siendo la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato, la única y exclusiva obligación derivada de la promesa de compraventa (SC2221-2020).

Visto lo anterior, la competencia territorial para conocer del presente asunto se define a partir de la regla contenida en el numeral 1° del art.28 del C.G.P., que dispone:

“(...) ARTÍCULO 28. COMPETENCIA TERRITORIAL. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:

*1. **En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado.** Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante. Cuando el demandado carezca de domicilio en el país, será competente el juez de su residencia. Cuando tampoco tenga residencia en el país o esta se desconozca, será competente el juez del domicilio o de la residencia del demandante. (...)”*

De modo que, acorde con lo previsto en el numeral 1° del art.28 del C.G.P. en cita, la competencia territorial para conocer del presente asunto está determinada por el domicilio del demandado, el cual, conforme a lo precisado sobre este aspecto por la apoderada de la parte actora en el libelo demandatorio tal como ha quedado luego de su subsanación e integración en un solo escrito, corresponde al municipio de Piedecuesta, habiéndose consignado como domicilio del demandado en el libelo introductorio: “*(...) **Cueva de la Pisca, arriba de la capilla***”

que conduce en subida hacia la mesa de los santos, en el municipio de Piedecuesta. (...)".

Se reitera que el hecho de que los derechos herenciales cuya venta se prometió se vinculen a un predio que se ubica en este municipio (vereda El Guácimo de Jordán Sube), y que en la demanda se señale que las partes vinculadas por la promesa de compraventa realizaron los efectos prácticos anticipatorios del contrato, tales como pago de una suma de dinero y entrega de la tenencia de una porción de terreno, no implica en modo alguno que con ello se haya dado cumplimiento a las obligaciones derivadas de la promesa de compraventa cuya resolución se demanda, **pues las obligaciones a cumplir a partir de dicho acto prefigurativo del contrato (promesa de compraventa), se restringen a las de celebración posterior del contrato como tal**, bajo la observancia de las solemnidades y con realización de título y modo como presupuestos necesarios para la transferencia del derecho real de herencia (art.665 C.C.).

En esta misma dirección es de precisar que, acorde con la doctrina probable establecida por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en materia de promesa de compraventa, los efectos prácticos a que dieron lugar las partes vinculadas por la promesa de compraventa que se demanda, tales como pago de una suma de dinero y entrega de la tenencia de una porción de terreno, **no conciernen ni se relacionan o vinculan con las obligaciones derivadas del acto previo o preparatorio del contrato**, esto es, la referida promesa, pues tales adelantamientos a los efectos del negocio definitivo no se concretan como efectos contractuales de no celebrarse el contrato como tal, como ha ocurrido en el presente asunto en que tan solo se demanda la promesa, único acto negocial aducido.

Tal y como fue precisado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC2221-2020 arriba citada, si bien el acto prefigurativo del contrato, esto es, la promesa de compraventa, genera obligaciones, las mismas no pueden consistir en la transferencia de derechos, es decir, la promesa del negocio no constituye título traslativo ni genera obligaciones de dar, razón por la cual puntualiza que **la única prestación u obligación esencial de la promesa de contrato es la de celebrar el contrato futuro o posterior y definitivo**, careciendo de eficacia real en cualquier otra dirección o bajo cualquier otro propósito.

De otra parte, se descarta la aplicación del numeral 7° del art.28 del C.G.P., pues no se está en el asunto bajo examen ejercitando derecho real alguno, tratándose por el contrario tan solo de derechos personales o acreencias, derivadas de la promesa de compraventa celebrada.

Se descarta así mismo la aplicación del fuero de atracción que prevé el art.23 del C.G.P., como quiera que la sucesión a que alude la apoderada de la parte actora en la demanda bajo el conocimiento de este juzgado, y en la cual son causantes los señores SOCORRO SARMIENTO DE ORTIZ y RAMÓN ORTIZ AVELLANEDA, es de mínima cuantía, sin que el presente asunto corresponda a alguno de los aspectos litigiosos vinculados a la sucesión a los que hace referencia el art.23 mencionado, y ello, en el entendido de que no se trata de reclamación sobre derecho hereditario alguno ni reivindicación de efectos hereditarios, sino que se trata de resolución de promesa de compraventa.

Ahora bien, acorde con lo precisado al respecto por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en múltiples providencias², no tiene aplicación en el presente asunto el principio de *pertinetia jurisdictionis*, como quiera que no se ha surtido aún la admisión de la demanda ni la integración del contradictorio, y las actuaciones previas realizadas tales como requerimientos e inadmisión de la demanda, no fijan la competencia en este Despacho.

En auto civil AC108-2019³ fue señalado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia sobre el deber de examinar la competencia territorial al momento de decidir sobre la admisibilidad de la demanda:

“(...) 2.- Para distribuir los procesos entre las autoridades con asiento en distintos rincones de la geografía nacional, el ordenamiento acude a los factores objetivo, subjetivo, funcional, de conexidad y territorial. Dentro de este último existen varios fueros determinantes del juez que en razón de la circunscripción debe conocer del litigio, entre ellos, el «personal», que lo adscribe al del lugar del domicilio del demandado o al de su residencia, y el

² Entre ellas AC217-2019 de enero 31 de 2019. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicado No.11001-02-03-000-2018-04049-00; AC108-2019. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicado No.11001-02-03-000-2018-03468-00.

³ AC108-2019. M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Radicado No.11001-02-03-000-2018-03468-00.

«forum rei sitae» o «real», referido al sitio donde ocurrieron los hechos o a la ubicación de los bienes inmersos en la lid.

De ese modo, al demandante le incumbe radicar su pliego con observancia de las reglas establecidas en la ley, y al director de la causa examinarlas rigurosamente al realizar el estudio de admisibilidad, oportunidad en la cual, si observa que carece de jurisdicción o competencia deberá remitirlo al que estime facultado, según lo dispone el artículo 90 del Código General del Proceso; la misma tarea atañe al servidor que en tal virtud recibe las diligencias. (...)" (negrilla y subraya fuera de texto)

Expuestas las anteriores consideraciones, tiene lugar la declaración de incompetencia conforme a lo dispuesto en el art.139 del C.G.P., para lo cual se dispondrá la remisión del expediente al juez competente, esto es, Juez Promiscuo Municipal del municipio de Piedecuesta (S).

Acorde con lo previsto en el inciso final del art.139 del C.G.P., *"La declaración de incompetencia no afecta la validez de la actuación cumplida hasta entonces."*

En consecuencia, el **Juzgado Promiscuo Municipal de Jordán Sube (S)**,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la incompetencia de este juzgado para conocer del presente asunto, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Acorde con lo previsto en el inciso final del art.139 del C.G.P., *"La declaración de incompetencia no afecta la validez de la actuación cumplida hasta entonces."*

TERCERO: REMITIR el expediente del presente asunto al señor Juez Promiscuo Municipal de Piedecuesta (S) (reparto), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

NOTIFIQUESE y CÚMPLASE

EDGAR ORLANDO AMAYA ARIAS

JUEZ

Firmado Por:

Edgar Orlando Amaya Arias

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

Jordan - Santander

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:

**8b26a0d8f7774ca73d7d8091f418cdb6e3b566766232594b8ee877ad3fe2d
7ca**

Documento generado en 12/11/2021 05:03:27 PM

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