

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA
DESPACHO TERCERO

Para ver la Carpeta digital Haga clic en: [42759](#)

Decisión discutida y aprobada en sesión no presencial 30/11/2020.

Barranquilla D.E.I.P., primero (01) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Proceso: Responsabilidad Civil Contractual
Demandante: Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez
Demandado: Urbanizadora Marín Valencia S.A.

Teniendo en cuenta, el decreto legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y el Derecho, procede a decidir por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia del 4 de septiembre de 2019, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES

Las pretensiones, de acuerdo a como fueron redactadas en el memorial de reforma del 3 de diciembre de 2018, pueden ser extractadas así:

Pretensión Principal:

1. Declárese el cumplimiento defectuoso del contrato de promesa de compraventa por parte de Urbanizadora Marín Valencia S.A. el cual fue suscrito el 22 de junio de 2010 con los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, que se configura con el cumplimiento parcial de la entrega sobre lo prometido en venta, y la imposibilidad de sustituir el parqueadero.

Como consecuencia:

1.2. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A. a la entregar, a título de permuta, sin costo alguno por tramites y gastos notariales, a los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, un apartamento y parqueadero con iguales o mejores características del que fue objeto del contrato incumplido, en otro proyecto de su propiedad.

1.3. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A. a pagar a los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, los daños materiales e inmateriales causados por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 22 de junio de 2010, así:

1.3.1. Materiales:

1.3.1.1. Daño Emergente: la suma de diez millones quinientos noventa y un mil trescientos ochenta y seis pesos (\$10.591.386,00), y los que se causen con ocasión a la reclamación.

1.3.1.2. Lucro Cesante:

La suma de ocho millones cuatrocientos mil pesos (\$8.400.000) equivalentes a siete (7) meses de canones de arrendamiento.

1.3.2. Inmateriales:

1.3.2.1. Daño moral:

Leonardo Arturo Medina Ochoa 15 SMLMV hoy \$11.718.630,00

Sandra Velandia Rodríguez 15 SMLMV hoy \$11,718.630,00

1.3.2.2. Daño a la vida de relación:

Leonardo Arturo Medina Ochoa 15 SMLMV hoy \$11.718.630,00

Sandra Velandia Rodríguez 15SMLMV hoy \$11.718.630,00

Total daños inmateriales \$46.874.520,00

4.1.4. Que se condene a la demandada, Urbanizadora Marín Valencia S.A. al pago de las costas y agencias en derecho.

2. Primera pretensión subsidiaria:

2.1. Declárese el cumplimiento defectuoso del contrato de promesa de compraventa por parte de Urbanizadora Marín Valencia S.A. el cual fue suscrito el 22 de junio de 2010, con los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, que se configura con el cumplimiento parcial de la entrega sobre lo prometido en venta, y la imposibilidad de sustituir el parqueadero.

Como consecuencia:

2.2. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A., a cumplir con lo acordado en dicho contrato, y procedan a asignar al apartamento 408 torre 2 del Conjunto Residencial Brisas del Mar, de propiedad de los demandantes Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, sin costo adicional por tramites y gastos notariales, mediante escritura pública, otro parqueadero de iguales o mejores características del que les fue asignado mediante el contrato de promesa de compraventa (parqueadero común de uso privativo número 312), así como en la Escritura número 1496 de agosto 31 de 2010 y que les fue entregado materialmente el 16 de octubre de 2010, conforme acta de entrega suscrita por las partes.

2.3. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A. a pagar a los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, los daños materiales e inmateriales causados por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 22 de Junio de 2010, así:

2.3.1. Materiales:

2.3.1.1. Daño emergente:

Estos daños a la fecha ascienden a la suma de diez millones quinientos noventa y un mil trescientos ochenta y seis pesos (\$10.591.386,00), y los que se causen con ocasión a la reclamación.

2.3.1.2. Lucro cesante:

La suma de ocho millones cuatrocientos mil pesos (\$8.400.000) equivalentes a siete (7) meses de cánones de arrendamiento, que es el tiempo en el cual no se ha podido arrendar el inmueble por no contar con parqueadero.

2.3.2. Inmateriales:

2.3.2.1. Daño moral:

Leonardo Arturo Medina Ochoa 15 SMLMV hoy \$11.718.630,00

Sandra Velandia Rodríguez 15SMLMV hoy \$11.718.630,00

2.3.2.2. Daño a la vida de relación:

Leonardo Arturo Medina Ochoa 15 SMLMV hoy \$11.718.630,00

Sandra Velandia Rodríguez 15 SMLMV hoy \$11.718.630,00

Total daños inmateriales \$46.874.520,00

2.4 Que se condene a la demandada, Urbanizadora Marín Valencia S.A. al pago de las costas y agencias en derecho.

Segunda pretensión subsidiaria:

3.1. Declárese el cumplimiento defectuoso del contrato de promesa de compraventa por parte de Urbanizadora Marín Valencia S.A. el cual fue suscrito el 22 de junio de 2010, con los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, que se configura con el cumplimiento parcial de la entrega sobre lo prometido en venta, y la imposibilidad de sustituir el parqueadero.

Como consecuencia:

3.,2. Declárese la rescisión del contrato de compraventa suscrito entre Urbanizadora Marín Valencia S.A. y los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez

4.3.3. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A.. al reembolso de ciento cincuenta y siete millones ochocientos catorce mil pesos mil (\$157.814.000), por concepto del precio del apartamento 408 Torre 2 del Conjunto Residencial Brisas del Mar, y se reconozca la indexación de la moneda desde el 22 de junio de 2010 hasta que se produzca el pago efectivo.

3.4. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A. al pago de lo pactado como clausula penal establecida en el numeral decimo del Contrato, que permite la resolución de un contrato no cumplido, o cumplido parcialmente, más el pago del 5% del valor del inmueble, es decir la suma de \$7.875.700, a título de pena.

3.5. Condénese a Urbanizadora Marín Valencia S.A. a pagar a los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, los daños materiales e inmateriales causados por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 22 de junio de 2010, así:

3.5.1. Materiales:

3.5.1.1. Daño emergente:

Estos daños a la fecha ascienden a la suma de diez millones quinientos noventa y un mil trescientos ochenta y seis pesos (\$10.591.386,00) , y los que se causen con ocasión a la reclamación.

3.5.1.2. Lucro Cesante:

La suma de ocho millones cuatrocientos mil pesos (\$8.400.000) equivalentes a siete (7) meses de cánones de arrendamiento, que es el tiempo en el cual no se ha podido arrendar el inmueble por no contar con parqueadero.

Daño Moral:

3.5.2.2. Daño A La Vida De Relación:

Leonardo Arturo Medina Ochoa 15 SMLMV hoy \$11.718.630

Sandra Velandia Rodríguez 15 SMLMV hoy \$11.718.630

3.6. Que se condene a la demandada, Urbanizadora Marín Valencia S.A., al pago de las costas y agencias en derecho.

Los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, (de acuerdo al memorial de reforma del 3 de diciembre de 2018) pueden ser expuestos así:

1.- El 22 de junio de 2010, los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez (promitentes compradores), y la Urbanizadora Marín Valencia S.A. (promitente vendedora), suscribieron contrato de promesa de compraventa del apartamento 408 de la Torre 2 del Conjunto Brisas del Mar (carrera 44 No. 99C-70). Que en el segundo folio se señaló que el inmueble contaba con “*vista externa, 1 parqueadero asignado (...) un depósito aprobado por gerencia*”. Que en la cláusula octava se fijó el precio del inmueble en \$157.814.000.

2.- El 31 de agosto de 2010, las partes suscribieron la escritura de compraventa No. 1496 de la Notaría Sexta del Circulo de Barranquilla, donde quedó anotado que el parqueadero asignado es el 312 y el depósito el 039. Según acta del 16 de octubre de 2010, se realizó entrega material del inmueble.

3.- Leonardo Medina y Sandra Velandia destinaron el inmueble al arrendamiento (agencia inmobiliaria), en un principio los arrendatarios no poseían un vehículo por lo que no usaban el parqueadero. Luego de unos meses, al llegar unos nuevos arrendatarios que si tenían vehículo, no pudieron utilizar el parqueadero 312, ya que una persona desconocida lo utilizaba.

4.- Que al señor José Javier Melgarejo Calderón; propietario del apartamento 705 de la Torre 2, también le fue asignado el parqueadero 312, mediante escritura pública No. 1964 del 22 de octubre de 2010. Al momento de la asignación, los propietarios del inmueble eran los señores Carlos Alberto Llinas Jessup y Erika Patricia Diazgranados Bermúdez, quienes vendieron al señor Melgarejo el día 6 de noviembre de 2010.

5.- El 24 de febrero de 2011, de manera tardía, MARVAL cumplió con su obligación de retiro de los dineros de la Caja Promotora (avalista de un crédito), según consta en comunicado de MARVAL del 28 de febrero de 2011, en respuesta al reclamo presentado el 8 de febrero de 2011 por Leonardo Medina; en vista de la demora injustificada en la entrega de la escritura pública y el retiro de los dineros del fondo (los cuales estuvo a punto de perder).

6.- En este tiempo (mientras se demoraba el registro de la escritura), surgieron una serie de irregularidades, que dieron lugar al incumplimiento de MARVAL, al vender dos veces el mismo bien (parqueadero 312), primero, a Carlos Llinas y Erika Diazgranados; quienes en el 2008 compraron el apartamento 705 con el garaje 228 mediante escritura pública 0016 de 2008, sin embargo, en escritura pública 1964 del 22 de octubre de 2010, se aclaró que el parqueadero correspondiente al apartamento 705 es el 312 (y no el 228). Así entonces, 15 días después el señor Melgarejo compró el mismo apartamento (705), ya con el garaje 312; mediante escritura pública 6784 del 6 de noviembre de 2010.

7.- Esta situación, ha causado perjuicios a los señores Leonardo y Sandra puesto que; (i) en varias ocasiones no han podido arrendar el inmueble por no contar con un parqueadero, (ii) se han generado gastos por trámites y papeleo legal para solucionar el problema, (iii) ha causado malestar en su tranquilidad, (vi) su vida como pareja se ha deteriorado debido a que las peleas y ofensas por este asunto son constantes, (v) planes e ilusiones de sustento futuro se encuentran en riesgo.

8.- En comunicado del 23 de octubre de 2014, MARVAL aceptó que el parqueadero 312 corresponde a Leonardo Medina y Sandra Velandia, y que fue un error haber asignado dos veces el mismo.

9.- MARVAL ha ofrecido (i) asignar otro parqueadero frente a la torre 2; pero fue físicamente imposible (no hay disponibles), (ii) \$8.000.000, suma que no fue aceptada por Leonardo Medina y Sandra Velandia, por no compensar las pérdidas y, (iii) asignar provisionalmente otro parqueadero frente a la subestación eléctrica (zona de prohibido parquear).

2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda, correspondió en primera instancia al Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, donde luego de ser subsanada, mediante auto del 14 de junio de 2018, se admitió la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa. ^[Véase nota1]

En auto del 24 de enero de 2019; luego de ser subsanada, se admitió reforma de la demanda verbal de incumplimiento de contrato. ^[Véase nota2]

El 28 de marzo de 2019, la Urbanizadora Marín Valencia S.A., contestó la demanda, oponiéndose a cada una de las pretensiones, y propuso las excepciones de mérito de (i) Buena fe de Urbanizadora, (ii) Inexistencia de incumplimiento al contrato de promesa de compraventa, (iii) Caducidad de la acción, (iv) Inexistencia de años, (v) Genérica. ^[Véase nota3]

En auto del 8 de abril de 2018, se prorrogó hasta por 6 meses el término para resolver el proceso. ^[Véase nota4]

El 6 de mayo de 2019, la parte demandante describió traslado de las excepciones de mérito. ^[Véase nota5]

El 6 de junio de 2019, en desarrollo de la audiencia del artículo 372 de C.G.P., se accedió a la solicitud de las partes de suspender el proceso por 2 meses, a efectos de concretar un acuerdo conciliatorio. ^[Véase nota6]

El 6 de agosto de 2019, en la continuación de la audiencia, se recibieron los interrogatorios de parte. ^[Véase nota7]

El 4 de septiembre de 2019, en desarrollo de la audiencia del 373 del C.G.P., se escucharon los alegatos de conclusión de las partes, y se dictó sentencia, la cual resolvió negar las pretensiones de la demanda. Contra esta decisión, interpusieron recurso de apelación los demandantes, recurso que fue concedido en el efecto suspensivo, a través de auto de fecha 23 de enero de 2020. ^[Véase nota8]

2. CONSIDERACIONES DEL A-QUO

El juez consideró, que las pretensiones del presente proceso hacer referencia al incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa sobre el cual se perfeccionó posteriormente el contrato de compraventa prometido; que efectivamente, tal y como lo reconoció la demanda se dio una doble asignación del parqueadero 312 (bien común, asignado exclusivamente para ser usufructuado). Que el reclamo de estas prestaciones son propias del

¹ Folio 186 Cuaderno principal de primera instancia.

² Folios 195-207, 208 *Ibidem*.

³ Folios 228- 244 *Ibidem*.

⁴ Folio 245 *Ibidem*.

⁵ Folios 247-251 *Ibidem*.

⁶ Folio 255 *Ibidem*.

⁷ Folios 256 y 257 *Ibidem*.

⁸ Folios 258-265 *Ibidem*.

contrato de compraventa, y no del previo contrato de promesa de compraventa, como lo pidieron los demandantes, por lo tanto, y de acuerdo con el principio de congruencia, el juzgador solo puede pronunciarse de lo pedido por las partes, resolviendo negar las pretensiones de la demanda.

4. ARGUMENTOS DE LOS RECURRENTES

La parte demandante señaló que en la sentencia no se hizo pronunciamiento respecto de lo pedido en la reforma de la demanda en el numeral 4.3.2. (Rescisión del contrato de compraventa). Resaltó que sus representados pretendían la entrega de lo que les fue prometido, y la condena a la Urbanizadora por incumplimiento de contrato; llámese promesa de compraventa o compraventa propiamente, incumplimiento que fue reconocido por la demandada.

Que existió un cumplimiento defectuoso de la promesa de compraventa (no se perfeccionó). Manifiesta que la sentencia del A quo fue inhibitoria, y no lo declaró así, solicita la aplicación de los artículos 42, 43 (deberes y Poderes del Juez) y 281 (congruencia) del C.G.P.

5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El presente recurso de apelación fue admitido, en auto de febrero 18 de 2020. Luego, en providencia del 1 de septiembre de 2020, se prorrogó por seis meses, el término para resolver esta instancia. En proveído del 13 de octubre de 2020, se corrió traslado para alegar a las partes, recorriendo traslado parte demandante.

Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Segunda de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

CONSIDERACIONES

1º) Nuestro legislador mantuvo el llamado principio de “congruencia de la sentencia” en el actual artículo 281 del Código General del Proceso, estableciendo los límites de la decisión que el funcionario judicial ha de expresar en su sentencia restringiéndolo al contenido de lo planteado por la parte actora en la demanda (su sustitución o reforma) ^[véase nota 9] lo cual implica prohibiciones no sólo que la conducta propia del Juez que no se puede apartar de tal texto para conceder algo diferente a lo querido por dicha parte procesal, sino que también implica una prohibición en la conducta de la parte demandante, en el sentido que por fuera de esas precisas oportunidades procesales no puede pretender modificar sus pretensiones ni cambiar los hechos que inicialmente las soportó.

⁹ “La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en ésta.”

Si bien es cierto que la Jurisprudencia de la Honorable Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia admite que si en el momento de dictar sentencia el Juzgador se encuentra ante un memorial de demanda confuso, equivoco o bastante oscuro en su sentido puede proceder a “interpretar” ese texto en busca de cuál fue el querer de la parte actora al momento de redactarlo, también es cierto que ello, tiene como límite la voluntad de la parte actora, en el sentido de que el Juez no puede llegar a conclusiones y conceptos que sean disímiles o contradictorios con respecto a ese texto y menos aún puede desconocer el claro tenor de lo allí redactado para “entender” que lo pretendido por el actor es otra cosa diferente a la que resulta de la simple lectura de ese escrito.

En el presente asunto, los demandantes; Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, se muestra inconforme con la sentencia del 4 de septiembre de 2019, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla.

Examinado el relato factico y las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda, se advierte que las mismas se centran en lo inicialmente convenido en el contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de junio de 2010, suscrito por las partes, cuyo objeto era el apartamento 408 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Brisas del Mar ubicado en la ciudad de Barranquilla, al cual correspondían por asignación el parqueadero 312 y depósito 039.

Donde la petición básica y fundamental de las tres pretensiones de la parte demandante (una principal y dos subsidiarias), solicitan la declaración del incumplimiento o de cumplimiento defectuoso de las obligaciones asumidas en ese contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de junio de 2010, lo que varía entre una y otras, es la redacción de las pretensiones “consecuenciales”

Declárese el cumplimiento defectuoso del contrato de promesa de compraventa por parte de Urbanizadora Marín Valencia S.A. el cual fue suscrito el 22 de junio de 2010 con los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez, que se configura con el cumplimiento parcial de la entrega sobre lo prometido en venta, y la imposibilidad de sustituir el parqueadero. ^{véase nota 10}

Y, en tal sentido, se fijó el problema jurídico en la etapa de Fijación del Litigio, en desarrollo de la audiencia celebrada el 6 de agosto de 2019, la cual contó con la presencia de ambas partes (video 04 2018-00041 A.I. (2) minutos 19-22) donde el A Quo, inicialmente, indicó que iba a resolver sobre la “resolución del contrato de compraventa”, pero ante la intervención de la demandada sobre que se revisara el sentido de las pretensiones de la demanda, se corrigió ese aspecto, indicando que esas pretensiones hacían referencia a la “promesa de compraventa”, sin que la parte demandante hiciera objeción alguna al respecto.

Por lo que frente al reclamo del recurrente, por no pronunciarse el A quo respecto de la pretensión 4.3.2 del escrito de reforma de la demanda, se resalta que la misma se encuadró así:

¹⁰ Memorial de reforma del 3 de diciembre de 2018, a folios 195-207 del cuaderno de primera instancia.

“4.3. Segunda pretensión subsidiaria:

4.3.1. Declárese el cumplimiento defectuoso del contrato de promesa de compraventa por parte de la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. el cual fue suscrito el 22 de junio de 2010, con los señores LEONARDO ARTURO MEDINA OCHOA y SANDRA VELANDIA RODRIGUEZ, que se configura con el cumplimiento parcial de la entrega sobre lo prometido en venta, y la imposibilidad de sustituir el parqueadero.

Como consecuencia:

4.3.2. Declárese la rescisión del contrato de compraventa suscrito entre la URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A. y los señores LEONARDO ARTURO MEDINA OCHOA y SANDRA VELANDIA RODRIGUEZ’.

De lo anterior, se evidencia que la petición 4.3.2. no fue propuesta como una pretensión básica, autónoma e independiente de lo referido al incumplimiento de la promesa de compraventa, sino como una consecuencia de la pretensión 4.3.1., que hizo referencia al “cumplimiento defectuoso” de las obligaciones allí convenidas, por lo que el estudio y eventual prosperidad de la pretensión 4.3.2., dependía de que saliera avante la referida pretensión 4.3.1., pues la primera era una consecuencia de ésta última, y en ese sentido no están llamadas a prosperar en forma separada o aislada de la anterior que hacen referencia a ese incumplimiento del previo contrato de promesa de compraventa.

2º) El contrato de promesa se encuentra regulado en el artículo 1611 del Código Civil, doctrinal y jurisprudencialmente, se tiene que no obstante ser un contrato preparatorio, es un contrato principal, que genera una obligación de hacer, consistente en que las partes se comprometen a suscribir otro contrato determinado (obligación de dar, hacer o no hacer), en cierto plazo o en el evento de cierta condición.

De cumplirse la obligación de hacer propia del contrato de promesa de compraventa, se extingue este contrato por el hecho de haberse cumplido, y pasa a tener vida propia el nuevo contrato. En caso contrario, de no cumplirse la obligación de hacer del contrato de promesa, se podrá exigir la ejecución de la misma, en concordancia con los artículos 1553 y 1554 Ídem.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, dentro del proceso radicado 2016-00192, en sentencia SC 2221-2020, de fecha julio 13 de 2020, con ponencia del doctor Luis Alfonso Rico Puerta, señaló:

*“(…) 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 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).".

Del recaudo probatorio obrante en el plenario se tiene que los señores Leonardo Arturo Medina Ochoa y Sandra Velandia Rodríguez (promitentes compradores), y la Urbanizadora Marín Valencia S.A. (promitente vendedora) celebraron contrato de promesa de compraventa de fecha 22 de junio de 2010, cuyo objeto era el apartamento 408 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Brisas del Mar ubicado en la ciudad de Barranquilla, al cual correspondían por asignación el parqueadero 312 y depósito 039.

Luego, suscribieron la escritura pública (compraventa) No. 1496 del 31 de agosto de 2010 de la Notaría Sexta del Círculo de Barranquilla. Y finalmente, firmaron el acta de entrega del 16 de octubre de 2010, donde los compradores manifestaron que recibieron a entera satisfacción el inmueble comprado y sus accesorios ^{véase nota¹¹}.

Corolario con lo expuesto, se evidencia que, con la suscripción de la escritura pública de compraventa, se agotó el contrato de promesa de compraventa, puesto que se cumplió con la obligación de hacer pactada en el mismo; consistente en suscribir la escritura pública de compraventa; adicionalmente, se advierte redacción de los hechos 3.5 a 3.7, los hechos de “doble asignación del parqueadero” son posteriores a la suscripción de la referida escritura.

En ese orden de ideas, no es posible proferir esa primera declaración soporte de las pretensiones consecuenciales de que la demandada incumplió las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa; Así las cosas, habrá lugar a confirmar la decisión de primera instancia.

¹¹ Folio 48 del cuaderno de primera instancia.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Segunda de Decisión Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley.

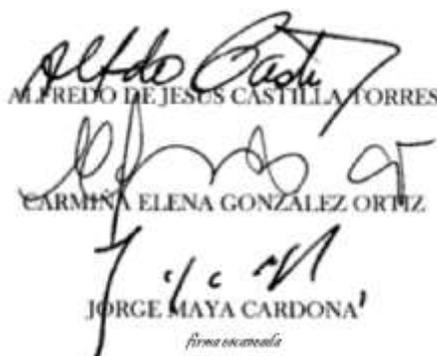
RESUELVE

1º) Confirmar la sentencia de fecha septiembre 4 de 2019, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla.

2º) Condénese al pago de costas en segunda instancia a la parte demandante, y a favor de la parte demandada. Estímese las agencias en derecho de esta instancia, en la suma de \$1.000.000.00.

Ejecutoriado este proveído, devuélvase el expediente físico al juzgado de origen. Por Secretaría remítase al correo electrónico una ejemplar de la presente providencia y lo actuado por esta Corporación, en forma digital, quedará a su disposición en el enlace que permita la funcionalidad que el Consejo Superior le asigne al Onedrive.

Notifíquese y cúmplase



ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES
CARMINA ELENA GONZALEZ ORTIZ
JORGE MAYA CARDONA
firma electrónica

Espacio web de la Secretaría: [en la Sala Civil Familia](#) Haga Clic aquí, para conocer los pasos para [Consultar las actuaciones del proceso en el Tvba Justicia XXI](#)

Firmado Por:

ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES
MAGISTRADO
MAGISTRADO - TRIBUNAL 003 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA
CIUDAD DE BARRANQUILLA-ATLANTICO

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:

3a5a81887d4113bed12ffc71606916ea67c73777e3a192df0a5b79ac96a4460e

Documento generado en 01/12/2020 08:20:15 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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