El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso. El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la respectiva Secretaría.

Providencia: Sentencia – 2ª Instancia – 23 de octubre de 2018

Radicación Nro.: 66170-31-03-001-2013-00005-01

Demandante: Fhanor Valencia Vanegas y Yanuba Cabarcas Consuegra

Demandado: María Teresa Giraldo Ángel y otros

Proceso:                 Resolución de contrato – Promesa de compraventa

Magistrado Ponente:  EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS

**TEMAS: PROMESA DE COMPRAVENTA / DEFINICIÓN Y OBJETO / SE CUMPLE Y AGOTA CON LA SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA DE PÚBLICA DE COMPRAVENTA / FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA / EFECTOS.**

… la promesa de compraventa es un contrato de los llamados preparatorios, que es bilateral y en el cual las partes se comprometen, la una a comprar y la otra a vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor. Es previo al contrato principal con el que se da cumplimiento a lo prometido, donde se acuerdan las condiciones en que se cumplirá finalmente el futuro negocio, que es la compra venta de un determinado bien. (…)

La promesa de compraventa, es pues, un contrato donde las partes se obligan a hacer algo: la una a vender y la otra a comprar, y esa obligación se entiende cumplida cuando se celebra el contrato definitivo que concreta el negocio prometido, que en este caso es la escritura pública de compra venta. (…)

Dicho acervo probatorio, valorado en conjunto, muestra que, contrario a lo que alegaron los demandantes, sus contendoras… no incumplieron la promesa de compraventa, toda vez que aun cuando otorgaron el contrato prometido en fecha posterior a la convenida (1 de junio de 2012), efectuaron la entrega del bien objeto de esa convención en la oportunidad debida y que habiendo prometido entregar el bien libre de gravámenes y pleitos, así ocurrió. (…)

Concluye esta Sala que la resolución deprecada era impróspera, puesto que, se insiste, no hubo incumplimiento por la parte pasiva, al margen del argumento del juzgador de primera instancia, en cuanto que el contrato de promesa de compraventa ya no pertenece al mundo jurídico, pues el mismo se agotó con el otorgamiento de la escritura pública número 1657 del 1 de junio de 2012. (…)

… la legitimación en la causa, como recientemente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, constituye uno de los presupuestos indispensables para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, de ahí que se le haya considerado como cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal (…)

Aquí, si la actora no era titular del derecho reclamado, el falló debió ser adverso a sus pretensiones y no inhibitorio como lo decidió el a quo.

**TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA**

**Sala de Decisión Civil Familia**

**AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN DE REPAROS Y FALLO**

**Fecha: Martes 23 de octubre de 2018 - 1:30 p.m.**

Se da apertura a la audiencia, en la que escucharemos la sustentación de los reparos, dentro del trámite de la apelación formulada por la apoderada judicial de los demandantes, contra la sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas el 10 de octubre de 2017, en el proceso ya anunciado. Surtido este trámite se decidirá la alzada.

**SENTENCIA**

Se reanuda la audiencia, con la asistencia de las personas que inicialmente registraron su presencia.

La decisión que se tomará, está precedida de las siguientes

**CONSIDERACIONES**

1. No hay duda que se encuentran reunidos los presupuestos procesales, y no existe vicio alguno en la tramitación que invalide lo actuado.

En cuanto a la legitimación en la causa por activa, encontró el a quo que la señora **YANUBA CABARCAS CONSUEGRA** no fue parte en el contrato de promesa de compraventa cuya resolución o nulidad se reclama, por lo cual dijo no encuentra legitimación en la acción planteada, y la decisión frente a ella fue inhibitoria. No hubo reproche alguno.

2. No obstante lo anterior, esta Sala, advierte sobre el yerro del a quo en tal decisión, pues la legitimación en la causa, como recientemente lo ha señalado la Corte Suprema de Justicia, constituye uno de los presupuestos indispensables para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, de ahí que se le haya considerado como cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, pues alude a la materia debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste. De manera que, en virtud de tal atributo solamente *«el titular de derechos o quien puede llegar a serlo, está facultado para ponerla en funcionamiento, frente al obligado a respetarlos o mantenerlos indemnes», de tal modo que si alguna de las partes carece de esa condición «se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda»*.

Acoger la pretensión en la sentencia, expresa el alto Tribunal, depende de, entre otros requisitos, que *«se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor»* (CSJ SC 1182-2016, 8 de febrero de 2016, MP. Ariel Salazar Ramírez).

Aquí, si la actora no era titular del derecho reclamado, el falló debió ser adverso a sus pretensiones y no inhibitorio como lo decidió el a quo.

3. Para lo que interesa al proceso, ha de decirse que está probado y frente a ello no hay discusión que, **MARÍA TERESA GIRALDO ÁNGEL, LUZ ELENA GIRALDO ÁNGEL, ILIANA CECILIA VELÁSQUEZ ÁNGEL** y **DIANA LICET CASTAÑEDA ÁNGEL**, prometieron venderle al señor **FHANOR VALENCIA VANEGAS** el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 294-4725, y este prometió comprarles, pactando el precio y como fecha para suscribir la escritura pública correspondiente, el día 15 de mayo de 2012, en la Notaría Única de Dosquebradas. La promesa de compraventa fue suscrita el 28 de marzo de 2012 (folios 3 y 4 del cuaderno principal).

Las demandadas, mediante la escritura pública número 1657, otorgada en la Notaría Única de Dosquebradas el 1 de junio de 2012, dieron en venta el citado inmueble a **FHANOR VALENCIA VANEGAS** y **YANUBA CABARCAS CONSUEGRA** (folios 5 al 8 del c. principal).

Cuando los compradores procedieron al registro de la escritura pública, el 12 de septiembre de 2012, ya se había inscrito una medida cautelar de embargo sobre derechos de cuota de la señora **LUZ ELENA GIRALDO ÁNGEL (25%)**, respecto del inmueble objeto de la negociación; esto ocurrió el 7 de septiembre de la misma anualidad. Consta en la nota devolutiva de la Oficina de Registro y en el certificado de tradición que obran a folios 9 al 13 del mismo cuaderno.

4. Los actores aducen el incumplimiento de la promesa de compraventa, en cuanto a que las prometientes vendedoras, según la cláusula tercera de la promesa, se obligaron a amparar al comprador de “manera efectiva y tangible frente a cualquier perturbación y garantizan el inmueble libre de hipotecas, embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, censos, anticresis, créditos pendientes etc., a indemnizarle todos los perjuicios…”, por lo cual demandan la resolución del contrato de promesa de compraventa o en subsidio la nulidad absoluta.

5. El Juzgado, como ya lo advirtió y cuestionó esta Sala, se inhibió de resolver sobre las pretensiones de **YANUBA CABARCAS CONSUEGRA**; declaró probada la excepción de “imposibilidad legal para acceder a las pretensiones por ausencia de base jurídica y económica” y negó los pedimentos.

Encontró el a quo que el contrato de promesa cumplía todos los requisitos de validez y consideró que no estaba afectado de nulidad, pero advirtió su existencia transitoria. Dijo que la parte actora reconoció que la promesa de compraventa fue legalizada y produjo los efectos legales perseguidos, concluyendo el funcionario judicial que entonces el contrato de promesa de compraventa ya no pertenece al mundo jurídico, pues el mismo se agotó con el otorgamiento de la escritura pública número 1657 del 1 de junio de 2012.

6. El único reparo a la decisión de primera instancia, expuesto en la audiencia de fallo por la vocera judicial de los demandantes, consiste en el incumplimiento de las vendedoras al no realizar completamente la tradición de la cosa prometida, porque el contrato era legalmente celebrado y su cumplimiento era el traslado del inmueble, pero este se dio en parte, esto es el 75%, quedando un 25% por fuera. Expresa que entiende que la sentencia está ajustada a derecho, pero apela en dicho sentido.

En escrito posterior expresa que no está de acuerdo con que el juez haya aceptado la excepción, con fundamento en la vida fugaz de la promesa que impide que continúe teniendo efectos cuando se cumplen las obligaciones pactadas, por ausencia de base jurídica y económica. Recaba sobre el incumplimiento de las demandadas.

7. Como se sabe, la promesa de compraventa es un contrato de los llamados preparatorios, que es bilateral y en el cual las partes se comprometen, la una a comprar y la otra a vender, llamándose la primera promitente comprador y la segunda promitente vendedor. Es previo al contrato principal con el que se da cumplimiento a lo prometido, donde se acuerdan las condiciones en que se cumplirá finalmente el futuro negocio, que es la compra venta de un determinado bien. Al respecto dijo la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil:

“El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (esentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.” Sentencia del 30 de julio del 2010, radicado número 11001-3103 -014-2005-00154-01, M.P. William Namén Vargas.

La promesa de compraventa, es pues, un contrato donde las partes se obligan a hacer algo: la una a vender y la otra a comprar, y esa obligación se entiende cumplida cuando se celebra el contrato definitivo que concreta el negocio prometido, que en este caso es la escritura pública de compra venta.

8. Aquí ocurrió exactamente lo mismo. Esto es, **MARÍA TERESA GIRALDO ÁNGEL, LUZ ELENA GIRALDO ÁNGEL, ILIANA CECILIA VELÁSQUEZ ÁNGEL** y **DIANA LICET CASTAÑEDA ÁNGEL**, prometieron venderle al señor **FHANOR VALENCIA VANEGAS** el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 294-4725, y este prometió comprarles, pactando el precio y como fecha para suscribir la escritura pública correspondiente, el día 15 de mayo de 2012, en la Notaría Única de Dosquebradas, aunque se pospuso la fecha para el 1 de junio de la misma anualidad.

9. En el sub judice, está acreditado que el contrato prometido se celebró en la última de las fechas, suscribiéndose la correspondiente escritura pública de compraventa. En ella se admitió por los suscriptores que el inmueble se encontraba libre de toda clase de gravámenes, dado que previamente se les había puesto de presente el título de propiedad y el certificado de tradición. Copia auténtica de dicho instrumento público reposa en el expediente a folios 5 al 8 del cuaderno principal.

En efecto, de la observación del certificado de libertad y tradición que se allegó al proceso, obrante a folios 12 y 13 del mismo cuaderno, fácilmente se puede advertir que para aquella calenda, el inmueble no tenía inscripción alguna sobre gravámenes. Conclúyese de lo anterior que las prometientes vendedoras cumplieron con el compromiso de entregar el inmueble prometido en venta para esa fecha libre de toda clase de gravámenes.

10. Lo que sucede es que la inscripción del contrato prometido por las demandadas no fue cumplida oportunamente, porque los adquirentes solo la pidieron el 9 de septiembre de 2012, esto es, más de tres meses después de la venta, por lo cual se devolvió, en vista del embargo de los derechos de los derechos de cuota de la señora **LUZ ELENA GIRALDO ÁNGEL**, equivalentes al 25% del dominio.

En efecto, como ya se dijo, obra en autos el certificado de tradición y libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria número 294-14725 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, el cual demuestra que el 7 de septiembre de 2009, fue que se registró un embargo ejecutivo de los derechos de cuota de la citada demandada (anotación número 8), por orden del Juzgado Primero Civil Municipal de Dosquebradas (folios 83 a 84, cuaderno 1).

11. Dicho acervo probatorio, valorado en conjunto, muestra que, contrario a lo que alegaron los demandantes, sus contendoras **MARÍA TERESA GIRALDO ÁNGEL, LUZ ELENA GIRALDO ÁNGEL, ILIANA CECILIA VELÁSQUEZ ÁNGEL** y **DIANA LICET CASTAÑEDA ÁNGEL** no incumplieron la promesa de compraventa, toda vez que aun cuando otorgaron el contrato prometido en fecha posterior a la convenida (1 de junio de 2012), efectuaron la entrega del bien objeto de esa convención en la oportunidad debida y que habiendo prometido entregar el bien libre de gravámenes y pleitos, así ocurrió.

De otro lado, en la sentencia que se refirió antes, la Corte Suprema de Justicia, con respecto al contrato de promesa de compraventa, recalca que,

“...el 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 traslaticio (…) acto de enajenación que genere obligaciones de dar’ (…), 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’ (…).Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo. Con todo, las partes, accidentalia negoti a, 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 venero 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’.”

En suma, el incumplimiento endilgado a las enjuiciadas no quedó acreditado. Se alcanzó la satisfacción de la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido y la entrega del predio libre de gravámenes, que deja al descubierto la carencia de razón de los demandantes, ante la ejecución del contrato, con su beneplácito.

12. Concluye esta Sala que la resolución deprecada era impróspera, puesto que, se insiste, no hubo incumplimiento por la parte pasiva, al margen del argumento del juzgador de primera instancia, en cuanto que el contrato de promesa de compraventa ya no pertenece al mundo jurídico, pues el mismo se agotó con el otorgamiento de la escritura pública número 1657 del 1 de junio de 2012.

13. Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, y no siendo otros los reparos a la sentencia apelada, ha de confirmarse.

Se condenará en costas a parte demandante, por habérsele resuelto desfavorablemente el recurso de apelación (art. 365-1 C.G.P.). Se liquidarán en primera instancia, previa fijación de las agencias en derecho que corresponden a esta sede en Sala de Decisión Unitaria (art. 366 del C.G.P.).

**VI. DECISIÓN**

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

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Dosquebradas, el 10 de octubre de 2017, en el proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa adelantado por **FHANOR VALENCIA VANEGAS** y **YANUBA CABARCAS CONSUEGRA** contra **MARÍA TERESA GIRALDO ÁNGEL, LUZ ELENA GIRALDO ÁNGEL, ILIANA CECILIA VELÁSQUEZ ÁNGEL** y **DIANA LICET CASTAÑEDA ÁNGEL**.

**SEGUNDO**: **SE CONDENA EN COSTAS** a la parte demandante por habérsele resuelto desfavorablemente el recurso de apelación (art. 365-1 C.G.P.). Se liquidarán en primera instancia, previa fijación de las agencias en derecho que corresponden a esta sede en Sala de Decisión Unitaria (art. 366 del C.G.P.).

Esta decisión queda notificada en estrados.

**AUTO DE SALA UNITARIA:** Se fijan las agencias en derecho en la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS.

CÚMPLASE

No siendo otro el motivo de la audiencia se da por terminada y se autoriza a los asistentes el retiro del recinto. Gracias.

Los Magistrados,

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

**JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**