



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN

MEMORANDO

18 JUN 2015
I-2015-33006

PARA : JOHNNY EDWARD PADILLA ARIZA
Director de Construcción y Conservación de Establecimientos Educativos

DE : CAMILO BLANCO LÓPEZ
Jefe Oficina Asesora Jurídica

FECHA: 10/06/2015

ASUNTO: I- 2015-29963 por medio del cual solicita concepto frente a la modificación de la forma de pago de la promesa de compraventa suscrita por la Secretaría de Educación frente a los predios ubicados en la calle 147D N° 92-53 y 147C N° 92-24 de la localidad de Suba.

Respetado doctor:

Teniendo en cuenta que usted mediante radicado I-2015-29963 solicita concepto sobre, la viabilidad de modificación de la forma de pago establecida en la promesa de compraventa de los predios ubicados en la calle 147D N° 92-53 y 147C N° 92-24 de la localidad de Suba, solicitada por los promitentes vendedores, al respecto me permito manifestar:

Este despacho emite concepto de acuerdo con lo establecido en los literales A y B¹ del artículo 8 del Decreto Distrital 330/08, y en los términos establecidos en el artículo 28 del C.P.A.C.A., según el cual, por regla general, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

I. Problema Jurídico

¿Es viable modificar la forma de pago en la promesa de compraventa suscrita por la secretaria de Educación frente a los predios ubicados en la la calle 147D N° 92-53 y 147C N° 92-24 de la localidad de Suba, solicitada por los promitentes vendedores?

II. Tesis Jurídica

¹ "Artículo 8° Oficina Asesora de Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora de Jurídica las siguientes:

- A. Asesorar y apoyar en materia jurídica al Despacho del Secretario y demás dependencias de la SED.
- B. Conceptuar sobre los asuntos de carácter jurídico que le sean consultados por las dependencias de la SED y apoyarlas en la
- C. resolución de recursos."

Rocio Ruiz
Junio 18/2015
11:03

No se ve viable jurídicamente la modificación de la forma de pago de la promesa de compraventa de los predios materia de examen.

III. Marco Normativo

Dispone el artículo 1611 del Código Civil Colombiano, Subrogado por el art. 89, 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 declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 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.

IV. Marco Jurisprudencial

Frente a la promesa de compraventa ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“No es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. Por consiguiente, siendo 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 y perpetuos. Es independiente de la relación jurídica sustancial prometida, de la cual difiere de su objeto y de las obligaciones que de ella emergen”.²

En otro pronunciamiento la misma Corporación advirtió:

² C. S. J. Casación Civil. Sentencia de noviembre 13 de 1981. M. P. Alonso Guarín Ariza. Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte: 1o.) Por la solución o pago efectivo...

“ Expresado de otra manera, la promesa de contrato genera, como nota arquetípica, ala par definitiva, la obligación de celebrar ulteriormente el contrato prometido (...) no así la de constituir o transferir el derecho, deber de prestación que sólo aflorará cuando haya sido materia inequívoca del respectivo negocio jurídico. De ahí que, por su misma connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer las conducta futura de los contratantes, tal negocio preparatorio o preliminar no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que, se remite esa tipología de negocio jurídico preparatoria tan sólo origina una obligación de celebrar- in futurum- el contrato convenio (de hacer) y, en consecuencia, no puede por definición- ser traslativo o constitutivo de derechos, puesto que no tiene “relación con una cosa sino con la obligación de contratar” constituyéndose en “antesala de un título traslativo de compraventa”...motivo por el cual no cabe reconocerle, entre sus aptitudes circunstanciales, la de transferir el derecho de propiedad radicado en cabeza del vendedor...”³

V. Doctrina respecto a la promesa de Compraventa

Considera el tratadista Bonivento Fernández: “Las obligaciones dimanadas de la promesa de celebrar un contrato no pueden confundirse con las que provienen del contrato a que la promesa se refiere, pues que unas y otras son completamente distintas. La promesa de un contrato genera para los estipulantes de ella, como única obligación propia, el deber de perfeccionar el contrato prometido”.⁴

Por su parte el tratadista, Agustín Uribe Ruiz⁵, observa frente a la promesa de compraventa: “en lo concerniente a la promesa de contrato es indispensable delimitar los precisos alcances jurídicos que ésta puede tener, a fin de poder establecer con precisión cuál o cuáles son las prestaciones debidas, que por consignadas en ella y por pertenecerle legalmente, pueden ser exigibles judicialmente. Para ello es necesario, hacer algunas precisiones. La promesa bilateral de contrato “es un contrato por el cual las partes se obligan a concluir un contrato futuro”¹, luego, entonces, “de la promesa bilateral de contrato surgirá la obligación de celebrar el contrato prometido”. Por lo tanto, de lo antedicho se infiere primeramente que: No pueden confundirse las obligaciones derivadas de la promesa de celebrar un acto jurídico con las obligaciones que provienen del acto jurídico mismo, pues son enteramente distintas. La promesa engendra una obligación de hacer, cual es la celebración del acto jurídico prometido; el acto jurídico que da origen a las obligaciones propias de su naturaleza, como por ejemplo la entrega del precio y la

³ CSJ. 7 de mayo de 2002 M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo

⁴ Bonivento Fernández, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Tomo I. Décima Quinta Edición. Bogotá: Librería del profesional, 2002, página 195, (En donde se refiere a la Sentencia de 28 de julio de 1960, Sala de Casación Civil, G. J. T: XCIII, 114.)

⁵ Las diferentes obligaciones en el proceso negocial de la compraventa Agustín Uribe Ruiz*, criterio jurídico gCubides Camacho, Jorge. Obligaciones. Universidad Javeriana. Colección profesores. Bogotá, 2005. Páginas 210 y 211 arantista



entrega de la cosa es el contrato de compraventa. Así lo tiene definido el 861 del Código de Comercio, el cual fue precedido de una reiterada aceptación jurisprudencial. La no ejecución de una promesa, dentro de la concepción que acabamos de mencionar, da derecho entonces a las acciones propias del incumplimiento de las obligaciones de hacer, que son: pedir que se apremie a la parte incumplida para que ejecute el acto prometido; pedir autorización para hacer ejecutar el acto prometido por un tercero a expensas de la parte incumplida, y pedir la indemnización de los perjuicios resultantes de la inejecución del acto prometido”⁶

“En principio, en cuanto a la doctrina nacional, esta es uniforme acerca de considerar que la promesa bilateral de contrato es una verdadera convención o verdadero contrato, “que tiene por único objeto obligar a las partes a celebrar un contrato ulterior; por eso dice el art. 861 del Código de Comercio que la promesa de celebrar un negocio produce obligación de hacer”⁷.

De ella, entonces, obviamente solo surge la precisa y natural obligación de celebrar el contrato prometido, sin que puedan confundirse de ninguna manera las obligaciones derivadas de la promesa con las obligaciones propias del acto jurídico prometido, ya que son enteramente distintas unas y otras. En otras palabras, la promesa bilateral de contrato es una convención o contrato, que tiene por único objeto obligar a las partes a celebrar un contrato ulterior y las obligaciones propias de la misma serán aquellas que tiendan a conseguir únicamente el fin señalado. La naturaleza jurídica de la promesa bilateral de contrato, con precisión su objeto y sus fines, indican que este contrato es un instrumento que permite o viabiliza un negocio jurídico diferente que es el prometido, convirtiéndose en un contrato preparativo, el que será un antecedente indispensable de una convención futura. Esta modalidad contractual le da un carácter transitorio y temporal y, a la vez, se constituye en un factor esencial para su existencia, lo que se traduce en que, consecuentemente, los promitentes contratantes no pueden quedar vinculados por la promesa de manera intemporal, porque sus efectos jurídicos no son, ni pueden ser, indefinidos y perpetuos, pues ella genera una relación jurídica sustancial que es independiente de la relación jurídica sustancial prometida, de la cual difiere en su objeto y difiere en las obligaciones que de ella emergerán”

VI. Consideraciones respecto del caso materia de consulta:

Teniendo en cuenta el marco normativo, jurisprudencial y doctrinal sobre la materia, aplicándolo al caso objeto de consulta, se tiene:

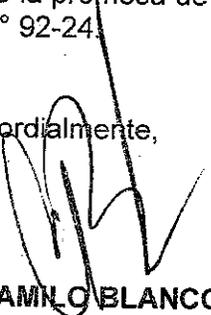
1. El contrato de promesa de compraventa suscrito entre la Secretaría de Educación y los promitentes vendedores de los predios de la Calle 147D N° 92-53 y Calle 147C N° 92-24 de la Localidad de Suba, es un contrato preparatorio para la

⁶Tamayo Lombana, Alberto. Manual de obligaciones. Quinta Edición. Bogotá: Editorial Temis, 1997, pág. 54

- celebración del contrato de compraventa a firmarse entre las referidas partes, sobre los mismos;
2. El mencionado contrato de promesa de compraventa involucra la obligación de hacer, esto es, la de celebrar un acto jurídico;
 3. El mencionado contrato es la antesala de un título traslativo de dominio;
 4. Así la promesa del contrato de compraventa sobre los mencionados predios se erige, para la Secretaría de Educación, en un factor esencial para la existencia de un contrato de compraventa;
 5. Por lo anterior, por razones de protección del patrimonio público, mal haría la Secretaría de Educación en modificar las cláusulas del mencionado acuerdo de voluntades en especial la relativa a la forma de pago, toda vez que la promesa en los términos estipulados, es el instrumento que le permite y viabiliza a la Entidad el lograr la suscripción del contrato de compraventa lo antes posible, máxime cuando de la consulta se infiere que los promitentes vendedores no han dado cumplimiento a los plazos estipulados en el citado acuerdo;
 6. De otra parte y no obstante, no ser objeto de la consulta, si por las dependencias correspondientes, esto es, por la Dirección de Construcciones y la Dirección de Contratación se llega a la conclusión de que por los promitentes vendedores no se está cumpliendo con la promesa de compraventa, la SED cuenta con las acciones correspondientes para pedir que se apremie a la parte incumplida para que ejecute el acto prometido y pedir la indemnización de los perjuicios resultantes de la inejecución del acto prometido⁸

En ese orden de ideas no se ve viable jurídicamente la modificación de la forma de pago de la promesa de compraventa de los predios ubicados en la calle 147D N° 92-53 y 147C N° 92-24.

Cordialmente,



CAMILO BLANCO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Marcela Guerrero
Radicado I-2015-29963

⁸Tamayo Lombana, Alberto. Manual de obligaciones. Quinta Edición. Bogotá: Editorial Temis, 1997, pág. 54