

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ, D.C. SALA CIVIL

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Bogotá, D.C., primero de septiembre de dos mil veintiuno

Ponencia presentada y aprobada en sesiones de Sala Civil de Decisión de 25 de agosto y 1º de septiembre de 2021.

Proceso:	Verbal.
Demandante:	Aurora Hartung Moreno Díaz.
Demandada:	Clímaco Moreno Díaz.
Radicación:	110013103006201900074 01.
Procedencia:	Juzgado 6º Civil del Circuito de Bogotá.
Asunto:	Apelación de sentencia.

Se pronuncia la Sala sobre el recurso de apelación provocado por la parte demandante contra la sentencia calendarada el 19 de noviembre de 2020, emitida por el Juzgado 6º Civil del Circuito de Bogotá, en el asunto de la referencia.

ANTECEDENTES

1. La señora Aurora Hartung Moreno Díaz, a través de apoderado judicial, instauró demanda en contra del señor Clímaco Moreno Díaz en la que planteó como pretensiones principales:

1.1. Declarar que el promitente comprador incumplió el contrato de promesa de compraventa, suscrito por la señora Aurora Hartung Moreno Díaz, en calidad de promitente vendedora, y el señor Clímaco Moreno Díaz, en calidad de promitente comprador, que recayó sobre el inmueble ubicado en la calle 135ª No. 125-19 de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-00777359, el cual fue celebrado ante la Inspección 11ª Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Suba el 25 de

abril de 2018, con ocasión de la audiencia de conciliación realizada dentro del proceso policivo No. 201761387001828E.

1.2. Declarar resuelta la promesa de compraventa por el no pago del precio por parte del promitente comprador.

En consecuencia, se ordene al demandado hacer la entrega a la demandante del inmueble local con mezzanine, junto con sus baños y anexidades, que hace parte del inmueble identificado con matrícula No. 50N-00777359.

1.3. Se condene al demandado al pago de los perjuicios ocasionados a la demandante de la siguiente manera: a) Por concepto de renta causada desde el 13 de agosto de 2017 hasta cuando se haga la entrega del inmueble por valor de \$2.500.000 mensuales, con los aumentos de ley; b) Por concepto de gastos de desplazamiento de la demandante desde Alemania a Colombia y viceversa para atender diligencias judiciales y administrativas que tuvieron lugar así: el 23 de octubre de 2017 de Alemania a Colombia para promover querrela policiva por \$3.061.744; el 16 de enero de 2018 de Alemania a Colombia para asistir a audiencia dentro del trámite de querrela policiva por valor de \$3.980.198 de tiquete y \$1.600.000 por hospedaje en hotel; el 25 de abril de 2018 de Alemania a Colombia para la continuación de la primera audiencia en el trámite policivo por \$2.914.997; el 25 de julio de 2018 de Alemania a Colombia para suscribir la escritura pública de venta de conformidad con la promesa de compraventa por \$3.856.300; \$433.850 por gastos de conciliación prejudicial. Dichas sumas, solicitó, sean indexadas desde que se causaron y hasta cuando se profiera la sentencia y, a partir de la ejecutoria de esta, se causen intereses de mora.

2. La *causa petendi* expuesta, admite la siguiente síntesis:

2.1. La señora Aurora Hartung Moreno Díaz, quien reside en Alemania, adquirió a través de la escritura pública No. 459 de 18 de marzo de 2011, otorgada en la Notaría 60 de Bogotá el predio ubicado en la calle 135ª No. 125-19 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-00777359.

2.2. La señora Hartung Moreno Díaz arrendó el local con mezzanine al señor Rosendo Mosquera Mosquera, pero fue necesario promover proceso de restitución de inmueble

arrendado, el cual cursó ante el Juzgado 46 Civil Municipal de Bogotá y tuvo sentencia el 29 de marzo de 2017, en la que se declaró la terminación del contrato y se ordenó la restitución del predio. La diligencia de entrega se realizó el 18 de mayo de 2017 y se verificó la misma a favor de la señora Hartung Moreno Díaz, a través de su apoderada judicial, quien cambió las guardas y candados de las puertas.

2.3. El 13 de agosto de 2017 la señora Hartung se enteró que su local había sido invadido y se ubicó allí un establecimiento de comercio denominado la Chispita Rola G1, de propiedad de Luis González, quien manifestó que el local se lo arrendó el señor Clímaco Moreno Díaz.

2.4. La señora Hartung Moreno Díaz entabló querrela policiva contra arrendador y arrendatario del local, la que correspondió a la Inspección 11ª Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Suba, con radicación 201761387001828E.

2.5. El 25 de abril de 2018, en desarrollo del trámite policivo, se concilió entre la señora Hartung Moreno Díaz y el señor Clímaco Moreno Díaz y se consignó que éste se comprometió a comprar y aquella a vender el inmueble mencionado, por un precio de \$550'000.000, en un plazo máximo de 90 días, es decir que se vencería el 25 de julio de 2018, fecha en que se otorgaría la escritura pública de venta en la Notaría 60 de Bogotá a las 3:00 p.m.

2.6. Pactaron las partes, por un lado, que hasta que se suscribiera la escritura pública de venta la señora Aurora Hartung Moreno Díaz continuaría con la posesión del bien y, por otro, que el señor Clímaco Moreno Díaz continuaría con la ocupación del local del primer piso que hace parte del inmueble prometido en venta.

2.7. Las partes concurrieron a la Notaría indicada en la fecha y hora pactadas y el Notario expidió acta de comparecencia en la que consignó la imposibilidad de suscribir la escritura pública de venta por cuanto el promitente comprador no contaba con el dinero para pagar el precio.

2.8. Pese a los requerimientos efectuados por la promitente vendedora al demandado, éste se negó a restituir el local, lo que obligó a convocarlo a audiencia de conciliación, pero se declaró fracasada.

3. Mediante auto de 25 de enero de 2019 el Juzgado 6º Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda y confirmó traslado al demandado.

3.1. Una vez notificado el demandado compareció y contestó la demanda planteando la excepción que denominó “Genérica o innominada”.

4. Evacuada la etapa probatoria y agotadas las etapas pertinentes, se dictó sentencia en la que se dispuso declarar oficiosamente la nulidad del contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de abril de 2018, negar las pretensiones de la demanda y *“en cuanto a las restituciones mutuas no es posible ordenar la restitución del inmueble por parte del señor Clímaco Moreno Díaz en favor de la demandante, toda vez que la relación de tenencia u otra jurídica que se pudiera derivar ha sido discutida, y ha sido demostrado que no se deriva de la celebración de este contrato fallido, tampoco se ordena la restitución de sumas de dinero por parte de la demandante porque no se demostraron”*; ordenó el levantamiento de las medidas cautelares, condenó en costas de la instancia a la demandante y terminó el proceso.

LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Para resolver, el juez *a quo*, en principio, analizó el contrato de promesa de compraventa. Luego, revisó el acta de presentación 04 de la Notaría 60 de Bogotá fechada 25 de julio de 2018, con la que se certificó que se hicieron presentes Aurora Hartung Moreno Díaz y Clímaco Moreno Díaz, con el fin de cumplir el acuerdo conciliatorio, pero que la escritura que se debía otorgar no se pudo suscribir porque el último no concurrió con el precio del inmueble, mientras que por su parte, la señora Aurora Hartung Moreno Díaz, exhibió el certificado de tradición y libertad del inmueble, el pago de impuesto predial del año 2018, la escritura pública No. 459 de 18 de julio de 2011, otorgada ante la Notaría 60 de Bogotá.

Refirió, que al absolver el interrogatorio de parte, el señor Climaco Moreno reconoció que no pudo cumplir con el pago por que no consiguió el préstamo y la demandante no le permitió el ingreso al inmueble, por lo que afirmó que era irrelevante continuar con el análisis probatorio respecto del incumplimiento de la pasiva, puesto que el demandado así lo aceptó y también lo certificó el acta de la notaría.

Enseguida aludió que, demostrada la existencia del contrato, el juzgado se ocuparía de verificar si reúne los requisitos de validez y destacó que el contrato no es lo que sus títulos digan si no lo que su contenido indica y lo que las partes han querido celebrar.

Pasó a estudiar los requisitos que contempla el artículo 1611 del Código Civil en torno a la promesa de compraventa. Respecto al primero, indicó que se hizo contener en el acta de conciliación que firmaron las partes, con lo que se demostró la aceptación de aquellas.

Frente al segundo requisito, tras mencionar que el precio pactado fue de \$550.000.000, pagaderos el 25 de julio de 2018, no encontró ninguna observación que realizar.

Acerca del objeto del contrato, refirió que se trató del inmueble ubicado en la calle 135 A No. 125 -19, identificado con folio de matrícula No. 50N-772359, pero se preguntó el Juzgador ¿de qué ciudad es el inmueble?, pues aseveró, que esto no se indicó, en tanto el certificado de tradición no indica ni describe el inmueble, por lo que concluyó que, para la promesa de compraventa no describió el predio.

Continuó con el examen de los requisitos del contrato, puntualmente con el atinente a que se fije la época o fecha para su celebración, frente al que resumió que el precio se pagaría con el producto de un crédito hipotecario en un término máximo de 90 días calendario, a más tardar el 25 de julio de 2018 en la Notaría 60 de Bogotá, a las tres (3) de la tarde. Afirmó entonces, el juez, que el pago se realizaría en la fecha citada, pero no implicaba correr u otorgar la escritura pública de venta, puesto que no se estableció fecha para tal fin, ni un lugar, por lo que no puede deducirse que tal requisito para el cumplimiento del contrato lo fuese a ser la Notaría 60 de Bogotá, en la medida en que lo que literalmente dice el contrato es que se hará el pago en la notaría y el acta de comparecencia indica que Clímaco Moreno Díaz no concurrió con el dinero. En ese orden, echó de menos este requisito del artículo 1611.

En cuanto a la determinación del bien, adujo que no se especificaron los linderos del inmueble ni de qué se componía y pasó a recordar que en las pretensiones y en el contrato de promesa se dijo que mientras se realiza el pago

la señora Aurora Hartung Moreno Díaz recibiría los arriendos de los apartamentos y el señor Moreno Díaz recibiría la renta del local, lo que a juicio del juzgador, parece dar a entender que se trató de una propiedad horizontal, sin embargo, eso no se precisó en la promesa.

Igualmente, destacó que, en las pretensiones, hechos y en el poder se alindero y se dijo que se trata de un inmueble ubicado en Bogotá, pero no dice que se haya realizado la entrega a favor del promitente comprador. Expuso que la tenencia del bien data del año 2011 cuando se le otorgó un poder al señor Clímaco Moreno Díaz para que la representara en algunos actos jurídicos, entre estos adquirir el predio.

Memoró que de conformidad con lo establecido por el artículo 1611 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 14 de diciembre de 2013, la promesa no produce obligación si no reúne los requisitos, por lo cual indicó, que el plazo no se pactó; se impuso la precisión de que se determine de tal suerte que para perfeccionarlo solo falte la tradición o las formalidades legales y si falta el alindamiento del inmueble carece de valor, por lo tanto, la promesa de compraventa es absolutamente nula, pues dichas solemnidades son *ad substantiam actus*.

De allí que procedía el decreto oficioso de la nulidad, pero advirtió puntualmente que no se ordenaría a la demandante a restituir valor alguno porque no se le pagó el precio de forma siquiera parcial, al tiempo que tampoco se condenaría al demandado a realizar la restitución del predio, toda vez que no le fue entregado en virtud del contrato.

LA APELACIÓN

El apoderado de la demandante, dentro del término de ley, presentó los reparos contra la sentencia los cuales desarrolló ante esta Sede, basados en que hubo una indebida valoración de las pruebas, específicamente frente al contrato denominado conciliación, pues se dijo por el juez de primer grado que no se identificó el inmueble, cuando, a criterio del censor, si está plenamente identificado porque la compraventa no tiene “sacramentalidad” como dice el artículo 1849 del Código

Civil, en tanto el artículo 1494 *ídem* habla de consensualidad y las partes en interrogatorios dijeron que el predio estaba en Bogotá, plenamente identificado con la matrícula inmobiliaria referida que se inicia con el código 50 asignado al Distrito Capital.

No es posible anular un negocio jurídico con la excusa de que en la promesa no se indique la ciudad donde se ubique el bien, máxime que en el documento se puede advertir que es en esta ciudad de Bogotá, atendiendo además a que se celebró en el marco de una audiencia ante un Inspector con competencia en esta capital quien no hubiera conocido de la perturbación a la posesión si se tratara de un inmueble ubicado en otra ciudad.

Agregó, que conforme al artículo 8 de la ley 1579 de 2012 no era necesario indicar los linderos pues el folio de matrícula inmobiliaria es suficiente; y conforme a la Instrucción 01 de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro, tampoco es preciso transcribir literalmente los linderos en la escritura pública.

Tampoco es cierto que no se identificó la Notaría donde se correría la escritura, pues al leer el contrato dice que la suma de dinero se pagará tan pronto se apruebe el crédito y se correrá la escritura pública de compraventa en la Notaría 60 de Bogotá a las 3:00 p.m., por lo que estimó el recurrente que la elucubración del juez es parcializada y no se compadece con la intención de las partes, quienes conocían el predio y querían finiquitar sus diferencias, por lo que debió aplicarse lo estatuido por el artículo 1618 del compendio civil; tanto así que ambos promitentes se presentaron en la mencionada oficina notarial, el 25 de julio de 2018 a la hora indicada.

La identificación del predio quedó soportada con lo consignado en el contrato, al referir el folio de matrícula inmobiliaria y conocer con claridad las partes el bien de que se trató.

Como reparo se indicó que aun declarada la nulidad se permita al demandado continuar en el bien cuando no pagó el precio, usufructúa el bien y percibe los frutos, pese a que hubo una sentencia judicial que ordenó la restitución a favor de la demandante y se verificó la diligencia de entrega a favor de aquella. Tópico que no fue desarrollado, por ende, no sustentado ante esta instancia.

CONSIDERACIONES

1. Con la presencia de los llamados presupuestos procesales de la acción y sin que se advierta la incursión en causal que pueda viciar de nulidad lo actuado, están dadas las condiciones para que esta Corporación decida de fondo la instancia.

2. Preliminarmente se advierte que la Sala de Decisión se pronunciará única y exclusivamente acerca de los reparos señalados por el apelante en la primera instancia, sustentados ante esta Sede, atendiendo la pretensión impugnativa que rige el recurso de apelación, de conformidad con lo regulado en los artículos 320, 327 y 328 de la Ley 1564 de 2012.

3. El recurso de alzada se fundó, de un lado, en que la invalidación del contrato de promesa de compraventa del que se pidió la resolución por incumplimiento del demandado, se debió a la indebida valoración probatoria que, a entender del censor, efectuó el juzgador respecto del citado acuerdo de voluntades, por cuanto en el mismo se reúnen los requisitos establecidos por el artículo 1611 del Código Civil y procedían las restituciones y perjuicios solicitados a favor de la actora.

Para resolver, la Sala recordará la naturaleza y presupuestos de la acción promovida y, acto seguido, se ocupará de establecer si la promesa de compraventa es eficaz o no.

4. Es necesario recordar que el artículo 1546 del Código Civil establece que los contratos bilaterales llevan implícita la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y que *“en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*.

Acorde con la jurisprudencia patria, para la prosperidad de la resolución de los contratos es forzosa la concurrencia de los siguientes requisitos: i) existencia de un contrato bilateral válido; ii) que el demandante haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos y, iii) que el demandado haya incumplido, total o parcialmente las obligaciones que el contrato le impuso.

4.1. Con esos derroteros, para definir la concurrencia del primer requisito, es decir, la existencia de un contrato bilateral válido, hay que realizar el respectivo análisis del contrato de promesa de compraventa contenido en acta de conciliación.

Entonces se impone establecer de manera precisa si la promesa de contrato aducida como fuente de obligaciones satisface las exigencias que requiere la ley civil en su artículo 89 de la ley 153 de 1887, que derogara el artículo 1611 del Código Civil y según el cual:

“ART. 1611.—Subrogado. L. 153/887, art. 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1. Que la promesa conste por escrito.*
- 2. 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 (sic) 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.*

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.”

Conforme al precepto en cita, los requisitos que debe cumplir la promesa de contrato son en esencia los siguientes: a) Que el contrato conste por escrito; b) 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 1502 del Código Civil; c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y, d) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Igualmente es imprescindible, en tratándose de negocios preparatorios sobre venta de inmuebles o bienes que requieren como solemnidad otorgar escritura pública, que se especifique la hora, el día, y la Notaría en la cual las partes perfeccionarán la venta, como quiera que, de faltar alguna de estas estipulaciones, no se habrá cumplido cabalmente con la determinación del objeto del contrato prometido y, por ende, se estaría frente a una nulidad sustancial, ante la inobservancia de una exigencia necesaria para la validez del mismo. El incumplimiento de

alguno de los presupuestos que determinan el tipo de contrato celebrado conduce inevitablemente a la declaratoria de nulidad.

5. En el *sub lite*, con la prueba esgrimida se acredita el primer supuesto, como quiera que los aquí contendientes suscribieron por escrito su convenio, fruto de la conciliación celebrada ante el Inspector 11 A Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Suba en esta ciudad de Bogotá, el 25 de abril de 2018, dentro del trámite de la querrela por perturbación a la posesión impulsada por la señora Aurora Hartung Moreno contra Clímaco Moreno y Luis González (expediente 201761387001829E), y no estamos frente a un pacto ineficaz.

6. Ahora, en cuanto al acatamiento del numeral 3º del artículo mencionado según el cual para que surta efectos la promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, es preciso valerse de la literalidad del contrato en el que se lee:

“PRIMERO: El señor CLIMACO MORENO DIAZ manifiesta su interés en comprar a la señora AURORA HARTUNG MORENO DIAZ el bien inmueble ubicado en la CALLE 135 A No. 125-19 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-777359, por un valor de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000,00) libre de gastos notariales, suma de dinero que se pagará con recursos de un crédito hipotecario que se solicitará ante el Banco de Bogotá o Banco Caja Social. El pago se realizará tan pronto se apruebe el crédito hipotecario y se correrá la correspondiente escritura de compraventa. Más sin embargo las partes acuerdan un tiempo máximo de noventa días calendario para hacer efectivo el pago es decir que se realizará a más tardar el día VEITICINCO (25) DE JULIO DE DOS MIL DICECIOCHO (2018) en la Notaría 60 de Bogotá a las tres de la tarde, sin perjuicio de que se realice antes porque se apruebe el crédito o porque el señor CLIMACO MORENO DIAZ consiga los recursos para el pago por otro medio”.

Conforme a lo acordado por las partes, le asiste razón al inconforme en cuanto a que se equivocó el *a quo* al valorar el contenido del contrato, puesto que se extrae sin dificultad que el pago y la escritura pública se harían en un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la firma de la promesa de venta, o sea, que el pago y la escritura pública debían efectuarse el 25 de julio de 2018. En ese sentido, la redacción del acuerdo permite inferir que las partes no establecieron solamente una fecha cierta para el pago, como entendió el juez, sino que fijaron una calenda específica para pagar el precio y también otorgar el

instrumento público que perfeccionaría el contrato prometido, a la par que decidieron en que notaría y en qué hora del día hacerlo, motivo por el que se aparta la Sala de lo concluido por el juez de primer grado, en torno a que se omitió acatar el requisito que establece el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil.

Aunado a la indebida valoración del contrato preparatorio, el juez de primera instancia se sustrajo de aplicar lo reglado por los artículos 1618 y 1620 del Código Civil, como quiera que la intención de las partes fue clara y era necesario preferir el sentido de la cláusula que fuera capaz de producir un efecto al que no lo tuviese.

7. Por otro lado, la nulidad del contrato de promesa de venta a la que arribó el *a quo*, se erigió en que no se atendió lo regulado por el numeral 4 del artículo 1611 del Código Civil, por cuanto consideró el juez, con apoyo en una decisión de la Sala de Casación Civil, que la falta de alinderación del bien en el contrato de promesa de compraventa hace ineficaz la misma. Postura que ciertamente ha sido la línea jurisprudencial trazada por dicha Alta Corporación la que en pronunciamiento más reciente enseñó¹:

“Pero ha señalado igualmente que el requisito de la determinación del contrato, no tiene el alcance de exigir la presencia en el convenio preparatorio de todos los elementos que debe contener una escritura pública -si el contrato prometido ha de pasar por ella y sólo falte esa formalidad- pues ni una lectura literal del numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, permite concluir que únicamente ha de hacer falta el otorgamiento² de la escritura y que todo lo demás -incluido el texto de la minuta respectiva- deba estar ya puntualizado desde el precontrato. Forzar de tal manera la exigencia, en la forma que precisamente plantea el argumento de la censura, acarrearía por lo demás, la injustificada proscripción de la promesa de venta de bienes futuros y determinables, que por ende no cuentan aún con matrícula inmobiliaria o referencia catastral, pero que pueden quedar desde el acto de la promesa cabalmente especificados, de forma que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el precontrato de qué inmueble se trata. Acoger el sentido de interpretación que el cargo plantea, acarrearía de hecho el marchitamiento de la promesa, al quedar por completo privada de utilidad práctica si en ella se exigiera hacer referencia a documentos y constancias fiscales con los cuales de ordinario no se cuenta al momento de la firma del contrato preliminar.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC004-2015 de 14 de enero de 2015. MP. Jesús Vall de Rutén Ruiz. Radicación n.º 25843-31-03-001-2006-00256-01

² O “asentimiento expreso que aquellos prestan al instrumento extendido”, como está definido en el artículo 14 del decreto 960 de 1970

Incluso la interpretación meramente literal del numeral 4° del artículo 89 antedicho conduce a entender que la norma enfatiza en la determinación del contrato prometido (“Que se determine de tal suerte el contrato”) y no en la determinación del contenido exacto y definitivo de la escritura pública -o en general del texto que habrá de materializarlo, cualquiera que sea su forma de expresión-, a la que tangencial e indirectamente alude el precepto cuando destaca que debe faltar tan solo el agotamiento de la formalidad legal (“que para perfeccionarlo solo falte ... las formalidades legales”). Y a la misma conclusión se llega si se toma en cuenta la finalidad que el legislador ha tenido presente a la hora de reclamar la determinación del contrato, que es lograr su eficacia práctica y ejecutabilidad futura.

De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa.

*(...) Pues bien, precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su **ubicación y alindamiento**, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento.*

Y luego de hacer remembranza de sus decisiones en ese sentido recabó:

*“Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, **se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo**, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad <identificante>, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como **obligatorios la jurisprudencia de esta Sala**.” (Énfasis fuera de texto)*

De allí, que ha sido la información atinente a la ubicación y alinderamiento la que por excelencia ha exigido la Corte Suprema de Justicia como determinante para acreditar el cumplimiento del numeral 4 del artículo 1611 cuando de promesa de venta de inmuebles se trata, lo cierto es que no es la única forma, pues como viene de verse, basta con que se realice la identificación del inmueble de forma tal que se haga inconfundible con otro y, en este caso, se dejó consignada la dirección del inmueble y su folio de matrícula inmobiliaria, lo que luce suficiente para el empeño aludido, puesto que según el artículo 50 de la ley 1579 de 2012:

“Cada folio de matrícula inmobiliaria corresponderá a una unidad catastral y a ella se referirán las inscripciones a que haya lugar. En consecuencia, cuando se divida materialmente un inmueble o se segregue de él una porción, o se realice en él una parcelación o urbanización, o se constituya en propiedad por pisos o departamentos, o se proceda al englobe de varios predios el Registrador dará aviso a la respectiva oficina catastral para que esta proceda a la formación de la ficha o cédula correspondiente a cada unidad. El incumplimiento de este deber constituye falta disciplinaria del Registrador”.

Así las cosas, la matrícula inmobiliaria que se compone de una identificación alfa numérica, es única y corresponde a un bien específico, acorde con su ubicación, el Departamento, la ciudad o Municipio y la oficina de registro respectiva, por lo que no acertó el juzgador al tener por incierto o ausente el objeto del contrato.

No acoge la Sala la tesis del *a quo*, en punto de que al mencionarse en el convenio preparatorio que la señora Moreno Díaz percibiría arrendamientos de apartamentos y el señor Moreno Díaz recibiría la renta de locales, hacía pensar que se trataba de una propiedad horizontal, en la medida en que ello de forma alguna genera una confusión acerca del bien prometido en venta, que como se mencionó, se dejó referido por dirección y folio de matrícula inmobiliaria.

Estima, por tanto, la Sala que el requisito que impone el numeral 4 del artículo 1611 del Código Civil se satisfizo en el contrato objeto de las pretensiones.

8. Al celebrarse el contrato preparatorio por escrito, no tratarse de un convenio de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el

artículo 1502 del Código Civil, a la par que se estableció la fecha para la celebración de la compraventa y haberse determinado de tal manera que sólo faltó la tradición de la cosa o las formalidades legales, se concluye que están íntegramente reunidos los presupuestos que exige el artículo 1611 del Código Civil para que dicha promesa sea válida.

9. Satisfecho el primer requisito de la acción resolutoria, en tanto se comprobó la existencia del contrato bilateral válido, se prosigue con el examen de los restantes, a la sazón, el incumplimiento del demandado y el correlativo cumplimiento o el allanamiento a cumplir de la demandante.

10. Respecto al incumplimiento del demandado Clímaco Moreno Díaz no quedó duda en el expediente, puesto que así se demostró con el “*ACTA DE PRESENTACIÓN No 04/18*” extendida por el Notario 60 de Bogotá, en la que se registró que el promitente comprador no exhibió el dinero con que se debía pagar el precio, a la vez que el mismo demandado lo confesó al absolver el interrogatorio de parte, empero trató de justificar tal sustracción de su carga contractual en que se le impidió ingresar al inmueble por lo que no se le concedió el crédito hipotecario; no obstante, en el cuerpo de la conciliación que contiene la promesa de compraventa no se señaló que hubiese un pacto en tal sentido de entregar documentación o permitir ingreso la actora al demandado.

11. A su turno, la señora Aurora Hartung Moreno Díaz acudió a la Notaría a suscribir el respectivo documento público de venta y exhibió los soportes de paz y salvo del bien que prometió enajenar, por lo que están reunidos los elementos de prosperidad de la acción resolutoria, lo que de suyo hace que se deba revocar en esos aspectos la sentencia examinada.

12. En lo concerniente con las restituciones mutuas ha de decirse que, si bien el contrato de promesa de compraventa genera una obligación de hacer consistente en la celebración del contrato prometido, es habitual que las partes se anticipen prestaciones propias de éste último; sin embargo, en el de marras no fue así, debido a que el demandado no pagó anticipadamente valor alguno a favor de la demandante, ergo, ésta no tiene nada que devolver.

Por su lado, el demandado estaba en tenencia del bien, por lo menos parcial, desde el 15 de noviembre de 2015, data en que se acreditó entregó en arrendamiento *"los locales del primero y segundo piso del inmueble ubicado en la calle 135a No. 125-19 barrio Gaitana de esta ciudad de Bogotá"*³ a los señores Rosendo Mosquera y Deiber Navarro Chacón.

En ese sentido, en la demanda se reclama *"se le ordene al demandado hacer la entrega a la demandante del inmueble local con mezzanine, junto con sus baños y anexidades"* que hacen parte del inmueble objeto del contrato cuya resolución se pide, local que fue "invadido" lo que dio lugar a la querrela que la aquí demandante instauró contra el señor Clímaco Moreno (hechos 12 a 14 del libelo genitor).

De hecho, la conciliación que culminó con el contrato de promesa de compraventa tuvo su génesis en la querrela por perturbación a la posesión que la señora Aurora promovió contra su hermano Clímaco; acción policiva precedida de la contienda jurídica entre los hermanos Moreno Díaz a través de procesos en los que se ha discutido ora la posesión ora la tenencia del predio.

Así, se extrae que el señor Clímaco Moreno ostentaba la tenencia desde antes de la conciliación y suscripción del contrato de promesa, se usufructuaba de aquél, al punto que había celebrado contrato de arrendamiento con un canon mensual de \$2.500.000⁴.

Adicionalmente, el juramento estimatorio hecho en la demanda no fue objetado⁵ y en cuanto al monto de la renta mensual guarda fina consonancia con la prueba citada. Por tanto, la Sala tiene como canon de arrendamiento \$2'500.000 pero a partir del 13 de agosto de 2017 conforme a lo solicitado en la demanda⁶.

13. En tal virtud, se ordenará al demandado Clímaco Moreno restituya a la señora Aurora Hartung los locales sobre los que ejerce tenencia que hacen parte del predio tantas veces mencionado.

14. En lo que atañe a los frutos, se calculan como sigue:

³ Folio 173 pdf, archivo *¡01Cuadernofolio1A232"*

⁴ Con el señor Rosendo Mosquera el 13 de noviembre de 2015

⁵ Folio 117 pdf, archivo *¡01Cuadernofolio1A232"*

⁶ Folio 100 pdf ibidem.

Para agosto de 2017 se cuantificó el canon en \$2'500.000, luego del período comprendido entre agosto y diciembre de ese año, ascienden a \$10'000.000.

El valor de la renta se actualiza para el año 2018 de la siguiente manera: \$2.500.000 x 4.09% correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2017, porcentaje que corresponde a \$102.250, en que se incrementa el cánón para un total de \$2.602.250. Por tanto, los frutos civiles desde enero a diciembre de 2018 suman \$31.227.000.

Para el año 2019 se hace la misma operación, \$2.602.250 valor de la renta x el 3.18% correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2018, que es igual a \$82.751, aplicado el incremento obtenemos \$2.685.001; por los 12 meses de ese año, los frutos corresponden a \$32.220.012.

Para el año 2020 se aplica la misma regla, \$2.685.001 valor de la renta para el 2019 por el 3.8% correspondiente al Índice de Precios al Consumidor (IPC) que da como resulta \$102.250, por lo que el canon mensual es de \$2.787.251, para un total por el año 2020 de \$33.447.012.

Para el año 2021 se acude a la misma mecánica \$2.787.251 valor de la renta por 1.61% de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de 2020, que es igual a \$44.874 así con el aumento el resultado es \$2.832.125 que se multiplica por ocho meses causados hasta agosto de 2021 para un total de \$22.657.000.

15. En ese orden de ideas, el demandado deberá cancelar por concepto de frutos civiles a la demandante la suma total \$129.551.024, monto generado hasta agosto de 2021; así mismo deberá pagar los que se causen hasta la fecha de entrega real y material de la parte del inmueble que debe restituir.

16. En relación con los perjuicios rogados, lo primero que debe destacarse es que tal resarcimiento exige que aquellos tengan relación causal con el negocio resuelto; se sigue de ello que los alegados en la demanda resultan impertinentes: en efecto, los desplazamientos realizados por la ahora demandante desde Alemania a Colombia antes de la celebración de la conciliación que recogió la promesa de venta, no pueden reconocerse pues no tienen

venero en la relación contractual, ninguno fue como efecto o con ocasión de dicho contrato, inclusive, el viaje que tuvo como finalidad asistir a la notaría a suscribir el contrato prometido, tampoco puede ser tenido como una consecuencia del incumplimiento del demandado, sino como la carga que voluntariamente adquirió la actora para satisfacer la carga que a ella le correspondía atender.

17. En lo atinente a la pretensión relacionada con incluir la causación de intereses moratorios después de vencido el término para pagar la obligación, es de precisar que resulta improcedente pues ello sería consecuencia de haberse pedido el cumplimiento del contrato; y recuérdese que la acción ejercida fue la de resolución contractual.

18. De todo lo expuesto se tiene que se revocará la sentencia examinada y, en su lugar, se accederá a las pretensiones primera, segunda y tercera a) de la demanda, se denegará lo pedido en el literal b) de la pretensión tercera relacionada con los gastos de traslado. Por consiguiente se condenará en costas de ambas instancias a la parte demandada vencida en el juicio.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, D.C., en Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida el 19 de noviembre de 2020 por el Juzgado 6° Civil del Circuito de Bogotá.

SEGUNDO: En su lugar, **DECLARAR la resolución** del contrato de promesa de compraventa del bien raíz ubicado en la calle 135 A No. 125-19 de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-00777359; contenido en el acta de conciliación evacuada ante el Inspector 11 A Distrital de Policía de la Alcaldía Local de Suba dentro del expediente 201761387001829E, del 25 de abril de 2018 celebrado por Aurora Hartung Moreno Díaz como prometiente vendedora y Clímaco Moreno Díaz como

prometiente comprador, por virtud del incumplimiento de éste último en sus obligaciones.

TERCERO: Ordenar al demandado Clímaco Moreno Díaz que en el término no superior a diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del fallo, restituya a la actora, Aurora Hartung Moreno Díaz, el local con mezzanine, junto con sus baños y anexidades, que hace parte del inmueble ubicado en la calle 135 A No. 125-19 de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-00777359.

CUARTO: Condenar al señor Clímaco Moreno Díaz a pagarle a la señora Aurora Hartung Moreno Díaz, en el término no superior a diez (10) días contados a partir de la ejecutoria del fallo, la suma de CIENTO VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL VEINTICUATRO PESOS (\$129.551.024) por concepto de frutos civiles causados hasta agosto de 2021, y los que se generen hasta la entrega real y material del bien ordenada en precedencia.

QUINTO: Negar las demás pretensiones.

SEXTA: CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte demandada.

NOTIFÍQUESE,

RUTH ELENA GALVIS VERGARA

Magistrada

110013103006201900074 01

MARTHA ISABEL GARCIA SERRANO

Magistrada

110013103006201900074 01

IVÁN DARÍO ZULUAGA CARDONA

Magistrado

110013103006201900074 01

(2)

Firmado Por:

Ruth Elena Galvis Vergara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Martha Isabel Garcia Serrano
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 009 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ivan Dario Zuluaga Cardona
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **c308f18cdd7b2809a49645984f75f2f0790734b0c8cee7889c943c81b2636e50**

Documento generado en 01/09/2021 03:20:42 PM