

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza, Cundinamarca 24 de marzo de 2022

**Radicado No. 2021-00408**

### I. ASUNTO

Resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado sustituto del demandado frente a la sentencia proferida por el Juzgado Civil Municipal de Funza, el día 8 de junio de 2021.

Con ese propósito se evocan los siguientes,

### II. ANTECEDENTES

**2.1.** Bladimir Ramírez Robayo demandó en proceso ordinario de resolución de contrato a Rubén Flórez Correa (q.e.p.d.), demanda de la cual conoció el Juzgado Civil Municipal de Funza.

**2.2.** La Juez de conocimiento en providencia del 13 de diciembre de 2017 (*página 39, archivo digital 02, carpeta origen*), admitió la demanda, más adelante se ordenó la inscripción de la demanda.

**2.3.** El extremo demandado se tuvo notificado por conducta concluyente con auto del 13 de junio de 2018 y en el término de ley presentó las excepciones de mérito que denominó: *“Inexistencia de los requisitos y claridad del contrato base de la acción judicial y falta de legitimación en la causa por activa (páginas 96 y 97, archivo digital 02, carpeta origen)*, medios exceptivos de los cuales se corrió traslado a la parte demandante, quien en término lo descorrió (*páginas 99 y 101, archivo digital 02, carpeta origen*).

**2.4.** Mediante auto del 13 de diciembre de 2018 (*página 113 archivo digital 02, carpeta ORIGEN*), se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, se señaló fecha para la audiencia de que trata el artículo 392 del C. G. del P. y de acuerdo al fallecimiento del demandado, no interrumpió el proceso al no cumplirse los preceptos del artículo 159 del CGP, por lo que dio aplicación al artículo 68 *ibídem*.

**2.5.** En audiencia llevada a cabo el 12 de marzo de 2019, se decretaron pruebas de oficio entre otras determinaciones. Posteriormente, por auto del 3 de diciembre de 2019, prorrogó la competencia de acuerdo a lo normado en el artículo 121 del CGP.

**2.6.** Agotadas las etapas, se dictó sentencia en la cual se resolvió: i) declarar la resolución de la permuta por incumplimiento de contrato a cargo del primer permutante, Rubén Flórez Correa (q.e.p.d.); ii) ordenar al demandado Rubén Flórez Correa (q.e.p.d.) a cargo de sus sucesores procesales (cónyuge y/o herederos determinados e indeterminados), que en el término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, restituya al demandante Bladimir Ramírez Robayo, segundo permutante, el Establecimiento de Comercio La Cabaña, objeto del contrato; iii) condenar al demandado Rubén Flórez Correa (q.e.p.d.), a cargo de sus sucesores procesales (cónyuge y/o herederos determinados e indeterminados) artículo 68 C.G.P. al pago de la cláusula penal estipulada en la suma de \$50.000.000.00, a favor del demandante Bladimir Ramírez Robayo, dentro del término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de la sentencia; iv) negó la indemnización de perjuicios pedida; y v) condenó en costas a la parte demandada.

Contra la anterior decisión, el apoderado de la parte demandada interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en audiencia y, posteriormente, en auto del 2 de diciembre de 2021 (*archivo digital 001, carpeta SEGUNDA INSTANCIA*) fue admitida la alzada.

### **III. ARGUMENTOS DE LA APELACIÓN**

El apoderado sustituto (*archivo digital 002, carpeta SEGUNDA INSTANCIA*) para fundamentar la inconformidad, señaló que (i) la juzgadora de

primera instancia resolvió las excepciones planteadas sin realizar el debido control de legalidad, sin tener en cuenta que el contrato objeto del proceso, no cumple con los requisitos exigidos por la Ley; (ii) que el contrato no cumple con lo reglamentado por el artículo 1611 del Código Civil, indicando que no se indicó plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, tampoco la notaria en que se realizaría la escritura y no se relacionaron los linderos de la fracción de terreno a segregarse ni los del predio de mayor extensión; y (iii) contrario a lo expuesto por la juez de primera instancia, se demostró que quien incumplió lo pactado fue el demandante, como quiera que el establecimiento de comercio no estaba inscrito en el registro mercantil, como tampoco se entregó al demandado el balance que demanda el artículo 527 del C. Com.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

Dispone el artículo 328 del C. G. del P. que *“El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley”*.

En el presente asunto tan solo recurre en apelación el apoderado de la parte demandada frente a la sentencia dictada en primera instancia, razón por la cual ésta sede solo puede analizar los argumentos del apelante único, salvo que deba adoptarse alguna decisión de oficio.

#### **V. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO**

Definido lo anterior, considera el despacho que los problemas jurídicos a resolver en esta instancia se contraen a determinar: i) si el contrato de permuta cumple o no con los requisitos que exige la ley para ese tipo de negocio jurídico y determinar su validez.

## VI. CONSIDERACIONES

Se demandó la resolución de contrato de permuta que celebraron las partes el 8 de marzo de 2016 y que de acuerdo al documento que se incorporó al trámite<sup>1</sup>, recayó sobre (i) 400 metros cuadrados que hace parte del predio ubicado en la vereda de Honda del Departamento del Tolima con número de matrícula 362-14554 y (ii) el local comercial denominado “La Cabaña” de Madrid Cundinamarca. Las partes se comprometieron a transferir el dominio de los bienes descritos frente al otro permutante.

El actor fundamentó como pretensión que el otro contratante incumplió las obligaciones pactadas, mientras que el demandado se opone a las pretensiones de la demanda y excepciona inexistencia de los requisitos y claridad del contrato y falta de legitimación en la causa por activa.

Empero, previo a entrar a verificar los planteamientos de las partes, encuentra necesario el despacho analizar lo relacionado con la validez del negocio jurídico, así ninguna de las partes haya propuesto nulidad en su debida oportunidad, toda vez que cuando se está frente a una anomalía que afecta la nulidad absoluta del acto y/o contrato, el artículo 2º de la ley 50 de 1936 faculta declararla de manera oficiosa.

Además, porque de prosperar dicha decisión, queda relevado este despacho de pronunciarse sobre la resolución del contrato con fundamento en el posible incumplimiento, en razón a que una decisión de condena no puede basarse en un acto jurídico afectado de nulidad.

Pues bien, en la sentencia objeto de reparo, *ab initio*, se evidencia que omitió la juez de primera instancia manifestarse sobre la validez del acto objeto del presente asunto, pues se limitó a afirmar que se cumplían los requisitos del artículo 1546 y 1608 del Código Civil, pero no se detuvo a analizar los requisitos formales para la promesa de contratar, previstos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

---

<sup>1</sup> Folios 3 y 4 del Expediente

No hay duda que el contrato objeto del asunto bajo estudio fue una promesa de permuta, involucrando bienes inmuebles, de los que los contratantes esperaban perfeccionar con un acto posterior con la suscripción de los instrumentos públicos respectivos, al no considerarlo terminado, pactaron una cláusula penal en caso de incumplimiento por alguna de las dos partes.

Para que la promesa de celebrar un contrato se funde en una causa eficiente de las obligaciones y derechos, deben reunirse los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que son: (i) que la promesa conste por escrito; (ii) 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; (iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y (iv) **que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.** (Resaltado del despacho).

La falta de alguna de las anteriores exigencias, invalida la promesa y, en consecuencia, impide demandar su cumplimiento o ejercer cualquier otra acción basada en dicho negocio. En ese contexto, lo primero que debe analizar el despacho es su validez, porque solo cuando ésta se haya determinado, será viable precisar las pretensiones que tienen soporte en ese negocio jurídico.

Como se anticipó, el Juzgado de conocimiento omitió hacer ese análisis previamente y decidió a declarar la resolución de la promesa de permuta por incumplimiento del contrato a cargo del primer permutante, pasando por alto que aquel documento base del proceso, se encuentra afectado de nulidad absoluta porque no satisface el requisito previsto en el numeral 4º del artículo 89 atrás transcrito.

En el análisis realizado al contrato de promesa de permuta, es claro que en ninguna de sus cláusulas se estipuló la notaría a la que acudirían las partes a solemnizar lo pactado en dicho negocio jurídico.

En relación con la ausencia de tal requisito ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

*“Ya adoptado el estatuto de notariado contenido en el decreto 960 de 1970, reiteró su doctrina de antiguo cuño, explicando que*

...

*6) Obvia consecuencia de la finalidad de la promesa, que es, se repite, la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente, es la de que la convención futura quede plenamente definida de antemano, pues sólo con tal definición las partes saben a qué se comprometen y se posibilita, por lo mismo, determinar o delimitar los derechos y las obligaciones que para ellas surgen de la promesa celebrada. De ahí que, según lo preceptúa el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en su regla 4ª, la validez o eficacia de una promesa de contrato se subordine, entre otros requisitos, a que en ella "se determine de tal suerte el contrato (prometido), que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". Lo cual significa que, en el documento en el cual se plasma la promesa, deben quedar determinados, o por lo menos determinables, los elementos que son esenciales al contrato cuya celebración se promete...*

*En frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970.”<sup>2</sup>*

---

<sup>2</sup> SC004-2015 Radicación 25843-31-03-001-2006-00256-01 M.P. Jesús Vall de Ruten Ruiz del 14 de enero.

Y no solo dejó de señalarse la notaria en la que elevarían a escritura pública la permuta celebrada, tampoco señalaron fecha y hora para hacerlo, pues al examinar el contrato, se echa de menos dicha exigencia, tan solo en la cláusula sexta se determina un plazo, pero aquel corresponde al día acordado para la entrega de los bienes, aunque se lee que después de ese evento, después de seis meses se realizaría el proceso de escrituración, pero a sentir de este funcionario, tal condición debe ser clara y precisa.

De otro lado, en la cláusula tercera se habla de las obligaciones de los contratantes, indicando limitadamente que *“Los contratantes se comprometen a realizar todas las gestiones de traspaso que sean necesarias como actas, traspasos, escrituras públicas de ser el caso.”* De ello, es claro que las partes no contaban con la certeza de que el acto de escrituración se realizara, es así que no puede considerarse colmada la formalidad que se analiza para la validez de la promesa.

Sumado a lo anterior, en los argumentos contenidos en la sentencia objeto de censura, tampoco se percató que los bienes prometidos en permuta, no fueron debidamente identificados, pues en el contrato se consignó en la cláusula primera: *“El señor Flórez Correa Rubén por medio de este instrumento enajena a favor del señor Ramírez Robayo Bladimir el siguiente bien: terreno con una extensión de tierra de 400 metros cuadrados que hace parte del predio ubicado en Honda Tolima según número de matrícula 362-14554 vereda honda... ..Por su parte el señor Ramírez Robayo Bladimir enajena en favor del señor Flórez Correa Rubén el siguiente bien: Local Comercial denominado la Cabaña – Madrid”*

Así entonces, resultan ser datos muy imprecisos para identificar los bienes, el primero de ellos, no se indicaron los linderos ni del predio segregado, ni del predio de mayor extensión, situación que se exige para predios rurales o de ser urbanos, su nomenclatura, y para el segundo, tan solo se indica el nombre del local comercial, pero no un número de matrícula mercantil o dirección exacta de ubicación, luego entonces, no se satisface por completo la exigencia del numeral 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Aquel precepto impone que quienes deciden celebrar una promesa de contrato, deben identificar por escrito el bien que constituye su objeto, en forma tal que solo falte su tradición.

Para dicho requisito, se ha pronunciado la corte Suprema de Justicia:

*“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.”<sup>3</sup>*

Así las cosas, como la eficacia de la promesa están sujeta a la satisfacción de las solemnidades previstas por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y ante la ausencia de alguna de ellas, el contrato se torna nulo en forma absoluta y el juez está obligado a declararlo así, aún de oficio, de acuerdo con el artículo 2º de la Ley 50 de 1936.

En esas condiciones, se revocará el fallo de primera instancia que declaró la resolución de la permuta que se adjuntó por el demandante como sustento de sus pretensiones, y, en consecuencia, se declarará su nulidad, sin accederse a las pretensiones de la demanda.

Se dispondrán las restituciones correspondientes para que vuelvan al mismo estado en que se hallaban si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Para tal efecto, tan solo se evidencia que el demandante Bladimir Ramírez Robayo entregó el local comercial denominado “*La Cabaña*”, por lo tanto, los sucesores procesales

---

<sup>3</sup> SC004-2015 Radicación 25843-31-03-001-2006-00256-01 M.P. Jesús Vall de Ruten Ruiz del 14 de enero.

del demandado Rubén Flórez Correa deberán restituirlo junto con el inventario existente al momento de su entrega -12 de marzo de 2016-, al demandante en el término de diez (10) contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

## VII. APELACION ADHESIVA

Señala el párrafo del artículo 322 del CGP, que la parte que no apelo podrá adherir al recurso interpuesto por otra de las partes, en lo que la providencia apelada le fuere desfavorable. La parte demandante que no apelo la sentencia de primera instancia, solicita que se revoque el numeral 2 de la parte resolutive; cuestión que no se abre paso en esta instancia, por cuanto no se cumple el presupuesto fáctico de la norma en cita, esto es, que la decisión le haya sido desfavorable, pues al contrario, el *a-quo* accedió en forma parcial a sus pretensiones, lo que le imposibilita acudir en sede de apelación, toda vez, y se insiste la sentencia fue favorable a sus pedimentos. Por lo tanto, su reclamo no tiene vocación de prosperidad.

Por último, el demandante deberá cancelar las costas causadas en ambas instancias ante la prosperidad del recurso, las de primera serán fijadas por la *a-quo*.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## VIII. R E S U E L V E

**PRIMERO: REVOCAR** la sentencia de fecha 8 de junio de 2021, proferida por el Juzgado Civil Municipal de Funza, en el proceso ordinario promovido por Bladimir Ramírez Robayo contra Rubén Flórez Correa, y en lugar, **SE DECLARA LA NULIDAD ABSOLUTA** de la promesa de permuta que ellos celebraron el día 8 de marzo de 2016.

**SEGUNDO: CONDENAR** a los sucesores procesales del demandado Rubén Flórez Correa, a restituir al demandante Bladimir Ramírez Robayo, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, el local comercial denominado “*La Cabaña*” ubicado en el municipio de Madrid, junto con el inventario existente al momento de su entrega *-12 de marzo de 2016-*.

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte demandante. Por secretaria liquídense las costas, incluyendo como Agencias en Derecho, la suma de dos (2) S.M.M.L.V.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**

**JUEZ**