



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ

Doce (12) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

REFERENCIA: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE
COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES
RADICADO No. 25-291-31-03-002-**2021- 00067-00**

Las presentes diligencias, se encuentran al Despacho, a objeto de preparar la correspondiente audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., señalada mediante auto de calenda 28 de septiembre de 2023 (PDF 035 expediente digital), debidamente notificado y ejecutoriado a las partes en litigio, para el próximo día 19 de marzo de la anualidad que avanza.

Sin embargo, a lo anterior, y ahora, oteando el plenario digital, se advierte que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 278 ejusdem, se hace necesario proferir sentencia anticipada, dado que, advierte el Despacho que, la convención realizada entre la parte demandante y demandada, vengero del presente proceso, se avista nula de nulidad absoluta, conforme al cuerpo de la misma, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1742 del Código Civil Colombiano subrogado a su vez por el artículo 2° de la Ley 50 de 1936, tornándose innecesaria la práctica de otros medios probatorios que hayan solicitado las partes en litigio, y atendiendo que la misma, con la prueba documental arrimada y lo discurrido al interior del expediente digital, posibilita este actuar.

En efecto, la mentada disposición señala que: *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. (...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar 3. (...)”*.

Ahora bien, la jurisprudencia actual, frente a esta figura jurídica de la sentencia anticipada, tiene decantado que:

“En resumen, la sentencia anticipada ha de ser escrita en unos casos y oral en otros, según el momento en que el juez advierta que es viable su proferimiento. Será del primer modo cuando se emita antes de la audiencia inicial, y del segundo, esto es, oral, cuando el convencimiento aflore en el desarrollo de alguna de las sesiones previstas en los artículos 372 y 372 del C.G.P.

De esta manera cuando el fallo se emite en forma escrita no es forzoso garantizar la oportunidad para las alegaciones finales

dada la ausencia de práctica probatoria, porque aquellas son una crítica de parte acerca del despliegue demostrativo, de suerte que si éste no se llevó a cabo no hay sobre qué realizar las sustentaciones conclusivas, teniendo en cuenta que las posturas de los contendientes están plasmadas en sus respectivas intervenciones anteriores (demanda y réplica). “. (Delineado propio).

Esto para hacer referencia a la sentencia de tutela de fecha 27 de abril de 2020, M.P. Dr. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, dentro del radicado No. 47001 22 13 000 2020 00006 01.

Lo anterior, se explica de la siguiente manera:

ANTECEDENTES:

El señor HECTOR RAMÓN CASTRO CARRILLO, obrando a través de apoderado judicial, impetró demanda verbal de mayor cuantía, para que con citación y audiencia del señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, se hagan en sentencia, las siguientes o similares declaraciones:

“PRIMERA: DECLARAR resuelto el contrato de Compraventa celebrado el día 22 de marzo del año 2017 entre LUIS EDUARDO OLIVARES LIS en calidad de VENDEDOR, y HECTOR RAMON CASTRO CARRILLO, en calidad de COMPRADOR, por incumplimiento de la parte demandada conforme a los fundamentos facticos mencionados.

SEGUNDA: CONDENAR al señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS a pagar a favor del señor HECTOR RAMON CASTRO CARRILLO, las siguientes sumas:

-El valor de DOSCIENTOS CINCO MILLONES, por concepto de compra del apartamento 101, con deposito No. 02 y parqueadero No. 3.

-Los intereses moratorios sobre el capital anterior a la tasa máxima legal establecida por la Superintendencia de Industria y comercio desde el día 01 de julio del año 2019.

TERCERA: CONDENAR a la parte demandada al pago de las agencias en derecho y costas que genere el presente proceso.”.

Como hechos sostén de tales pretensiones, el citado actor, narró los siguientes:

“PRIMERO: Que el día 22 del mes de marzo del año 2017, en la ciudad de Fusagasugá, mediante documento privado el señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, en calidad de vendedor, y el señor HECTOR RAMON CASTRO CARRILLO, en calidad de comprador, celebraron un contrato de promesa de compraventa, en virtud del cual el señor OLIVARES LIS, se comprometía a transferir a título de venta el derecho de dominio y posesión que el prometiende vendedor tiene y ejerce sobre el bien inmueble identificado como: Apartamento 101, con deposito No. 2 y parqueadero No. 3, identificado con matrícula inmobiliaria No.157-111919, 157-

111916 y 157-111918 de la oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Fusagasugá-Cund.

SEGUNDO: El predio objeto de demanda, se encuentra ubicado en el Barrio Santa Anita, nomenclatura urbana de Fusagasugá, carrera 16ª No. 17ª-13/15.

TERCERO: Que de acuerdo a la cláusula primera del contrato promesa de compraventa el inmueble tendría las siguientes características, sala, comedor, cocina, balcón, tres alcobas, un estudio, dos baños y zona de lavandería.

CUARTO: Que, conforme al contrato de compraventa, en su cláusula tercera las partes acordaron un precio de venta de; DOSCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS (\$205.000.000) M/CTE. cancelados de la siguiente manera: la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) M/CTE, a la firma del presente contrato, dicha suma sería descontada de un cheque que tenía el valor de ochenta y tres millones de pesos (\$83.000.000) M/Cte., CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), para el día 22 de abril del año 2017. Y CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000) M/CTE, pagaderos en un plazo no mayor a 90 días, contados desde la firma del contrato de compraventa.

QUINTO: Que el señor HECTOR RAMON CASTRO CARRILLO, cancelo la totalidad del contrato promesa de compraventa, de la siguiente manera:

- El 14 de febrero de 2017, se realizó el pacto del negocio de la compra de los inmuebles, por lo cual el señor HECTOR RAMON realizo el abono de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000).
- El 17 de abril de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$39.000.000 M/Cte., comprobante de pago 4386
- El 04 de mayo de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$1.830.000 M/Cte., comprobante de pago 4736
- El 12 de mayo de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$3.000.000 M/Cte., comprobante de pago 4923
- El 22 de junio de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$3.174.000 M/Cte., comprobante de pago 5548
- El 17 de julio de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$1.000.000 M/Cte., comprobante de pago 2922
- El 19 de julio de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 5950
- El 16 de agosto de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.299.000 M/Cte., comprobante de pago 6138
- El 16 de agosto de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$1.175.000 M/Cte., comprobante de pago 6140
- El 09 de septiembre de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 12026
- El 20 de octubre de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 6984
- El 17 de noviembre de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 7686

- El 12 de diciembre de 2017, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$\$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 7469
- El 16 de enero de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$\$2.191.000 M/Cte., comprobante de pago 12404
- El 29 de enero de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$\$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 7649
- El 22 de febrero de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$\$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 7797
- El 21 de marzo de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.180.000 M/Cte., comprobante de pago 7917
- El 19 de abril de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 12609
- El 25 de mayo de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 8232
- El 16 de junio de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 12708
- El 16 de julio de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$2.175.000 M/Cte., comprobante de pago 8469
- El 16 de julio de 2018, mi poderdante realizo un abono por el valor de \$69.000.000 M/Cte., comprobante de pago 8470
- El 02 de agosto de 2018, mi poderdante realizo un último pago por el valor de \$6.226.000 M/Cte., el cual se realizó mediante un cruce de cuentas de intereses.

SEXTO: Conforme a lo señalado en la CLÁUSULA CUARTA del documento contractual en mención, como fecha de protocolización de la correspondiente escritura pública, se había acordado el día 22 de junio del año 2017, en la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá Cund., acto que no fue cumplido por el vendedor, en la fecha señalada ni posteriormente.

SEPTIMO: Conforme a lo señalado en la CLÁUSULA SEXTA del documento contractual en mención, la entrega del inmueble objeto de venta se haría efectiva el día 22 de marzo del año 2020, dicho compromiso adquirido por parte del VENDEDOR se realizó el día 07 de abril del año 2017, y desde la fecha mi poderdante ha cumplido con el pago del impuesto predial del inmueble

OCTAVO: En la CLÁUSULA OCTAVA, se estipuló como CLÁUSULA PENAL, el valor de veinte millones de pesos (\$20.000.000) M/Cte.

NOVENO: Que el día 07 de abril del año 2017, el señor Olivares Lis efectuó la entrega material del apartamento a mi poderdante el señor Héctor Armando.

DECIMO: Que el señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, de forma verbal sin constitución de ningún contrato pidió a mi poderdante el apartamento, en arrendamiento, por lo que el día 07 de abril del año 2017, el señor Héctor Ramón Castro, arrendo el apartamento 101, junto con el depósito No. 2 y del parqueadero No. 3. al señor Olivares Lis y pactaron un canon de arrendamiento de mil pesos (\$900.000) M/te, mensuales, el cual fue cancelado ese mismo día.

UNDECIMO: Que el señor Luis Eduardo Olivares Lis, subarrendó el apartamento 101, con el depósito No. 1 y parqueadero No.3 a un tercero, persona indeterminada que se encuentra habitando el inmueble y que a la fecha no se ha querido identificar, y tampoco ha asumido el pago del canon de arrendamiento, desde hace más de un año, de igual forma dicha persona indeterminada, no reconoce al señor Héctor Ramón Castro Carrillo como poseedor y dueño de dichos inmuebles.

DUO DECIMO: A pesar de los continuos requerimientos realizados POR EL DEMANDANTE, EL DEMANDADO no ha dado cumplimiento a las obligaciones adquiridas en el instrumento contractual, respecto a la cláusula CUARTA.

DECIMO TERCERO: Con la actuación descrita a lo largo de este documento, el señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, no ha incumplido en forma clara y ostensible el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble celebrado el día 24 de febrero del año 2018; actitud ésta que riñe contra la reciprocidad, la bilateralidad y la buena fe que debe reinar entre quienes a través de un mutuo acuerdo de voluntades suscriben un contrato destinado a crear obligaciones entre ellos.

DECIMO CUARTO: Mi mandante ha cumplido con todas y cada una de las obligaciones que se encontraban a su cargo, las cuales se derivan del contrato de compraventa en cuestión, como pagar el dinero respectivo de la compra en los tiempos debidos, motivo por el que mi representado ha dado muestras claras y precisas de su diáfana intención de dar finiquito a las prestaciones nacidas del acto jurídico celebrado con quien compone la parte demandada.

DECIMO QUINTO: En múltiples ocasiones mi poderdante ha insistido al demandado en la ejecución de las obligaciones inherentes al contrato de promesa de compraventa, con respecto a la rúbrica de la escritura pública, a la vez que también ha tratado de establecer con el demandado un acuerdo que permita finiquitar por vías extrajudiciales los inconvenientes antes expuestos, sin que haya sido posible encontrar una solución adecuada para los mismos, dada la actitud omisiva y negativa del referido. Por esta razón, mi poderdante está cansado del reprochable proceder adoptado por el demandado, quien una y otra vez se niega rotundamente a realizar su parte en las gestiones destinadas a cumplir cabalmente las obligaciones establecidas a favor de mi mandante según la naturaleza y la esencia del contrato de promesa de compraventa.

DECIMO SEXTO: La parte demandada ha obrado de mala fe, pues es su obligación como contratante actuar conforme al principio de la buena fe en sus negocios, ya que tal postulado constitucional debe desempeñarlo durante todo el contrato de manera honesta, honorable, transparente, diligente, responsable y “sin malicia o dolo alguno” como lo ha afirmado la Corte Suprema de Justicia,

desprovistas del interés mezquino tendiente a romper el equilibrio prestacional.

Por lo anterior, es necesario expresar que los contratos deben ejecutarse de buena fe, lo cual obliga a cada contratante a actuar con lealtad frente al negocio mismo y con la otra parte, lo que impone el deber de obrar en relación con los sinceros propósitos y la obligación tanto moral como legal de que, mediante el cumplimiento de todas sus obligaciones, se lograrán los legítimos fines jurídicos y económicos bilaterales perseguidos mediante la celebración del acto jurídico.

Además los Artículos 1603 del Código Civil y 871 del C. de Co. son claros en afirmar que incumbe a las partes de un negocio cumplir y ejecutar sus prestaciones atendiendo no sólo lo expresado por la exégesis de las cláusulas contractuales sino también, y de manera muy importante lo que corresponde y no es ajeno o extraño a la naturaleza de las cosas, lo cual habilita al Juez a examinar si las partes han cumplido los “deberes complementarios” o “deberes contiguos” para valorar la responsabilidad de los agentes jurídicos.” (...).

DECIMO OCTAVO: De conformidad con lo señalado en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, la conducta indolente, indiferente, fría e insensible de la demandada faculta a mi mandante para solicitarla Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el día 30 de marzo de 2017, respecto a los bienes inmuebles mencionados en el numeral segundo del acápite de los hechos del libelo, por incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR en las demás obligaciones radicadas a su cargo por dicho negocio jurídico. Por tanto, mi representado tiene legitimación en la causa para formular la presente Demanda Ordinaria, puesto que su condición de PROMITENTE COMPRADOR en el contrato de compraventa adjunto a esta demanda como prueba documental, le permite ejercer la Acción Resolutoria consagrada en el citado artículo 1546.” (...).” (PDF 002 exp. Digital).

Los anteriores como hechos relevantes y que interesan a esta decisión.

Como medios probatorios, fueron arrimados por esta parte actora, los siguientes:

-folios de matrículas inmobiliarias o certificados de libertad y tradición, correspondientes a los siguientes bienes inmuebles: i) 157-111916 correspondiente al garaje número 3; ii) 157-111918 correspondiente al depósito número 2; y iii) 157-111919 correspondiente al apartamento número 101. Tales bienes, según indican los citados folios, ubicados todos en el bifamiliar el rincón de Santa Anita, de la Kra 16A#17A-15 de esta ciudad de Fusagasugá. Así mismo, en tales certificados, figura como último propietario el señor PEDRO JOSÉ CAICEDO FORERO.

-Contrato de compraventa celebrado entre demandante señor HÉCTOR RAMON CASTRO CARRILLO figurando como comprador y demandado señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS figurando como vendedor, de fecha 22 de marzo de 2017.

-21 recibos de pago y su respectiva relación que contiene la fecha, el valor de cada uno de ellos, el entregado y recibido de los mismos.

-9 recibos de pagos de impuestos prediales de los tres bienes inmuebles involucrados en la negociación objeto de este proceso, de los años 2018, 2019 y 2020, en donde figura como propietario el señor PEDRO JOSÉ CAICEDO FORERO. (PDF001 exp. digital).

Más luego y a título de subsanación de la demanda, fueron aportados: i) el poder del actor a su apoderado judicial y ii) una certificación bancaria respecto de los intereses, por dicha entidad establecidos.

DEL DEVENIR PROCESAL:

Por auto calendado 5 de abril de 2021, este estrado judicial, inadmitió el citado libelo de la demanda, indicándole a su propulsor las falencias a corregir (pdf. 004), y habiéndose subsanado en debida forma la misma (pdf. 005), el mismo fue admitido en auto calendado 20 de mayo de 2021 (pdf. 007), disponiéndose la notificación al demandado OLIVARES LIS de dicha admisibilidad y darle traslado por el término de 20 días a fin de que ejercitara su derecho de defensa respectivo, como de igual, le fue reconocida la personería para actuar al señor apoderado judicial designado por el actor.

Más luego, en auto del 5 de septiembre de 2022, se dispuso el emplazamiento de la parte demandada, a solicitud de la parte interesada, ante no lograrse legalmente la notificación personal del mismo. (pdf. 025). Y, surtido como fue el mismo, según se advierte de las diligencias digitales al respecto, en auto de fecha 3 de mayo de 2023 (pdf. 029), le fue designado un curador ad litem, recayendo en el Dr. DANIEL ALDANA ALDANA, quien una vez notificado del contenido del auto admisorio de la demanda, dio respuesta a la demanda, en los siguientes términos: Frente a las pretensiones de la demanda, dijo atenerse a lo que el Despacho decida sobre la mismas. Con relación a los hechos de la misma, dijo ser ciertos los enumerados como primero, segundo, cuarto, sexto, séptimo, octavo, y décimo séptimo, el resto dijo no constarle, y formuló el medio exceptivo de mérito denominada “innominada”, descrita en el artículo 282 del C.G.P., de la cual se dio traslado a la parte actora, sin pronunciamiento alguno al respecto. Lo anterior, puede ser visto conforme a los pdf's números 033 y 034 respectivamente del expediente digital.

Y, como última actuación procesal, se encuentra el proveído de calenda 28 de septiembre de 2023 (pdf. 035), en donde se ha señalado la fecha y hora para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del C.G.P., Identificada como la audiencia inicial, para el día próximo 19 de marzo del año que corre, decisión debidamente

notificada y ejecutoriada a las partes en litigio, ante la no interposición de recurso alguno.

CONSIDERACIONES:

PRESUPUESTOS PROCESALES:

De Juez competente, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se reúnen y cumplen a cabalidad.

No se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, todo lo decidido hasta ahora en este asunto, se ha realizado por fuera de audiencia, y las decisiones han sido sometidas al escrutinio de las partes en litigio, dado que como se observa, las mismas han sido debidamente notificadas a través de los medios que están diseñados para ello, es decir, conforme a la virtualidad hoy reinante en la administración de justicia, a través de los estados electrónicos; y, cuando han sido formulados reparos a tales decisiones, pues también se han resuelto por la misma vía, según lo deja ver el expediente digital debidamente conformado y que ha estado a disposición de las partes en litigio, en las oportunidades debidas.

DE LA ACCIÓN:

Como se dijo en líneas precedentes, el actor señor CASTRO CARRILLO, deprecó la resolución del negocio jurídico llevado a cabo con su contra parte el día 30 de marzo de 2017, el cual consta por escrito, fue anexado como prueba del proceso, y básicamente de los hechos de la demanda, tal resolución, es por el incumplimiento del demandado OLIVARES LIS, al no haber realizado ni la entrega material, ni muchos menos la tradición de los bienes prometidos en venta, en la fecha acordada, ni en fecha posterior, y que, no son otros que los consistentes en: *i)* 157-111916 correspondiente al garaje número 3; *ii)* 157-111918 correspondiente al depósito número 2; y *iii)* 157-111919 correspondiente al apartamento número 101. Tales bienes, según indican los citados folios, ubicados todos en el bifamiliar el rincón de Santa Anita, de la Kra 16A#17A-15 de esta ciudad de Fusagasugá.

En consecuencia, como problema jurídico a resolver sería el siguiente: El negocio jurídico celebrado por las partes en litigio y antes reseñado, ¿debe resolverse ante el incumplimiento en la entrega de los bienes prometidos en venta por parte de OLIVARES LIS a CASTRO CARRILLO conforme a la convención pactada? O si, por el contrario, el Despacho, oteando el documento que recoge el negocio jurídico que han celebrado las partes en litigio, está viciado de nulidad absoluta, en virtud de no concurrir todos sus requisitos que exige la ley para este tipo de convenios, conforme a las normas sustantivas civiles y la propia jurisprudencia sobre la materia, y, en consecuencia, ¿así se debe proceder?,

En ese sentido el Despacho, se ocupará delantadamente de la referida nulidad, de la siguiente manera:

Frente a la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de compraventa de bienes raíces o inmuebles, ha de decirse lo siguiente:

En efecto, respecto de dicho negocio jurídico, el artículo 1849 del C.C.C., la define como: *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”*

Respecto de la nulidad de un acto o negocio jurídico de esta naturaleza, reza así el artículo 1740 del C.C., *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.”*

A su turno, el canon 1741 destaca que: *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”*

Y respecto de la declaratoria aún de oficio, el artículo 1742 subrogado por el artículo 2º de la ley 50 de 1936 reseña: *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato. ...”*

Empero para que dicha nulidad pueda o deba ser declarada de oficio, la jurisprudencia ha dado unas pautas así: *“No debe aquí olvidarse lo dicho por la propia jurisprudencia, en el sentido de que la nulidad absoluta de oficio se da por cuanto: i) Aparece de manifiesto en la convención realizada por las partes aquí en litigio, ii) ha sido invocada (la promesa de compraventa) como fuente en este proceso, y iii) concurrir todas las partes del contrato a este trámite judicial, en forma legal.”* Esto para hacer referencia a la sentencia SC-3097/22 de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia.

EL CASO SUBJUDICE:

Descendiendo al caso de autos, debe señalarse que, La promesa de compraventa, a juicio de este Despacho, no cumple a cabalidad con sus requisitos contemplados en el artículo 1611 del C.C., subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, veamos el por qué:

la promesa puede ser definida como el acuerdo previo de voluntades en virtud del cual las partes se obligan a celebrar un contrato ulterior o futuro, que puede recaer sobre cualquier tipo de contrato y bienes, y que para su validez requiere el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos señalados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del código civil colombiano, que a su tenor son:

- a) Que la promesa conste por escrito;
- b) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren 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;
- d) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Esa promesa por su naturaleza, crea únicamente la obligación de hacer el contrato prometido, pues no tiene otro alcance comercial y su nacimiento a la vida jurídica es excepcional, pues pende de la concurrencia de las exigencias atrás señaladas, de ahí que ese acto jurídico se convierta en un medio para atar a las partes en procura de la celebración del contrato. Cualquier otra obligación anticipada del contrato preparatorio es tomada como un mero acto preparatorio.

Es requisito sine **qua non** en toda promesa de celebrar un contrato, el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas por el legislador tanto para los contratos en general, como para este acto en particular, y su inobservancia lleva a la invalidez del contrato. En tratándose de la nulidad absoluta, que es la avizorada en este asunto, de manera oficiosa, sanciona el negocio jurídico sólo en los siguientes casos:

- a)** Que el contrato sea violatorio de normas imperativas, prevista en el artículo 6° del Código Civil – en la que se incluye lo estatuido en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.
- b)** que haya ilicitud en el negocio, que lo puede ser por razón de su objeto (artículo 1519 del C.C.), o por su causa (artículo 1524 ejusdem);
- c)** la incapacidad absoluta que se presenta cuando en la formación del contrato intervienen los impúberes, sordomudos que no pueden darse a entender por escrito, o los dementes (artículos 1504 y 1741 del ibídem).;
- d)** o, la falta de formalidades que la ley exige *“para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan”* (artículo 1741 C.C.).

Como fuera señalado ya, con el fin de asegurar que el contrato prometido obedezca a la forma en que fue diseñado por las partes, al punto de que no presente incertidumbre al momento de su realización, y que, ante el incumplimiento pueda ser ejecutada su realización con la exactitud propia del querer de las partes, el legislador exigió que la promesa, como requisito de su validez, debía determinar *“...de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*.

Es así que, como requisito especial del contrato de promesa, es necesaria **la descripción total del contrato prometido, hecho que se cumple con la consagración de sus elementos esenciales**, y, cuando las partes no quieren someterse al imperio de la ley supletiva, la forma en que las obligaciones que de él se derivan se van a cumplir.

En el caso de la promesa de compraventa de bienes inmuebles, sabido es que se trata de un negocio formal, **que exige la descripción del bien**, no solo por su nomenclatura, sino por sus linderos, según la exigencia contenida en el artículo 31 del Decreto ley 960 de 1.970, que indica que: **“... los inmuebles que sean objeto de la enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren, por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.** Sólo así elaborado el contrato, tiene la posibilidad de producir efectos, ya que ello hace parte de la descripción del objeto a trair, requisito de la esencia del negocio.

Bajo ese derrotero, no se cumple la obligación de describir en el contrato prometido de compraventa, la descripción total de los bienes sometidos a dicho negocio, por cuanto como se advierte, no contiene la especificación concreta de la alinderación de los mismos, máxime si pertenecen a un régimen de propiedad horizontal, tal y como lo reportan los folios de matrículas inmobiliarias de cada uno de ellos (ver anotaciones números 001 de cada uno de ellos), arrimados como anexos del introito.

El contrato prometido, entonces, no se podrá llevar a cabo calcando la descripción de la promesa de compraventa, como lo pretendió el legislador, pues ameritaría la averiguación y confrontación de los linderos, sin que su inobservancia pueda ser atribuida a ninguna parte en particular, generando una fisura que debilita la certeza del acto. Ello, afecta uno de los requisitos esenciales de validez del contrato de promesa, cual es el consagrado en el numeral 4º del artículo 1611 del Código Civil Colombiano, subrogado a su vez por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887

Frente a ello, observa también esta judicatura que, quienes negociaron, no reseñaron en la promesa respectiva los linderos generales ni particulares, del apartamento negociado (*número 101*), del depósito 2 y del garaje 3, correspondientes al bifamiliar denominado “El rincón de santa Anita V”, ubicados todos ellos, en la Carrera 16ª número 17A-15 del municipio de Fusagasugá (Cund.), ya que los contratantes se limitaron a indicar que: “(…) En el presente acto se omite la determinación exacta de los linderos y medidas correspondientes a la casa. (sic) Estos se perfeccionarán en el momento de elevarse a escritura pública el presente contrato.” (folio 7 del PDF 001). Y, no se diga que los componentes allí descritos como: “Sala comedor, cocina balcón, 3 alcobas, 1 estudio, 2 baños y zona de lavandería”. tengan la suficiencia de suplir tal deficiencia, en punto a sus especiales características y medidas exactas de sus espacios; y que, conforme a la convención pactada (*contrato de compraventa*), emerge entonces con claridad que los negociantes no reseñaron allí, linderos generales ni particulares de los

bienes prometidos en negocio, como del Bifamiliar donde están ubicados (*el apartamento, el garaje y el depósito*), como tampoco a que en el acto preparatorio no se incorporaron ni aludieron sus planos en procura de ofrecer claridad en punto a sus especiales características y medidas exactas de sus espacios, de modo que tal omisión es señal inequívoca de que la contratación examinada está permeada de nulidad absoluta por adolecer de una formalidad que la ley exige para su eficacia, cual es, la confinada en el numeral 4º del precepto 1611 el Código Civil Colombiano.

En sentencia de fecha del 13 de julio de 2021, la sala civil familia del Tribunal Superior de Cundinamarca en caso de similares contornos dijo lo siguiente:

“(...) Y ha sido la jurisprudencia nacional la encargada de resolver vicisitudes como la averiguada, pues con luminosidad ha sentenciado que en el acuerdo bilateral es imperativo y no convencional identificar, de modo exacto, las unidades inmobiliarias levantadas para cuando se prometieron vender, esto, bajo la égida de que su transferencia está condicionada con las mismas aristas que gobiernan los activos ya construidos porque también “constituyen un derecho de la naturaleza del inmueble”. (CS 30-10-2001), de donde se sigue que su individualización debe estar equipada de sus contornos generales y especiales, o cuando menos debe citarse e incorporarse en el convenio escrito el documento que los contiene para que de esa forma quede determinado “de tal suerte que para su perfeccionamiento solo falten ... las formalidades legales”, como lo preceptúa el numeral 4º del artículo 1611 del Código Civil.”.

Incluso de vieja data lo ha venido pregonando la jurisprudencia patria de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, cuando en sentencia del 30 de octubre de 2001, dijo lo siguiente:

“En la especie de este proceso, hechas las precisiones anteriores, la falta de determinación exacta del derecho prometido en venta radica en la ausencia de linderos específicos de la superficie subsiguiente al primer nivel y hasta el séptimo, toda vez que en el documento contentivo de la promesa apenas se determinaron expresamente y con la debida exactitud los linderos generales del lote de terreno base del proyectado edificio, suficientes para identificar únicamente el primer piso construido. (...). De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio “las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación, se identificarán por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos (art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985 que establece que “cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán por los predios segregados. Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente (G.J., T. CLXXX, pág. 226). La comentada exigencia no puede soslayarse so pretexto de que la venta prometida recae sobre un espacio sin construir, como erróneamente lo estimo el tribunal.

(...) ahora bien, como ya se dijo, esa identificación no solamente debe hacerse en forma completa sino que debió incluirse en el texto del contrato de promesa de compraventa, en tanto esa fue la forma de celebrarlo escogida por las partes, sin que sea suficiente en este caso mencionar a otros documentos con los cuales no se suplen las deficiencias comentadas en torno a la determinación del bien prometido en venta, máxime si, como se advirtió esa alusión no tuvo por finalidad dejar en claro cuál era el bien prometido.”.

Las anteriores reseñas jurisprudenciales, se acentúan aún más por la alta Corporación, en lo aducido en la sentencia SC-1964 del 19 de julio de 2022, Mag. Pon. Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA.

Entonces, conforme a lo anterior, es claro para el Despacho que la convención es nula de nulidad absoluta, como acaba de verse, pues en ella como se dijo brilla al ojo por ausencia, la descripción total de los bienes inmueble allí comprometido (*apartamento, garaje y depósito*) máxime, si los mismos hacen parte de una propiedad horizontal debidamente constituida (*nótese que se entremezclan en los clausulados enunciados, como a guisa de ejemplo de que, lo que se vende, es en principio un apartamento el 101, y en otros aparece descrito esto como una casa –cláusula primera-*), sin que hubiese sido necesaria para ello, realizar una evaluación de otros medios probatorios, para llegar a tal aserto, porque aún sin petición de parte, dentro del presente asunto, esta judicatura, hubiera arribado a lo mismo, con apego a lo dispuesto en el artículo 1742 del Código Civil, subrogado a su vez por el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, dada la nulidad aparecida de manifiesto en el acto negocial objeto de este proceso.

No debe aquí olvidarse lo dicho por la propia jurisprudencia, en el sentido de que la nulidad absoluta de oficio se da por cuanto: *i)* Aparece de manifiesto en la convención realizada por las partes aquí en litigio, *ii)* ha sido invocada (*la promesa de compraventa*) como fuente en este proceso, y *iii)* concurrir todas las partes del contrato a este trámite judicial, en forma legal. Esto para hacer referencia a la sentencia SC-3097/22 de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia).

Ahora bien, tampoco debe olvidarse que, la convención objeto de este asunto, se nulita, dado que los negociantes promitente comprador y promitente vendedor, o sea demandante y demandado, así acordaron sus términos, quizás con soporte en el principio de la autonomía de la voluntad, pero con notoria con violación de normas sustantivas y aún procesales, como las anteriormente reseñadas, y que indudablemente debieron ser observadas por éstos, al ser de orden público y de contera de obligatorio cumplimiento, que no pudieron someterse al arbitrio de los contratantes como aquí ocurrió, no es dable entonces, predicar temeridad ni mala fe ni en uno ni en otro extremo convencional. Menos que el Despacho, de acuerdo con lo obrante en el plenario, deduzca conductas u hechos que configuren medio exceptivo alguno y que en consecuencia deba ser declarado en este escenario, que se repite, sí así contrataron las partes conforme a su voluntad, ésta jamás desplaza esa prebenda contractual, como quiera que ella encuentra límites, que, no

debieron dejar de lado los contratantes en la convención que suscribieron.

Ahora bien, es sabido que restarle validez vía nulidad al convenio, conlleva a que ninguna de las convenciones del acto preparatorio produzca el efecto pretendido, dado que la declaratoria de nulidad absoluta conlleva a que el acuerdo viciado pierda la aptitud para producir cualquier consecuencia jurídica; para todos los efectos, se considera el contrato como no realizado, de tal modo que sus secuencias obligacionales desaparecen como si jamás se hubiera celebrado., tal y como se reseñó en la sentencia SC002-2021 por la sala civil de casación de la corte suprema de justicia.

Ahora bien, como quiera que, al darse la nulidad del convenio, deben precisarse unas prestaciones económicas, se determina lo siguiente:

DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS:

Determinada la nulidad, queda entonces ahora revisar la forma en que se retrotraerá lo actuado por las partes.

En punto a las restituciones mutuas, la consecuencia obligada del aniquilamiento del contrato, es volver las cosas al estado en que estaban, con la suficiente estrictez para evitar que al ordenarlas se esté patrocinando un enriquecimiento en cualquiera de las partes.

La restitución entonces debe dirigirse a lograr que cada uno de los intervinientes en el contrato reciban exactamente lo que les corresponde.

En efecto, la sala de casación civil de la corte suprema de justicia, en sentencia SC002 del 18 de enero de 2021, dijo lo siguiente:

*“para suprimir los efectos del pacto declarado nulo, debe asegurarse tanto la devolución exacta de lo entregado, como la compensación de lo que cada parte negocial dejó de percibir por haberse desprendido de aquello que entregó. Conforme a este raciocinio, si el promitente comprador, en ejecución de lo concertado con su contraparte, le transfiere a esta una cantidad de dinero como anticipo del pago del precio de la futura compraventa, aquél tendrá derecho a recibir devuelta ese monto, **debidamente indexado y junto con una rentabilidad razonable**”, esto por cuanto “resulta equitativo compensar a ese promitente comprador por no haber podido invertir sus recursos en otra actividad que le reportar lucro. De no hacerlo, se prohijaría la inequidad, al prohijar que los dineros sean utilizados por quien promete vender, sin contraprestación de ningún tipo”, de donde viene que no luce improcedente conminar el pago simultáneo de la consabida indexación e intereses legales.*

Sin embargo, descendiendo al caso sub judice y mirando los contornos especiales que rodearon este asunto, tenemos lo siguiente:

El precio acordado por los negociantes, en la respectiva promesa de venta, lo fue por una suma total de DOSCIENTOS CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$205.000.000,00) (clausulado tercero de la convención). Tal dinero y como lo acredita la parte actora, aparece comprobado su pago, pero no en su totalidad, dado que y conforme a la prueba documental (recibos de pago Folios 9 a 19 del PDF 001), cuales aparecen recibidos por la parte demandada, sumen en total CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE. (\$148.774.000,00), que, sumados al valor de la cuota inicial, dada por el demandante al demandado (cláusula tercera), equivalente a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$50.000.000,00), dan un total de CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE (\$198.774.000, 00),

Así las cosas, entonces y conforme al precio acordado, por las partes al darle los valores allí indicados, el demandado señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, deberá devolver al demandante HÉCTOR RAMÓN CASTRO CARRILLO, la suma de \$198.774.000,00 MCTE., debidamente indexada desde el día 22 de marzo de 2017, conforme al IPC, más los intereses legales del 6% anual liquidados sobre tal suma de dinero, desde la misma fecha, hasta cuando se verifique el pago de tales sumas de dinero; corrección que, en este caso, no asume el carácter de sanción o recompensa, sino que sirve al propósito de volver los patrimonios a la época precontractual según lo pregonan los arts. 1746 y 1932 del C.C., sin que el legislador haya supeditado su efectiva realización, como del texto de las normas resulta, al cumplimiento efectivo de las prestaciones a cargo de los contratantes.

Respecto a que el demandante, deba devolverle al demandado OLIVARES LIS bien o suma de dinero alguno, pues ello no opera, como lo dijo el propio demandante, en su libelo, ninguna escrituración éste le hizo de los tres bienes inmuebles negociados, y si bien adujo que, el apartamento 101, garaje y depósito se los había entregado el demandado, el día 7 de abril de 2017 (hecho noveno de la demanda subsanada), pues en esa misma data, el actor procedió a arrendárselos al mismo OLIVARES LIS pactando un canon de \$900.000,00 (hecho décimo de la subsanación), pero: *“Que el señor Luis Eduardo Olivares Lis, subarrendó el apartamento 101, con el depósito No. 1 y parqueadero No.3 a un tercero, persona indeterminada que se encuentra habitando el inmueble y que a la fecha no se ha querido identificar, y tampoco ha asumido el pago del canon de arrendamiento, desde hace más de un año, de igual forma dicha persona indeterminada, no reconoce al señor Héctor Ramón Castro Carrillo como poseedor y dueño de dichos inmuebles.*

DUO DECIMO: A pesar de los continuos requerimientos realizados POR EL DEMANDANTE, EL DEMANDADO no ha dado cumplimiento a las obligaciones adquiridas en el instrumento contractual.”. (hecho décimo y un décimo de la subsanación de la demanda).

Luego y por lo anterior, el aquí demandante señor CASTRO CARRILLO, nada tiene que devolverle al demandado OLIVARES LIS, de prestación recíproca.

La parte demandada, será condenada en costas procesales de esta instancia, fijándose como agencias en derecho, la suma de \$7.960.000.00 y en favor de la parte actora.

DECISION:

En mérito de lo expuesto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA, CUNDINAMARCA administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de compraventa celebrado el día 22 del mes de marzo de 2017, entre el señor HÉCTOR RAMON CASTRO CARRILLO como COMPRADOR y el señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS como VENDEDOR, respecto del bien inmueble allí descrito como ***“Apartamento No. 101, con Depósito No. 2, y parqueadero No. 3, ubicado en el barrio Santa Anita de dirección carrera 16 A No. 17 A-13/15 con matrícula inmobiliaria 157-111919, 157-111916, 157-111918 del Municipio de Fusagasugá”*** Conforme a las consideraciones dadas en precedencia.

SEGUNDO: ORDENAR, por consiguiente, que el demandado LUIS EDUARDO OLIVARES LIS devuelva al demandante HÉCTOR RAMÓN CASTRO CARRILLO la suma de CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL PESOS MCTE. (\$198.774.000,00), debidamente indexada desde el día 22 de marzo de 2017, conforme al IPC, más los intereses legales del 6% anual liquidados sobre tal suma de dinero, desde la misma fecha, hasta cuando se verifique el pago de tales sumas de dinero.

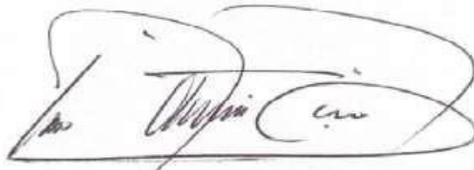
TERCERO: CONDENAR en costas de esta instancia al demandado LUIS EDUARDO OLIVARES LIS y en favor de la parte demandante HÉCTOR RAMÓN CASTRO CARRILLO. Como agencias en derecho, inclúyase la suma de \$7.960.000,00. En su oportunidad legal líquidense por la secretaría.

CUARTO: FIJAR como gastos finales de su gestión, al señor Curador ad litem que actuó al interior del presente proceso, en representación de la parte demandada, la suma equivalente a un salario mínimo legales mensual vigente, erogación que compete realizar a la parte actora. Ello de conformidad con lo señalado en las sentencias C-083 de 2014, C-369 de 2014 emanadas de la corte constitucional, relativas a la constitucionalidad del numeral 7° del artículo 48 del C.G.P., y en armonía con la sentencia de tutela STC-7800 del 9 de agosto de 2023 sala civil de casación de la Corte Suprema de Justicia.

QUINTO: Ejecutoriada la presente decisión, ARCHIVASE DEFINITIVAMENTE el expediente digital, previas las constancias de rigor.

La presente sentencia se notifica en estado electrónico y contra la misma procede el recurso de APELACIÓN. (arts. 295 y 321 del C.G.P.).

Notifíquese.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'René Octavio Barroso Acevedo', is written over a faint, illegible stamp or background.

RENÉ OCTAVIO BARROSO ACEVEDO
Juez

[Auto notificado por Estado Electrónico 13/Mar/2024](#)