



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
VILLETA -CUNDINAMARCA**  
[jctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Villeta, Cund., ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso	EJECUTIVO A CONTINUACION DE ORDINARIO
Demandante	JOSE HERNANDO GOMEZ Y OTROS
Demandado	JUAN MARIA LUQUERNA REYES Y OTROS
Radicación	25875-3113001- <b>2017-00194</b> -00
Decisión	Resuelve recurso. Revoca auto.

Surtido el correspondiente traslado, entra el Juzgado a pronunciarse en relación con el recurso de reposición planteado por uno de los procuradores judiciales de la parte demandante en contra del auto que data del 3 de noviembre del año próximo pasado, visto en el archivo 64 del expediente, y que tiene como finalidad la revocatoria de la decisión de aprobar el avalúo presentado por la parte demandada, para que en su lugar no se tenga en cuenta, y se proceda a fijar nueva fecha para el remate, con base en el avalúo que se encuentra en firme, aportado por la parte actora.

La inconformidad del mandatario radica, en esencia, en que no es cierto, como lo anuncia el despacho, que el avalúo proveniente del extremo no haya sido objetado dentro del traslado; pone de presente lo por él manifestado en el escrito a través del cual se describió el traslado, en cuanto a que no se debe tener en cuenta el nuevo avalúo, dado que existe uno anterior en firme y aún no ha transcurrido el lapso a que se contrae el artículo 457 del C.G.P. para que la contraparte tenga la oportunidad de presentarlo. Hace un recuento de la actuación surtida en torno a las citaciones que fueron declaradas desiertas y a los avalúos de las partes, expresando su desacuerdo en el manejo que el Juzgado le ha dado al asunto, que incluso permaneció al despacho durante 1 año y 7 meses, durante los cuales no corrieron términos.

Para resolver, SE CONSIDERA:

Delanteramente se anuncia la prosperidad del recurso, como quiera que al recurrente le asiste la razón en sus planteamientos. Y es que, como él sostiene, el último avalúo que aportó la parte ejecutada y que fue aprobado por el despacho no es susceptible de ser tenido en cuenta, porque al momento de su presentación no había vencido el término de un año a partir de la fecha en que el anterior avalúo, este proveniente del extremo activo, fue aprobado por el despacho.

Señala al respecto el inciso final del artículo 457 del C.G.P.:

*“Cuando no hubiere remate por falta de postores, el juez señalará fecha y hora para una nueva licitación. Sin embargo, fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme. Para las nuevas subastas, deberán cumplirse los mismos requisitos que para la primera.”*

En el asunto que es materia de estudio, en uso de la prerrogativa que aparece en la parte inicial de la norma, la parte ejecutante presentó el avalúo que reposa en la carpeta 9 del expediente, con fecha 26 de enero del 2021; para ese efecto se basó en el avalúo catastral del inmueble, incrementado en un 50%, siguiendo las previsiones del art. 444 del C.G.P. El resultado fue dividido en dos, para concretar el precio del 50% perteneciente al demandado en la suma de **\$ 258.256.500.00**.

Dicha tasación recibió la aprobación del Juzgado en auto que data del 14 de diciembre del 2021, notificado por estado 0123 al día siguiente, y que adquirió firmeza el 12 de enero del 2022, ante la ausencia de recursos.

Lo anterior significa, siguiendo los lineamientos de la citada regla procesal, que la parte demandada podía hacer uso de la prerrogativa legal a partir del **13 de enero del año 2023**, es decir, pasado el año desde la firmeza del anterior justiprecio; sin embargo, evidentemente se anticipó a esta fecha y es así como radicó el nuevo avalúo el día **14 de Septiembre del año 2022** (Archivo 47), cuando aún faltaban cuatro meses para el cumplimiento del lapso legal. Se precisa que para la delimitación del plazo, por tratarse de años y no de días, se hace sin solución de continuidad, sin tener en cuenta las entradas al despacho ni la vacancia judicial, conforme al art. 118 del C.G.P.

Siendo así las cosas, se evidencia la equivocación del juzgado al decidir aprobar el nuevo avalúo, porque a pesar de que para la fecha en que se profirió esa decisión se había superado con creces el tiempo a que se contrae la dispositiva, no es menos cierto que es el momento en que se presenta el avalúo el determinante para el establecimiento del respectivo plazo.

Sin que haya lugar a mayores disquisiciones, se procederá a la revocatoria parcial del auto que se confuta, en cuanto a la aprobación del avalúo presentado por la parte demandada, por no encontrarse ajustado a derecho, y en su lugar el juzgado se abstendrá de tenerlo en cuenta, por prematuro. En consecuencia, se aclarará que para efectos del remate se mantiene el avalúo debidamente aprobado y en firme, visto en el carpeta 9 del expediente digital.

Con base en lo someramente expuesto, el Juzgado RESUELVE:

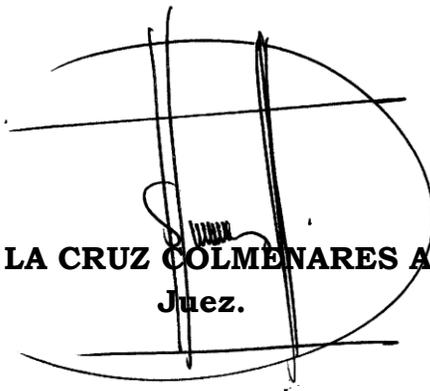
1.- **REVOCAR** el numeral 2° del auto que data del 3 de noviembre del año próximo pasado, visto en el archivo 64 del expediente, que aprobó el avalúo presentado por la parte demandada.

2.- En su lugar, el Juzgado se ABSTIENE de tener en cuenta el avalúo que data del 14 de septiembre del año 2022 (Archivo47), por prematuro.

3.- En consecuencia, aclarar que para efectos del remate, rige el avalúo aprobado por el Juzgado mediante auto del 14 de diciembre del año 2021, que reposa en el archivo 34 del expediente, es decir, el allegado por la parte actora el 26 de enero del 2021(Archivo 9).

4.- Programar la hora de las **9 a.m. del día 20 de marzo del año en curso**, para llevar a efecto el remate virtual de la cuota parte del derecho de dominio que del inmueble embargado y secuestrado ostenta la parte demandada.

**NOTIFÍQUESE,**



**JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.**  
**Juez.**

Firmado Por:

Jose De La Cruz Colmenares Amador

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Villeta - Cundinamarca

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: **b40592f78ceedfc66b2af4c15a5a4c776ccf521016d14ef3be6ece12aec9c9ba**

Documento generado en 08/02/2024 04:40:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
VILLETA -CUNDINAMARCA**  
[jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:jcctovilleta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Villeta, Cund., ocho (08) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Proceso	VERBAL NULIDAD ABSOLUTA
Demandante	EDGAR ALBERTO RAMOS RUBIANO Y OTRO
Demandado	RAFAEL LEONIDAS TORRES MATIZ Y OTRA
Radicación	25402 40 89 001- <b>2022-00080-01</b>
Decisión	Confirma

**ANTECEDENTES:**

Con el propósito de obtener la declaratoria nulidad absoluta de un contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 19 de noviembre del año 2019, Edgar Alberto Ramos Rubiano y Edna Lizeth Forero Ávila formularon demanda en contra de Rafael Leónidas Torres Matiz y Gloria Judith Rojas Aranguren, por los trámites de un proceso Ordinario de menor cuantía, ante el Juzgado Promiscuo Municipal de La Vega, Cund, invocando como causal la inobservancia de requisitos o formalidades que la ley prescribe para su validez. Solicitan en consecuencia la orden de devolución de \$ 70.000.000.00 a favor de los demandantes, debidamente indexados desde la fecha en que se verificó su entrega, hasta el momento de proferir sentencia.

Radicada la demanda, se profirió auto admisorio el día 13 de julio del 2022 (Archivo 03), ordenando el correspondiente traslado a la contraparte, por el término de veinte (20) días y señalando la pertinente caución para el decreto de medidas cautelares.

Luego de inscrita la medida cautelar, el día 2 de febrero del 2023 se adelantó la notificación del señor Rafael Leónidas Torres Matiz en las instalaciones del despacho (Archivo 18)

En la carpeta 20 del expediente reposa la contestación de la demanda que presentaron los demandados, quienes para tal efecto otorgaron mandato al mismo profesional del derecho. Allí, hicieron un pronunciamiento expreso sobre los hechos, se opusieron a las pretensiones y formularon las excepciones de mérito que textualmente denominaron “NO DECRETAR LA NULIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA”, “NO DEVOLUCIÓN DE INTERESES”, “A LA INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA COMO MEDIDA CAUTELAR” y “AL PAGO DE LAS COSTAS DEL PROCESO”, de las cuales se ordenó correr traslado por Secretaría en la misma providencia que reconoció personería.

Implicítamente, entonces, se consideró notificada a la señora Gloria Judith Rojas Aranguren y se tuvo por oportunamente contestada la demanda (archivo 22).

En la audiencia de que trata el artículo 372 del código general del proceso, que se adelantó el día veintiuno (21) días del mes de junio del 2023, luego de declarar fracasada la etapa conciliatoria se procedió a recaudar el interrogatorio de las partes y seguidamente a fijar los hechos del litigio. En firme la decisión, se abrió el proceso a pruebas, decretando las solicitadas por las partes, y se fijó el 19 de julio del 2023, a las 2:30 p.m., para la audiencia de instrucción y juzgamiento (1:12:09 a 1:12:15 del video)

El día y hora señalados se constituyó la señora Juez en audiencia pública, para recibir el testimonio del señor LUIS JORGE LINARES GÓMEZ, único que asistió, prescindiendo de los restantes, que no concurrieron al llamado del despacho.

Clausurada la etapa probatoria, se corrió traslado a las partes y, a continuación, luego de un receso se pronunció la sentencia con la que se definió la instancia, acogiendo las pretensiones de la demanda. Impugnada oportunamente y formulados los correspondientes reparos por parte del inconforme, fue concedida la alzada en el efecto suspensivo y dispuesto el envío de las diligencias al Superior, para los pertinentes efectos.

Trámite en Segunda Instancia.

Recibido el expediente a través del correspondiente enlace, por auto del doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) este despacho decidió admitir el recurso, pero en el efecto devolutivo, y recordó a las partes acerca del trámite a seguir, señalado en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, para poner al tanto a Secretaría para el cómputo de términos.

El recurso fue sustentado de manera oportuna, tornándose innecesario correrle traslado a la contraparte, por haberse acreditado el envío del escrito a través de mensaje de datos.

Finalmente, surtidas como se encuentran las etapas previstas en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022 y párrafo del artículo 9, ha entrado el expediente al despacho para resolver el recurso de apelación, que pretende la revocatoria de la decisión adoptada, para que en su lugar se nieguen las pretensiones de la demanda.

#### EL FALLO IMPUGNADO

En la sentencia objeto de revisión se declara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 9 de noviembre 2019,

entre Edgar Alberto Ramos Rubiano y Edna Lizeth Forero Ávila, como promitentes compradores, y Rafael Leónidas Torres Matiz y gloria Judith rojas Aranguren, como promitentes vendedores. Como consecuencia, se ordena a Rafael Leónidas Torres matiz y Gloria Judith Rojas Aranguren entregar a la parte demandante la suma de \$ 91.596.268.34, que deberá actualizarse a la fecha a la que se realice el correspondiente pago. Por último, condena en costas a la parte demandada, fijando como agencias en Derecho la suma de \$ 2.000.000 de pesos.

#### FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA

Después de referirse a las condiciones de validez de la promesa de contrato, plasmadas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, y de los efectos que produce su inobservancia, se adentró la juez a-quo en el estudio del caso específico, llegando a la conclusión de la aceptación de las pretensiones de la demanda, al echar de menos en la promesa la indicación de *“...un plazo o condición que permite establecer el momento en que se perfeccionaría el contrato de compraventa prometido. Segundo, no se determinó de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo faltará la tradición de la cosa o las formalidades legales... no hay claridad sobre lo prometido en venta si fue un inmueble o solo se pretendió vender una parte de un inmueble o terreno de un inmueble de la Junta de vivienda Los 21 Amigos, o si fue un cupo derecho intangible sobre un plan de vivienda, interpretación que no se desprende del documento sino de lo debatido en el proceso. Lo cierto es que ...no se estableció la forma en que se transmitiría al derecho de dominio sobre el cupo, el inmueble o parte de inmueble, forma, época y lugar en que se celebraría el negocio. ... es indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio aportado, elementos esenciales de ese contrato, pero al tratarse de inmuebles es necesario además determinar con precisión la notaría que en su momento de otorgarse la escritura pública, pues como lo señala el artículo 1857, el Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecto ante la ley, mientras no se haya otorgado escritura pública ... y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de la escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizar se la venta de inmuebles, postura que continúa vigente conforme la sentencia C 3666 de 2001 de 25 de agosto, 2021.*

#### ARGUMENTOS DEL RECORRENTE.

Según el recurrente, la juez del conocimiento incurrió en yerro al declarar la nulidad del contrato, por cuanto, en su criterio, el objeto de este no es un inmueble sino un cupo, un intangible, y por ello no le son aplicables las ritualidades que existen en torno a los bienes raíces, tales como su identificación, notaría y fecha y hora de celebración del contrato. Sostiene que *“En segundo punto, el demandado y el demandante demandaron de declararon haber redactado el documento, quedando de acuerdo en lo pactado en la forma en que lo hicieron ellos. Es decir, ellos en ese*

*momento crearon ley, Señoría, y aquí nos ha tenido en cuenta eso. Tercero, todo el desarrollo del negocio se hizo de buena fe, hasta en que el momento en que el comprador empezó a incumplir con el pago”. Agrega en la sustentación del recurso, en cuanto a la convención, que “se encuentran surtidos todos y cada uno de los requisitos mínimos para que su validez, sea real, apreciación que hace basándose en el contenido del art. 1502 del Civil, y es así como sostiene que los contratantes son legalmente capaces, lo que no ha sido objeto de cuestionamiento, todos ellos siempre “SIEMPRE HAN ACEPTADO Y CONSENTIDO EL DOCUMENTO, AL CUAL JAMAS ENTRE ELLOS LE ADUJERON VICIO ALGUNO.... Y MUY CLARAMENTE ESTÁ, NO SOLO DEMOSTRADO EN EL PROCESO CON LA CARGA PROBATORIA DOCUMENTAL APORTADA, QUE SE TRATA DE UN OBJETO (CUPO DENTRO DE LA JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA LOS 21 AMIGOS) TOTALMENTE LICITO Y SUSEPTIBLE DE COMERCIALIZAR, COMO LO HICIERON LOS INVOLUCRADOS EN EL CONTRATO. ADICIONAL A LO ANTERIOR, EN NINGUN MOMENTO SE HA DISCUTIDO LA LICITES DEL OBJETO A LO LARGO DEL PROCESO, PRECISAMENTE POR QUE ESTA NO EXISTE. En cuanto a la licitud de la causa, agrega que COMPRAR Y VENDER ESTE TIPO DE CUPOS, ES TOTALMENTE LICITO EN EL MERCADO COMERCIAL DE COLOMBIA. AGREGO A LO ANTERIOR QUE TAMPOCO ESTO FUE OBJETO DE ESTUDIO O DISCUSION DENTRO DEL PROCESO, Y ES OBVIAMENTE PORQUE NO HABIA LUGAR A ELLO.*

*Finaliza expresando que “Con respecto al ítem que cito como SEGUNDO; Manifiesto a Usted Señoría que: El demandante en indagatoria, acepto sin dilación que había adquirido UN CUPO, al demandado, también arribaron demandante y demandado, en sus declaraciones, haber redactado el documento de común acuerdo, estando comprometidos a lo acordado, lo cual grosso modo era la venta del cupo por una suma de dinero, tan es así que el comprador realiza varios pagos hasta que llegó el momento en que incumplió con parte de ellos; La aceptación del contrato por las partes, también se evidencia en las pruebas documentales aportadas, donde basta con revisar el informe de aportes de la sociedad, donde CLARAMENTE SE OBSERVA QUE CUATRO AÑOS DESPUES DE HABERSE CELEBRADO EL CONTRATO, EL COMPRADOR DEL CUPO, CONTINÚA HACIENDO APORTES A SU INVERSION ADQUIRIDA, SIN NINGUN REPARO.”*

### **CONSIDERACIONES DEL JUZGADO**

Atendiendo a la limitante consagrada en el artículo 328 del C.G.P., el despacho se pronunciará solamente con respecto a los argumentos del apelante, los cuales no tienen vocación de prosperidad por estar desprovistos de la robustez suficiente para desvertebrar los razonamientos esgrimidos por la juez del conocimiento del caso. Veamos:

El Derecho respeta la libertad del ser como atributo esencial del mismo y por esa causa lo dota de autonomía para el ejercicio de los actos

que decida realizar; pero a su vez y en orden a la consecución de sus fines, establece multiplicidad de lineamientos como derrotero de las relaciones humanas y se ocupa de consagrar los efectos jurídicos de los actos que ejecutan, como única forma de garantizar los derechos y libertades de todos y cada uno de los asociados.

El principio de la autonomía de la voluntad significa que el contrato deriva su fuerza obligatoria de las voluntades de las partes, que son soberanas. Existen, pues, dos elementos en el principio de la autonomía de la voluntad: por una parte la soberanía de la voluntad, y por otra, la fuerza obligatoria de la voluntad. Estos dos elementos del principio de la autonomía de la voluntad privada resultan de especial relevancia, no solo para darle vida jurídica a un negocio jurídico y exigibilidad a las obligaciones que del mismo derivan, sino que también para dar por terminado un vínculo negocial preexistente, en tanto haya un acuerdo previo, expreso o tácito en ese sentido, que sea proveniente de la voluntad conjunta de las partes que inicialmente le dieron origen.

En este orden de ideas, ante determinado comportamiento humano, el ordenamiento jurídico impone los resultados que se derivan del mismo y crea ciertos vínculos interpersonales que colocan al individuo en la necesidad de dar, hacer o no hacer algo a favor de otro, quien lo puede hacer efectivo aún contra la voluntad del primero, por tratarse la coactividad de una característica propia del derecho. Nace así la obligación.

Para que un acto del hombre pueda ser considerado como contrato, supone el acuerdo libre de dos o más voluntades. Sin embargo, no es suficiente el mero compromiso para predicar la existencia de un contrato en particular, pues adicionalmente el legislador impone como condición para tal efecto el cumplimiento de ciertas formalidades sin cuyo concurso el acto no existe o puede degenerar en un contrato diferente; se hace referencia a los elementos esenciales del contrato y a las condiciones que permiten su perfeccionamiento, es decir, que lo hace nacer a la vida jurídica (arts. 1500 y 1501, *ibidem*).

En sentencia C-341 de 2003, siendo MP JAIME ARAUJO RENTERÍA, la Corte Constitucional expuso:

*“ (...) 3. Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación.*

*Tal institución, de carácter axial en el campo del Derecho Privado, tiene como fundamento la filosofía política francesa y el pensamiento económico liberal de la segunda mitad del siglo XVIII y comienzos del siglo XIX,*

*con base en la consideración de la libertad natural del individuo, quien, en ejercicio de su voluntad, puede contraer o no obligaciones y adquirir correlativamente derechos y fijar el alcance de unas y otros. En este sentido se consideró que si en virtud de su voluntad el hombre pudo crear la organización social y las obligaciones generales que de ella se derivan, por medio del contrato social, con mayor razón puede crear las obligaciones particulares que someten un deudor a su acreedor.*

*Por otra parte, desde el punto de vista económico, se partía de la base del postulado 'laissez faire, laissez passer' ('dejar hacer, dejar pasar) como principio rector de la actividad del Estado y se consideró que la autonomía de la voluntad privada era el mejor medio para establecer relaciones útiles y justas entre los individuos, teniendo en cuenta que ningún ser humano razonable prestaría su consentimiento a compromisos que le ocasionaran perjuicio y tampoco sería injusto consigo mismo; en este último sentido, uno de los exponentes de la doctrina jurídica de esa época expuso una fórmula célebre según la cual 'qui dit contractuel dit juste' ('quien dice contractual dice justo').*

*(...)*

*Dentro de este cuadro, la autonomía permite a los particulares: i) celebrar contratos o no celebrarlos, en principio en virtud del solo consentimiento, y, por tanto, sin formalidades, pues éstas reducen el ejercicio de la voluntad; ii) determinar con amplia libertad el contenido de sus obligaciones y de los derechos correlativos, con el límite del orden público, entendido de manera general como la seguridad, la salubridad y la moralidad públicas, y de las buenas costumbres; iii) crear relaciones obligatorias entre sí, las cuales en principio no producen efectos jurídicos respecto de otras personas, que no son partes del contrato, por no haber prestado su consentimiento, lo cual corresponde al llamado efecto relativo de aquel.*

*4. Dicha concepción casi absoluta del poder de la voluntad en el campo del Derecho Privado fue moderada en la segunda mitad del siglo XIX y durante el siglo XX como consecuencia de las conquistas de los movimientos sociales y la consideración del interés social o público como una entidad política y jurídica distinta e independiente de los intereses individuales y superior a éstos, que inspiró la creación del Estado Social de Derecho y la intervención del mismo, en múltiples modalidades, en el desarrollo de la vida económica y social, para proteger dicho interés y especialmente el de los sectores más necesitados de la población, lo cual ha limitado visiblemente el campo de acción de los particulares en materia contractual. Por tanto, se puede afirmar que en la actualidad el principio de la autonomía de la voluntad privada mantiene su vigencia pero con restricciones o, visto de otro modo, se conserva como regla general pero tiene excepciones.*

*5. En lo que concierne al Estado colombiano, el Código Civil, sancionado el 26 de Mayo de 1873, consagró la concepción original de la autonomía de la voluntad privada, como se desprende principalmente de los Arts.*

*16, en virtud del cual ‘no podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres’, y 1602, según el cual ‘todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales’.*

*Como consecuencia, en el ordenamiento jurídico colombiano, al igual que en muchos otros, la autonomía de la voluntad privada se mantiene como regla general, pero con restricciones o excepciones por causa del interés social o público y el respeto de los derechos fundamentales derivados de la dignidad humana.”*

No se comparte, entonces, el criterio expuesto por el apelante, de determinar la existencia del contrato por el simple acuerdo de la voluntad de las personas que lo celebraron, sin sujetarse a ritualidad alguna, simplemente en ejercicio de la autonomía de la voluntad que ellos declararon, que se constituye en ley, según expresó, pues resulta por demás claro que esa voluntad debe someterse al marco propuesto por el ordenamiento jurídico.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil, solamente los contratos que se celebren conforme a la ley tienen la virtud de convertirse a su vez en ley para las partes, de tal suerte que obligan a su cumplimiento estricto, sin que aquellas puedan eludir las prestaciones adquiridas. Así mismo, un contrato de esta naturaleza no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo de los que intervinieron en su elaboración o por causas legales. Se puede afirmar, entonces, que el contrato que no se somete a las formas legales está desprovisto de validez, de efectos vinculantes y por ende no tiene la virtud de generar obligaciones para ninguna de las partes. Si ello es así, desde luego que no es jurídicamente aceptable pregonar el cumplimiento o incumplimiento de un contrato inválido y no será procedente acudir a la vía judicial con el fin de obtener la satisfacción de tales prestaciones o la resolución del contrato por incumplimiento de una de las partes. Esta clase de acciones está reservada a los contratos válidos.

La promesa de contrato está catalogada como un contrato solemne, esto es, que se encuentra sometido a ciertas exigencias especiales *ad substantiam actus*, sin las cuales no produce ningún efecto civil. La omisión de tales formalidades daría lugar a la nulidad absoluta del contrato, en los términos de los artículos 1740 y 1741 del Código Civil.

Enseña el artículo 89 de la ley 153 de 1887 que "*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1ª Que la promesa conste por escrito; 2ª Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil (ha debido citarse el artículo 1502 del C. Civil);*

3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4ª Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...".

Nótese que las condiciones de validez de las declaraciones de voluntad consagradas en el artículo 1502 constituyen solo uno de los requisitos que deben cumplir las promesas de contratos, no es el único, como lo pretende el recurrente, de suerte que a pesar de existir consentimiento en torno a un objeto y causa lícitas, si el acto no se conforma con las demás exigencias "*ad substantiam actus*", sencillamente no habrá nacido a la vida jurídica.

Haciendo referencia concreta al tercer requisito, que constituye una de las causales de la nulidad deprecada en la demanda, el mandato legal se traduce en que se determine una época futura y cierta (plazo) para la celebración del contrato prometido, o que el hecho se someta a un momento futuro pero incierto (condición), o sea, que puede suceder o no (ver C.C., arts. 1530 y 1551). De todas formas, se requiere de una fecha cierta, que provenga del común acuerdo de los contratantes, por cuanto uno y otro deben concurrir el día y hora señalados para el otorgamiento del instrumento, lo que supone necesariamente un compromiso claro y preciso sobre ese particular.

Y en este punto imperioso se hace precisar que el objeto de la promesa consiste en la celebración del contrato prometido, en nuestro caso, de compraventa. No es correcto confundir dicho objeto con el del contrato que se promete, que se trata de una situación diametralmente distinta. No es dable predicar, en consecuencia, que el objeto de la promesa esté constituido por un "cupó" de vivienda, pues este lo es del contrato de compraventa cuya confección se propone.

Si nos atenemos al texto del acuerdo, brilla por su ausencia el plazo o la condición para la verificación de la compraventa. Se omite toda alusión a ello.

Haciendo referencia concreta al último de los requisitos, el mandato legal se traduce en que la promesa contenga todas las cosas consideradas como de la esencia del contrato prometido, de manera que no exista duda alguna en cuanto a la clase de declaración de voluntad que se pretende ejecutar, como de los elementos que lo conforman. Se subordina la validez de la promesa a la determinación precisa del contrato a que aquella se contrae. Como es suficientemente conocido, en la compraventa los elementos considerados como de su esencia son el consentimiento, el objeto y el precio.

Pues bien, en este aspecto dista mucho el escrito que se escruta de la debida exactitud del objeto de la compraventa, porque si bien se hace

mención a un “cupo” de vivienda, no existe ninguna claridad, aún después de la práctica de las pruebas, de las características de ese objeto, ni de su existencia como bien susceptible de ser transado en el comercio, como tampoco de los derechos que otorga a su titular, generando una total incertidumbre en torno al tema, que se ve agravada con la referencia que en el documento se hace a un inmueble situado en la Carrera 1 6-39, Sector María Paz, parte urbana del municipio de La Vega, y al “precio del inmueble prometido en venta”.

Recordemos que la compraventa de inmuebles, si la interpretación del contrato pudiese eventualmente conducir a que ese constituye el objeto de la promesa, exige para su perfeccionamiento que las manifestaciones volitivas se eleven a escritura pública, tal como lo prescribe el artículo 1857 del Código Civil. Luego entonces, condición indispensable de validez de la promesa de compraventa de bienes inmuebles consiste en la identificación clara y precisa de las personas de los contratantes, de la naturaleza y la esencia del acto al que apuntan sus declaraciones (compraventa), de la cosa objeto del contrato, del precio convenido y de la Notaría donde ha de suscribirse la escritura pública que perfeccione la venta prometida.

Con respecto al objeto, el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, establece la necesidad de identificar los inmuebles objeto de enajenación, gravamen o limitación por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde estén ubicados, y por sus linderos. Ordena igualmente emplear el sistema métrico decimal cuando se exprese la cabida. Por su parte, el artículo 32, ibidem, dispone como obligatorio la indicación del título de adquisición del inmueble objeto del acto jurídico, con los datos de su registro, si existiere. Y cuando se trata de segregación de una o más porciones de un inmueble de mayor extensión, es también ineludible identificar y alinderar tanto los segregados como el restante, tal como lo exige el Decreto 2157/95 en su artículo 8°. Como es natural, dichas formalidades se trasladan a las promesas de contratos relacionados con la enajenación, gravamen o limitación de inmuebles, como quiera que formen parte esencial del acto jurídico prometido, referido al objeto del mismo. Y es que en este evento, a pesar de no exigir fórmulas sacramentales, sí es indispensable que se cumpla a cabalidad con todos y cada uno de los requisitos de ley, toda vez que por regla general ninguna promesa de contrato surte efectos jurídicos; solamente por vía de excepción el legislador le otorga valor a aquellas promesas que se acomoden a sus precisas solemnidades, en los términos que se han dejado reseñados.

A la luz de los anteriores lineamientos, en el asunto que ocupa nuestra atención, de las diferentes intervenciones de las partes no se logra definir con absoluta certeza cuál fue la verdadera intención de los contratantes, como acertadamente lo concluyó la juez a-quo.

De esta suerte, forzoso es concluir el derecho que asiste al actor para solicitar la declaración de nulidad de que se trata, pues resulta palmaria la invalidez del contrato de promesa de compraventa a que se contraen las súplicas de la demanda ante el hecho de no satisfacer las exigencias plasmadas en los ordinales 3º y 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, referente a la determinación del plazo o condición para la celebración del contrato prometido y de su objeto.

De lo expresado se impone la confirmación del fallo recurrido, tras la desestimación del recurso de apelación, sin que sea procedente inmiscuirse en cuestiones ajenas a la sustentación del inconforme.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Civil del Circuito de Villeta**, Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

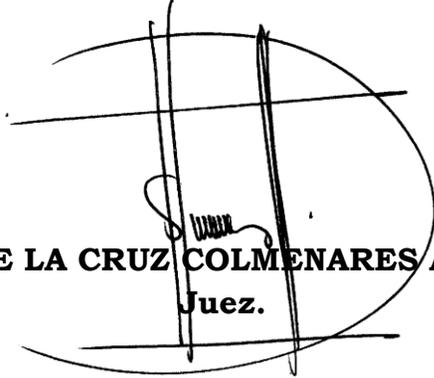
**RESUELVE:**

**PRIMERO.** CONFIRMAR en su integridad la sentencia proferida el 19 de Julio del 2023 por el Juzgado Promiscuo Municipal de La Vega, en el asunto del epígrafe.

**SEGUNDO.** Costas de esta instancia a costa del apelante. Inclúyase como agencias en derecho la suma de \$ 500.000.00.

**TERCERO.** En firme, remítanse las diligencias a la oficina judicial de origen.

**COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

  
**JOSÉ DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR.**  
**Juez.**

Firmado Por:

**Jose De La Cruz Colmenares Amador**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Villeta - Cundinamarca**

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: **737990bd8382e3c2683b987d021b7c6f242aac1383c0dc15e0b9f7b15a99f747**

Documento generado en 08/02/2024 04:40:55 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**