

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Valledupar, siete (07) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

PROCESO:	VERBAL RESP. CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN:	20001-31-03-005-2019-00293-01
DEMANDANTE:	MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
DEMANDADO:	ISOLINA FUENTES SANTIAGO
DECISIÓN:	CONFIRMA LA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Procede la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a resolver recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el diecisiete (17) de noviembre del dos mil veintiuno (2021) por el Juzgado Civil del Circuito de Valledupar.

ANTECEDENTES

La demandante MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE, a través de apoderada judicial interpuso demanda verbal en contra de ISOLINA FUENTES SANTIAGO para que se declarara la existencia de contrato de compraventa de bien inmueble fechado 27 de enero del 2016; la resolución del contrato de compraventa, se declarara y condenara a la demandada a pagar al demandante los perjuicios económicos causados, así como la cláusula penal pactada y los intereses moratorios.

Estas pretensiones se sustentaron en el siguiente relato fáctico:

Que el 27 de enero del 2016, las partes celebraron contrato de compraventa del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 190-13722, acordándose como precio la suma de \$120.000.000, que se

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2019-00293-01
DEMANDANTE: MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
DEMANDADO: ISOLINA FUENTES SANTIAGO

entregarían \$ 100.000.000 a la firma de la compraventa y, los restantes \$20.000.000 se cancelarían al momento de entrega de la escritura pública.

Se definió que la entrega de los \$20.000.000 restantes se harían a los 30 días de suscrita la promesa de compraventa, que deduce serían hasta el 26 de febrero del 2019, sin embargo, por error involuntario no quedó plasmado en el documento, lo que sirvió a la demandada para evadir a la compradora demandante, haciendo caso omiso a los requerimientos telefónicos donde se le pedía acercarse a la Notaría Segunda de Valledupar a entregar las escrituras y recibir el pago restante, a pesar de tener en su poder los \$100.000.000 que había recibido al firmar la promesa de compraventa y el bien inmueble objeto de la compraventa.

Para solucionar el conflicto citó a la demandada a audiencia de conciliación extrajudicial, en dos oportunidades, a las que no asistió, ni se excusó.

Adujo que hasta la fecha de presentación de la demanda la señora FUENTES SANTIAGO se ha negado a entregar las escrituras e impedido la cancelación del saldo del precio acordado, tampoco ha devuelto la parte que recibió como precio del inmueble y, continua con el inmueble bajo su poder.

Admitida la demanda fueron adelantadas las gestiones de notificación al extremo pasivo, siendo finalmente decretado el emplazamiento de la señora ISOLINA FUENTES, no acudió al proceso, se le designó curador *ad-litem*, cargo que finalmente ocupó la abogada KATHRYN MARTINEZ, quien se opuso a las pretensiones de la demanda, sin embargo, no propuso ningún medio efectivo en tal sentido.

i. Decisión Apelada

Procedió en la sentencia impugnada el *a quo* a declarar oficiosamente la nulidad absoluta de la promesa de contrato de compraventa celebrada entre MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE, promitente compradora, e ISOLINA FUENTES SANTIAGO, promitente vendedora, al no haberse determinado la fecha en que debía perfeccionarse el contrato de compraventa. En tal sentido no se accedió a las pretensiones de la demanda; sin embargo, se condenó a la parte demandada ISOLINA

PROCESO:
RADICACIÓN:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
20001-31-03-005-2019-00293-01
MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
ISOLINA FUENTES SANTIAGO

FUENTES SANTIAGO a restituir a la demandante MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE la suma de \$135.265.791, por capital debidamente indexado y la suma de \$29.500.000, por concepto de intereses legales generados. Por último, negó los perjuicios reclamados por la demandante, toda vez que la nulidad devino del incumplimiento de los requisitos que la ley exige para la validez de un contrato de promesa, finalmente condenó en costas a la parte demandante ante el fracaso de sus pretensiones.

Arribó la juez de instancia a esa determinación, toda vez que según la norma que regula las relaciones contractuales, así como del estudio jurisprudencial realizado por la a quo, determinó que en el contrato de promesa de compraventa debe señalarse, sin excepción, la época determinada en que se celebrará y/o perfeccionará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo disponga. Sino se establece una época para tal efecto y por el contrario se deja indeterminado tal momento futuro, es decir, no se delimita el periodo y/o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, se desatiende el requisito que prevé el numeral 3 del artículo 1611 del C.C.

Precisó la juez primaria, que al momento de verificar los requisitos del contrato de compraventa, objeto del litigio, se vieron satisfechos los demás requisitos legales para la validez del mismo, sin embargo, en lo que tiene que ver con el momento o la época en la que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes guardaron absoluto silencio sobre esa época, plazo o condición en que debía de perfeccionarse la compraventa y suscribirse la respectiva escritura pública, ya que en la cláusula 3 del mentado acuerdo de voluntades, solo se mencionó que el precio restante se cancelaría al momento de elevarse el documento público mencionado, pero no se relacionó, ni nada se dijo sobre el momento, época o fecha en que eso se concretaría, lo que conlleva a que no genere tal contrato, nexo jurídico o efecto alguno de conformidad al art. 1535 del C.C.

De la misma manera se establece en la sentencia objeto de reproche que, en tal sentido pretende la parte demandante suplir tal vital requisito con el testimonio del señor Ferney Moreno, por lo que a pesar de la afirmación de este sobre la supuesta fecha de perfeccionamiento de la promesa, más el saneamiento buscado con la convocatoria a la audiencia de conciliación extrajudicial, dichas actuaciones no tienen la virtud de

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2019-00293-01
DEMANDANTE: MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
DEMANDADO: ISOLINA FUENTES SANTIAGO

reemplazar este requisito de carácter legal, pues su ausencia es de tal gravedad que así no se haya alegado en la demanda inicial ni propuesta por la curadora *ad litem* o parte demandada, su declaratoria procede de oficio por tratarse de una nulidad absoluta.

Que debido a la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa según el art. 1746 C.C., se procedió a ordenar a la promitente vendedora, en la sentencia reparada, que restituya a la promitente compradora, la suma de \$100.000.000 entregada como pago parcial del precio pactado, valores liquidados indexados y los intereses legales correspondientes conforme los parámetros legales y jurisprudenciales que regulan la materia.

ii. Recurso de Apelación

Inconforme, la curadora ad-litem que representa a la demandada ISOLINA FUENTES SANTIAGO, interpuso recurso de apelación reparando a que fueron concedidas varias de las pretensiones de la parte demandante, al condenarse a su representada que restituyera la suma de \$100.000.000, más los intereses corrientes liquidados, a pesar que fue declarada la nulidad absoluta del contrato e inclusive se determinó que no se accedería a las pretensiones de la demanda.

iii. Sustentación y traslado del recurso

En sujeción a lo normado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma, pero vencido el término de traslado que le fue concedido para sustentar el recurso, la parte recurrente no allegó pronunciamiento alguno. Sin embargo, teniendo en cuenta el criterio impuesto por la Corte Suprema de Justicia en proveídos como el STC9226-2022, esta Colegiatura procederá a estudiar su alzada con los argumentos que se esgrimieron en debida forma ante el *a quo*.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

En vista de que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen

irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida.

Dilucida la Sala que el problema jurídico en esta instancia se centra en determinar si fue acertada la decisión del *a quo* al condenar a la parte demandada a restituir las sumas de \$ de \$135.265.791 por concepto de capital debidamente indexado y \$29.500.000, por concepto de intereses generados a favor de la demandante, o, si por el contrario, no procede lo anterior conforme el reparo hecho por la curadora *ad litem* al determinar que dentro de la sentencia se determinó que las pretensiones de la demanda fueron denegadas en virtud de la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa, génesis del presente litigio.

Partiendo de lo anterior, encuentra esta Sala que el recurso de apelación interpuesto no tiene vocación de prosperidad, toda vez que se limita la apelante al alegar su inconformidad sobre la condena emitida por la juez primaria a la demandada, la cual según su dicho, se debió a la concesión de varias de las pretensiones incoadas dentro del libelo introductorio, las cuales fueron determinadas como negadas frente a la nulidad absoluta del contrato de promesa compraventa que en su momento se suscribió entre las partes del presente proceso, por no reunirse los requisitos esenciales legales para su validez. No obstante, lo anterior, de entrada, para esta Sala es claro que no obra razón ni sentido al argumento de la recurrente por cuanto dicha condena emitida no se debió a la satisfacción de las peticiones de la demandante quien además se declaró como vencida, e inclusive fue condenada en costas, sino a la restitución del estado previo de las cosas con ocasión a la nulidad declarada.

Luego entonces se observa que dentro del presente proceso fueron efectivamente negadas las pretensiones de la demanda, las cuales, en efecto, incluían la devolución indexada de la suma cancelada como pago parcial del valor pactado en el contrato, y los intereses corrientes y moratorios causados en tal sentido, sin embargo, como se señaló previamente dicha condena en contra del extremo pasivo no se debió a la prosperidad de los argumentos de la actora, sino que deviene de los efectos legales de la declaratoria de la nulidad del contrato de promesa de compraventa.

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-005-2019-00293-01
DEMANDANTE: MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
DEMANDADO: ISOLINA FUENTES SANTIAGO

De esta manera se observa, que el acuerdo celebrado por MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE, promitente compradora e ISOLINA FUENTES SANTIAGO, promitente vendedora, adolece de nulidad absoluta frente a la omisión de la estipulación concreta de la época, fecha, plazo o condición determinada, en la que habría de perfeccionarse dicha compraventa, a la luz de las disposiciones legales y jurisprudenciales que fueron explicadas en la sentencia objeto de reproche.

No obstante, no repara ni se centra, como es natural, la curadora ad litem que representa a la demandada, sobre los aspectos debatidos sobre la nulidad absoluta que fue declarada, sino ante la resolución tomada por la *a quo*, quien a pesar de negar las pretensiones de la demanda con ocasión de la plurimencionada nulidad, igualmente acudió a condenar a la demandada a pagar a la demandante la suma que fue cancelada por ella como pago parcial que fue realizado con ocasión del contrato que fue declarado como nulo, con los respectivos intereses legales.

Pues bien, considera entonces pertinente esta Colegiatura citar lo dispuesto por el artículo 1746 del Código Civil:

“EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD. La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, **de los intereses** y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”* (Negrilla y subrayado por fuera del texto original)

En igual sentido, es oportuno además estudiar lo dispuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC2217-2021¹, con ponencia del Magistrado Octavio Augusto Tejeiro Duque, donde se determinó:

“Como la celebración de un acuerdo de voluntades conlleva la mayoría de las veces la ejecución de todas o, al menos, parte de las obligaciones que constituyen su objeto, cuando judicialmente es dejado sin efecto, en desarrollo del principio constitucional de equidad (SC 15 jun. 1995, exp. 4398) y atendiendo el derecho de las partes a ser restituidas al «mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo» que impera el artículo

¹ Radicación n° 11001-31-03-028-2010-00633-02. Bogotá, D.C., nueve (9) de junio de dos mil veintiuno (2021).

1746 civil, la jurisprudencia ha erigido el deber del juez de proveer «aún de oficio», es decir, aunque no haya sido objeto de petición formal de los contendientes, sobre las «restituciones mutuas», propósito para el cual ha destacado la necesidad de aplicar las «mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación», como se indicó en SC5060-2016.

En tal sentido, en SC 2 ago. 1999, exp. 4937, la Corte predicó que

(...) los efectos retroactivos de la nulidad, sin distinguir su clase, al afectar el pasado, por cuanto las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, como si éste no hubiese existido. Son estos los efectos ex tunc de la sentencia declarativa de la nulidad, que permiten suponer como lo ha dicho la Corporación que ‘el acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiese celebrado’ (G.J. CXXXII, pág. 250)». ”

Colofón de lo explicado, se observa entonces que no obra ninguna clase de razón ni sentido alguno en las alegaciones hechas por la curadora ad-litem al determinar que dicha condena en cabeza de la parte demandada se debió al florecimiento de las pretensiones de la actora, pues de la misma, como bien fue descrito en las consideraciones de la decisión objeto de reproche, derivó dicha orden únicamente de las restituciones mutuas que debían procurarse como efecto ante la nulidad planteada, puesto que, tal como se dijo, las cosas deben volver a su estado previo a la existencia del contrato nulo, lo que para este caso, al tenerse efectuado un pago parcial inicial de \$100.000.000 emitido por la demandante en su calidad de promitente compradora, a favor de la demandada como promitente vendedora, corresponde regresar dicha suma de dinero al patrimonio de la actora, indexándose dicho valor, y acompañándose con los intereses correspondientes tal como se liquidó y explicó dentro de la sentencia de primera instancia.

Ahora bien, sobre esto último, en relación a los intereses, debe precisarse que lo reconocido dentro de la condena impuesta reprochada, no se emitió por concepto de “intereses corrientes” tal como fue enlistado por la demandante dentro de sus pretensiones, y por la misma apelante dentro de sus reparos, sino que por el contrario corresponde a los intereses legales que se generan como consecuencia normal que habría de producir toda suma de dinero, tal como se explicó y se liquidó por la *a quo* en su sentencia (minuto: 3:13:59), y se ha planteado en reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, tal como se establece en Sentencia SC10097-2015²:

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala De Casación Civil. Magistrado ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ. Radicación n.º 11001-31-03-004-2009-00241-01. Bogotá, D.C., treinta y uno (31) de julio de dos mil quince (2015).

PROCESO:
RADICACIÓN:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
20001-31-03-005-2019-00293-01
MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
ISOLINA FUENTES SANTIAGO

“A nivel general, debe señalarse, conforme a la norma transcrita y la jurisprudencia de esta Corporación, que la regulación de las prestaciones mutuas que aún de oficio deben ser ordenadas por el juez cuando quiera que decrete la nulidad o en general la ineficacia del acto jurídico, apuntan a que se restituya, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en ejecución del acto anulado, o inexistente, con la consiguiente corrección monetaria así como con los intereses que es dable entender produce el capital recibido. Es, salvo excepción legal, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo (Cfr. G.J. T. CCXXXIV, pág. 873).

La causa de la orden de restitución con intereses que sigue a la declaratoria judicial de nulidad, inexistencia o en general ineficacia del acto jurídico estriba en una razón de equidad, como ya se dijo, que el propio legislador ha tomado en consideración como base de una obligación de fuente legal, desde el encabezado mismo del transcrito artículo 1746 del Código Civil.

En relación con este asunto, ya la Corte había precisado, y ahora lo reitera, que, «[s]i se tiene en cuenta que las restituciones mutuas son asunto puramente civil, sin vinculación directa con el contrato estimado ineficaz, debe concluirse que los intereses a pagar en el caso que ocupa a la Corte son los legales civiles del 6% anual, así el negocio jurídico invalidado pudiera calificarse de comercial». CSJ. SC, 10 dic. 1992.» (Subrayado por fuera del texto original)

Corolario de expuesto, no logran derribar los reparos efectuados por la recurrente, a los argumentos tenidos en cuenta en primera instancia, ni a la aplicación legal realizada respecto de los elementos fácticos y probatorios tenidos en cuenta en el curso procesal que nos ocupa.

Por lo visto, las conclusiones de la sentencia apelada son acertadas en buen juicio y sana crítica, frente a lo que se colige de los elementos suasorios recaudados y siendo basta razón la que aquí se estudia. En definitiva, el problema jurídico se absuelve sin modificaciones a la decisión que se cuestiona.

No habrá lugar a condena en costas, por no encontrarse causadas en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar el día diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintiuno (2021), dentro del proceso declarativo verbal promovido por

PROCESO:
RADICACIÓN:
DEMANDANTE:
DEMANDADO:

VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
20001-31-03-005-2019-00293-01
MARLEN SOFIA MONTERO MAESTRE
ISOLINA FUENTES SANTIAGO

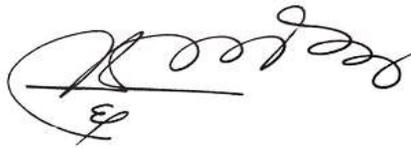
MARLEN SOFIA MONTRO MAESTRE contra ISOLINA FUENTES SANTIAGO.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

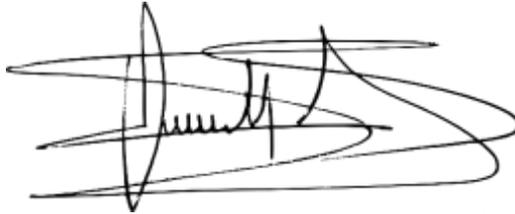
TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

Esta decisión se adoptó en sala de la fecha,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ
Magistrado Ponente



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
Magistrado

(AUSENCIA JUSTIFICADA)
HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA
Magistrado