

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
**Magistrado Ponente**

### SENTENCIA CIVIL

Veintitrés (23) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia discutida y aprobada en sesión de la fecha, mediante acta N° 0143

RAD: 20-011-31-89-001-2016-00351-01. Proceso Verbal Resolución de Contrato promovido por ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE en contra LUIS ALFONSO PINO LOBO

#### 1. OBJETO DE LA SALA.

De conformidad con la Ley 2213 del 13 de junio 2022 por medio de la cual se adopta como legislación permanente el Decreto 806 de 2020, la Sala Tercera Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Valledupar, Cesar, integrada por los Magistrados **HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**, **JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ**, y **JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**, quien preside como ponente, a decidir el recurso de apelación instaurado por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el día 21 de agosto de 2020 por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA, (actualmente JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA).

#### 2. ANTECEDENTES.

##### 2.1. DEMANDA Y CONTESTACIÓN.

##### 2.1.1. HECHOS.

2.1.1.1. La ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE-AGUACHICA el día 25 de noviembre de 2015 celebró un contrato de Promesa de Compraventa con el señor LUIS ALFONSO PINO LOBO, del predio cuya área total es de CINCUENTA MIL METROS CUADRADOS (50.000 M2), identificado con Matricula inmobiliaria No. 196-34220, para el desarrollo y ejecución de un PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA COMERCIAL, por un valor de MIL

MILLONES DE PESOS (1.000.000.000.00) M/C, cuya forma de pago difiere en un 50% una vez se firme la promesa de compraventa y el restante cuando se expida Escritura pública en nombre de la Asociación.

**2.1.1.2.** Entre las obligaciones estipuladas en el contrato se encontraba presentar el bien en debida forma, junto a toda la documentación requerida en el contrato, libre de impuestos, limitaciones, demandas, embargos, gravámenes, anticresis, etc. Hasta la fecha en que se otorgue ESCRITURA PUBLICA.

**2.1.1.3.** El promitente incumplió el contrato el no efectuar la entrega del bien, hacer el otorgamiento de la escritura pública y a entregar el plan parcial del diseño urbanístico autorizado y aprobado por planeación municipal de Aguachica. En estos casos, las partes acordaron, en caso de incumplimiento, adeudar el 10% del valor del contrato, es decir CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

## **2.1.2. PRETENSIONES.**

**2.1.2.1.** Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de noviembre de 2015 y el OTROSI al contrato celebrado el día 16 de diciembre de 2015 entre los comparecientes, de una parte, la ASOCIACIÓN PARQUE LOGISITICO NUEVA VARIANTE-AGUACHICA, CESAR, NIT. 900.921.190-8, representada legalmente por el Doctor HEDER DELVIN TRILLOS PÉREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 18.921.777 expedida en Aguachica, Cesar y el señor LUIS ALFONSO PINO LOBO, identificado con la cédula de ciudadanía No 18.911.496 de Aguachica Cesar, por incumplimiento de las obligaciones del último con relación a las cláusulas No 7,9, y 10 de contrato en mención.

**2.1.2.2.** Que se condene al demandando a restituir a favor del demandante la suma de QUINIENTOS MILLONES (\$500.000.000) DE PESOS equivalentes al 50% del valor del contrato que le fueron pagados en efectivo a través de transferencia electrónica, adicionalmente, la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) por concepto de clausula penal y TREINTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$33.150.000) por concepto de intereses corrientes desde la fecha 01-03-2016 a 31-07-2016 más los que se causen hasta que se verifique el pago.

**2.1.2.3.** Condenar en costas al demandado.

## **2.1.3. DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

El demandado contesta la demanda oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones formuladas, solicitando que sea absuelto, proponiendo las excepciones de mérito denominadas: *“tacha de falsedad y desconocimiento de*

*documento; falta de legitimación en la causa por activa; inexistencia de incumplimiento de contrato; excepción de contrato no cumplido; improcedencia de la cláusula penal”.*

Refiere como ciertos los hechos 4, 5, 6, 9, 10 y 11; parcialmente cierto el hecho 2 y los demás como no ciertos, sustentando que LA ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE AGUACHICA CESAR, no firmó contrato promesa de compraventa para el desarrollo y ejecución de un PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA COMERCIAL, destinado para los dueños de los locales comerciales existentes en el sector industrial y comercial.

Además, el día 23 de febrero de 2016, el señor PINO LOBO envió los planos del diseño urbanístico del proyecto para la respectiva socialización y análisis por parte de la asociación, sin recibir respuesta o aprobación alguna, documento que fue recibido por el señor HEIDER DELVIN TRILLOS PÉREZ. No se estableció plazo determinado para el otorgamiento de la escritura.

## **2.2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

Mediante sentencia del 21 de agosto de 2020 el juez de primer grado resolvió:

*“Primero, desestimar las pretensiones de la demanda presentada por la Asociación Parque Logístico Nueva Variante de Aguachica-Cesar con respecto a la resolución del contrato de promesa de compra-venta celebrado el 25 de noviembre de 2015.*

*Segundo, declarar no probadas probadas las excepciones presentadas por la parte demandada dentro de este proceso, es decir, por el señor Luis Alfonso Pino Lobo, entre ellas, la de falta de legitimación en la causa, la de inexistencia de incumplimiento de contrato, la de contrato no cumplido y procedencia de cláusula penal.*

*Tercero, declarar oficiosamente la nulidad absoluta del contrato de promesa de compra-venta de inmuebles y parte de otros de fecha 25 de noviembre de 2015, celebrado entre los 2015 celebrado entre los señores Karen Contreras Serrano Blanca, Lucía Quintero Espinoza, Zulima Patricia Trillos Pérez, Fernando Durán Salcedo, Guaymar Vera Ramírez, Edwin Jesús Trillo Pérez, Nelly Pinzón Pinzón, Nelson Oswaldo Torres Martínez, Gerard Elvin Trillos Pérez, y el señor Luis Alfonso Pino Lobo.*

*Cuarto, ordenar la restitución de las cosas a su estado anterior. Por lo tanto, se ordena o se condena al señor Luis Alfonso Pino Lobo a la devolución de la suma de 500 millones de pesos, suma que debe ser debidamente indexada de conformidad con el IPC desde la fecha de entrega del dinero hasta la fecha de presentación de la demanda.*

*Quinto, No condenar en costas.”*

El problema Jurídico de primera Instancia orbitó en si efectivamente hubo un incumplimiento de los contratos y si se daban los presupuestos para establecerlos

por la ley de prudencia, para resolver el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, sin embargo, previo a resolver dicho problema, el juez en su facultad oficiosa, estudió los elementos esenciales del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado, argumentado la procedencia de una nulidad absoluta.

Para que el contrato de Promesa de compraventa surta validez jurídica, debe cumplir ciertas formalidades que establece el art 1611 del Código Civil. En el caso Concreto, no se observó que dicho negocio constara de: *“un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.”* Debiendo ser este plazo determinado, de forma clara y precisa, situación que no se observa en el negocio objeto de estudio ya que se estipula la fecha de febrero de 2016, pero realmente no se sabe que día del mes o qué hora, omitiendo el cumplimiento de la formalidad legal para estos contratos.

El Art 1741 del Código Civil establece que son nulidades absolutas las que se producen sobre un objeto o causa ilícita y la omisión de un requisito o formalidad que establece la ley. El a-quo declaro dicha nulidad, ordenando restituir a las cosas a su origen.

### **3. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO.**

Mediante Auto de fecha 2 de septiembre de 2022 se le dio traslado al recurrente con el fin de sustentar el recurso propuesto, exponiendo los siguientes reparos:

- ✓ El a-quo no tuvo en cuenta la excepción de falta de legitimación en la causa por activa. De conformidad con la Promesa de Compraventa la asociación parque logístico nueva variante no es sujeto de valoración jurídico sustancia y no tiene la calidad como persona jurídica por lo que no goza de legitimación en la causa por activa.
- ✓ Sobre la inexistencia de incumplimiento de contrato, la APLNV en sus pretensiones alega el incumplimiento las causales 7, 9,10, por lo que no se trata obligaciones propias que generen incumplimiento alguno.
- ✓ La promesa de compraventa no cumple los requisitos legales. Refiere que el otorgamiento de la escritura pública no establece día, hora y mes para el otorgamiento de esta, solo refiere “a más tardar febrero de 2016”
- ✓ El otro Si debía ser firmado por todos los compradores no fue firmado por ninguno de ellos, solo lo firma el presidente y el vicepresidente de la APLNV.
- ✓ Solicita que se revoque en su totalidad la sentencia de Primera instancia.

### **4. TRASLADO DEL RECURSO.**

Mediante auto de fecha 26 de septiembre de 2022, se corrió traslado al no recurrente para que este se pronuncie al respecto, omitiendo dicha facultad y de conformidad a constancia secretarial, no se observa mención alguna.

## **5. CONSIDERACIONES.**

Encontrándose reunidos los presupuestos para resolver de fondo el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutada, esta corporación es competente para conocer de la misma, que se restringe al marco trazado por la censura de que trata el canon 281 del Código General del Proceso.

De conformidad con lo establecido en el Artículo 625 del C.G.P, numeral 5, al interponerse el recurso de apelación con posterioridad a la vigencia de la ley 1564 de 2012, esta instancia se tramitará bajo lo regulado en la ley ibidem.

### **5.1. COMPETENCIA.**

Atendiendo lo preceptuado por el Art. 31 numeral 1 del CGP, este Tribunal es competente para abordar el asunto de la referencia.

### **5.2. PROBLEMA JURÍDICO.**

Se desatará como problema jurídico en esta instancia:

*¿Se encuentra Legitimada por activa la ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE para pretender la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de noviembre de 2015?*

### **5.3. FUNDAMENTO NORMATIVO.**

**5.3.1 Código Civil:** Artículo 1611, 1741, 1742

**5.3.2 Del Código General del Proceso:** Artículo 115,

### **5.4. FUNDAMENTO JURISPRUDENCIAL**

#### **5.4.1. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL.**

**5.4.1.1. Sobre el estudio de la Nulidad Absoluta de Oficio.** Sentencia Corte Suprema De Justicia SC2468-2018 – M.P ARIEL SALAZAR RAMIREZ:

*“La declaración de la nulidad absoluta, además, debía hacerse oficiosamente, porque así lo ordena el artículo 1742 de la misma codificación, y toda vez que la misma aparece de manifiesto en la promesa; dicho contrato fue invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y al proceso concurrieron, en calidad de parte, quienes en él intervinieron.*

*Debe precisarse que aunque los fundamentos del cargo, relativos a la nulidad absoluta del contrato de promesa, no fueron expuestos en las instancias, tal circunstancia no impide su estudio en casación, pues es un tema que involucra el orden público y, según lo ha señalado la Corte, «los argumentos de puro derecho y los medios de orden público... nunca serán materia nueva en casación...”*

**5.4.1.2. Sobre la legitimación en la causa.** Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil Sentencia SC2215-2021 – M.P FRANCISCO TERNERA BARRIOS

*"El nexa que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la litis o, en casos excepcionales, desde sus albores.*

*De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda."*

**5.5. CASO CONCRETO.**

En el presente caso el recurrente alega que la ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE, no disponía de legitimación en la causa por activa para pretender la resolución del contrato de promesa de compraventa, toda vez que, previamente se había celebrado dicho negocio, con personas naturales, antes de que estos se constituyeran como sociedad.

Los señores KAREN CONTRERAS SERRANO, BLANCA LUCIA QUINTERO ESPINOSA, SULIMA PATRICIA TRILLOS PEREZ, FERNANDO DURAN SALCEDO, WEIMAR VERA RAMIREZ, EDWIN JESUS TRILLOS PEREZ, NELLY PINZON PINZÓN, NELSON OSWALDO TORRES MARTINEZ, HEDER DELVIN TRILLOS PEREZ, quienes fungen como promitentes compradores y, el señor LUIS ALFONSO PINO LOBO, el promitente vendedor, celebraron un contrato de promesa de compraventa el día 25 de noviembre de 2015. Lo promitentes compradores, constituyeron ASOCIACION PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE, parte demandante, quienes un mes después acordaron por medio de un "otrosi de fecha 16 de diciembre de 2015", ser los promitentes compradores del negocio principal, acto que fue firmado por el señor HEDER DELVIN TRILLOS PEREZ, presidente de la asociación, NELLY PINZON PINZÓN, vicepresidente de la asociación y el señor LUIS ALFONSO PINO LOBO. Cabe resaltar que en dicha Asociación no hacen parte todos los promitentes compradores iniciales.

El a-quo, en sus facultades oficiosas que dispone el Código civil, declaró la nulidad absoluta sobre el contrato de promesa de compraventa, argumentando que, dicho negocio no cumplía con todas las formalidades que refiere el Art 89 de la ley 153 de 1887, en particular, el numeral tercero: *"Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato."* Dentro del escrito contractual, se plasmó la promesa de celebrar la compraventa del bien inmueble en el mes de febrero de 2016, sin embargo, para el a-quo, esta fecha no es

determinante y concreta, dejando duda acerca del día de celebración del contrato, en consecuencia, declaró la nulidad.

Esta colegiatura manifestará unas precisiones acerca de las sanciones del negocio jurídico y su aplicación dentro del ordenamiento privado. Si bien es cierto, el Código Civil refiere a la existencia de la: nulidad absoluta y relativa. La primera se presenta cuando la obligación consta de un objeto ilícito, causa ilícita, incapacidad absoluta o que no se cumpla con las solemnidades que la ley impone para su creación, es decir que busca proteger el orden público; la segunda, recae sobre todas las otras especies de vicios que puedan generarse en los actos celebrados.

La doctrina ha plasmado una nueva postura y es acerca la inexistencia aduciendo:

*“Por ello, la doctrina partidaria de la tesis de la inexistencia cree que esta se configura en todos los casos en que el acto no ha alcanzado su ser jurídico, debido a la ausencia de uno de los elementos que son esenciales para su formación y validez, o debido también a la falta de las formalidades que en determinados casos impone el legislador”<sup>1</sup>*

En cierto sentido y partiendo desde la ley y sus formalidades, surge el siguiente cuestionamiento ¿Puede nacer a la vida jurídica un negocio jurídico sin cumplir con las solemnidades legales?

El Código Civil, en su artículo 1500, dispone que un contrato: *“es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil”* Ejemplo de esto es el Contrato de Compraventa de bien inmueble que exige la constitución de una escritura pública.

Aunque en Colombia, el principio de autonomía de la voluntad privada rige en todos los contratos privados que se celebren, esta tiene unos límites, entre ellos, el orden público y las buenas costumbres. Si nos enfocamos en el primero, es aquel interés que protege la nulidad absoluta y que las partes de un contrato no pueden transgredir incluso si es su voluntad hacerlo.

En ese contexto, la legitimidad de los contratos depende del cumplimiento de las formalidades y requisitos que la ley imponga para que este surta efectos en la vida jurídica (en los casos que este lo requiera). Respondiendo al anterior interrogante, a pesar que la sanción civil consagrada para las faltas de requisitos de los contratos es la nulidad absoluta, es inconcebible pensar que un negocio, que no cumpla con todas las formalidades exigidas, nace a la vida jurídica, generando una inexistencia, que, en sí, no debe ser declarada toda vez que, no existe una obligación, nunca nació.

---

<sup>1</sup> Lombana, A. T. (1979). MANUAL DE OBLIGACIONES. DERECHO Y LEY LTDA. Pag. 234

*“Finalmente, ante la falta de solemnidades el legislador se pronuncia en forma tal que da la idea de la inexistencia del acto más que de su nulidad absoluta. Pueden servir de ejemplo las siguientes disposiciones:*

*Art. 1457.-No valdrá la donación entre vivos, de cualquier especie de bienes raíces, si no es otorgada por escritura pública, inscrita en el competente registro de instrumentos públicos.*

*"Art. 1857, inc. 2": La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública".*

*Si los actos a que se refieren los artículos anteriores no valen, no se perfeccionan ante la ley, es porque no han alcanzado su ser jurídico, son inexistentes.”<sup>2</sup>*

La nulidad absoluta, pese a atacar la falta de los requisitos formales de los negocios, exige que sea declarada por una dependencia judicial para que esta surta efectos, para que así, sea restituido a sus orígenes dicha obligación, a diferencia de la inexistencia, que debe aplicar privar *in limine* el acto viciado.

El estatuto civil trae consigo una clasificación de los elementos que se pueden encontrar dentro de los negocios jurídicos, indicando:

*“Art 1501 Código Civil: Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente **accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente**; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.”*

Si nos enfocamos en los elementos esenciales, cada negocio tiene sus propios elementos que sin ellos “o no produce efecto alguno, o degeneran en otro diferente”, asemejándose en gran parte a lo que es la inexistencia. El Código Civil no establece de manera explícita esta sanción, sin embargo, indirectamente, en los tipos de negocio solemnes, refieren algunas de estas consecuencias, tales como: La venta de los bienes raíces no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública (Art 1857); La determinación del precio por un tercero en el contrato de compraventa, en caso de no hacerlo, no habrá venta (Art 1865); entre otros.

Entrando en materia del Contrato de promesa de compraventa, el artículo 89 de la ley 153 de 1887 dispone:

***“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:***

*1a.) Que la promesa conste por escrito.*

---

<sup>2</sup> Lombana, A. T. (1979). MANUAL DE OBLIGACIONES. DERECHO Y LEY LTDA. Pag. 237

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 1502> del Código 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”*

Dispone el anterior artículo inmediatamente la sanción que dicho negocio obtendría si no cumpliera los requisitos que en él se menciona, aproximándose está a la inexistencia de la obligación: **“De lo expuesto se concluye que la falta de los requisitos esenciales genéricos de todos los actos jurídicos produce, inexorablemente, la inexistencia de ellos, al paso que la falta de los requisitos, también esenciales pero específicos de cada acto en particular, si bien impide la existencia de este como tal acto particular, puede no aniquilar totalmente su eficacia, si es viable su conversión en otro acto jurídico diferente.”**<sup>3</sup>

Lo anterior es para exponerle al *a-quo* lo importante de realizar el control previo de legalidad del contrato -Documento principal que soporta la obligación y por ende da inicio a un proceso de esta índole- para así ahorrarse tantas etapas procesales y dirimir un conflicto que en principio no tendría apertura, ya que se reclama un negocio que nunca existió -inexistente-. Uno de los principios de la administración de justicia es la economía y eficacia, haciendo referencia a las etapas que se vuelven innecesarias si se realiza un control exhaustivo previo sobre la obligación que se pretende reclamar dentro de un proceso judicial.

Aclarado lo anterior, procede la sala a desatar el problema jurídico planteado:

***¿Se encuentra Legitimado por activa, la ASOCIACION PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE para pretender la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de noviembre de 2015?***

Así pues, con el fin de resolver el problema jurídico planteado, se tendrán en cuenta las siguientes pruebas aportadas:

- ✓ FL 10 – 14 CD Principal Contrato promesa de Compraventa
- ✓ FL 16 – 18 CD Principal Hoja Numero 1 Otrosí al Contrato promesa de Compraventa.
- ✓ FL 20 – 22 CD Principal Certificado Existencia y representación legal APLNV

Descendiendo al estudio del interrogante establecido, que, por principio de consonancia, se somete al reparo concreto y sustentado en la alzada de la cual se desprende la inconformidad del recurrente respecto de la sentencia señalando que la *a-quo*, no se pronunció respecto a la excepción propuesta sobre la “falta de

<sup>3</sup> Acosta, G. O. F. E. (2021). TEORÍA GENERAL DEL CONTRATO Y DEL NEGOCIO JURÍDICO. TEMIS S.A. Pag. 424

legitimación en la causa por activa” de la parte demandante, debido a que no es posible que este no es sujeto de valoración jurídico sustancial, por lo que no podría formular pretensiones y reclamar el derecho invocado en el presente proceso.

La pretensión principal surge del incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, celebrado entre KAREN CONTRERAS SERRANO, BLANCA LUCIA QUINTERO ESPINOSA, SULIMA PATRICIA TRILLOS PÉREZ, FERNANDO DURÁN SALCEDO, WEIMAR VERA RAMÍREZ, EDWIN JESÚS TRILLOS PÉREZ, NELLY PINZON PINZÓN, NELSON OSWALDO TORRES MARTÍNEZ, HEDER DELVIN TRILLOS PÉREZ y LUIS ALFONSO PINO LOBO. Meses después se firmó un Otrosí, cambiando la calidad de promitentes compradores a la ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE.

En su excepción, objeto de reparo, argumenta que el Otrosí no fue firmado por todos los promitentes compradores iniciales, siendo esto lo correcto para que este documento obtuviera un efecto jurídico sobre el contrato principal. El juez no estudió tal excepción, sino que declaró la nulidad absoluta de oficio por no cumplir el contrato los requisitos que exige la ley.

Esta colegiatura observa que tal excepción no prosperaría bajo los parámetros que se expondrán de la siguiente manera:

Si bien es cierto, el contrato fue firmado por varias personas que conforman a los promitentes compradores, estos actuaban en “*nombre y REPRESENTACIÓN de los propietarios del Sector Comercial de la Vereda La Campana, más conocido como el Cerro de los Chivos*”<sup>4</sup> es decir, que en ningún momento actuaban en nombre propio, situación que fue convalidada por el promitente comprador al firmar el negocio jurídico, este no presentó objeción alguna al momento de celebrarlo.

Sucede entonces que estos promitentes compradores crearon una Asociación, con el fin de formalizar jurídicamente al sector comercial del cual eran representantes. Cabe resaltar que era su obligación constituir tal sociedad de conformidad a lo que se plantea en el contrato: “*CLAUSULA SEPTIMA. (...) 2) Un segundo y último pago de contado o saldo correspondiente al cincuenta por ciento (50%), equivalente a la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000) MONEDA CORRIENTE, dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de Cuenta de Cobro, **documento de constitución de la asociación de los propietarios del área comercial de la vereda La Campana, centro poblado que no hace parte de la variante del Municipio de Aguachica Cesar,***” Partiendo de esta premisa, indiscutiblemente las partes conocían de la constitución de una asociación para efectos del cumplimiento del mismo.

Ahora bien, si observamos el FL 21 – 22 CD Principal Certificado Cámara de Comercio de la ASOCIACIÓN PARQUE LOGÍSTICO NUEVA VARIANTE -de ahora

---

<sup>4</sup> FL 10 CD Principal Contrato de Promesa de Compraventa

en adelante APLNV-, Cinco (5) de las Nueve (9) personas que firmaron el negocio principal, hacen parte del órgano directivo, sin embargo, esto no quiere decir que faltan tres (3) personas, sino que, pueden tener una calidad de asociados y depende de este determinado en las actas de asamblea o en el libro de asociados.

Observando que ellos actuaron en representación de un sector comercial y no en nombre propio, al obtener la personería jurídica se asignaron unas funciones al presidente de la Asociación -representante legal-, persona que firmó el otrosí modificatorio, del cual resaltamos la siguiente: “3. *Firmar las actas, contratos, convenios, correspondencia especial, memorias y todos los documentos emanados de la asociación, sin dicha firma tales actos no tendrán validez*”<sup>5</sup> Cuenta entonces el presidente HEDER DELVIN TRILLOZ PÉREZ con facultades para representar a la APLNV en los contratos que provengan de ella, tal función que se ve plasmada en el caso concreto cuando se firmó el otrosí de fecha 16 de diciembre de 2015.

Las mencionadas modificaciones fueron avaladas por el promitente vendedor al firmar el documento, sin vicio de consentimiento existente y no presentar oposición en el momento. Es cierto que dentro del proceso se propuso una tacha de falsedad sobre el otrosí, que no prosperó de conformidad a lo expuesto en la sentencia de primera instancia, pero eso no fue objeto de ataque por parte del recurrente, por lo que se interpreta que la firma es válida y las intenciones que esta plasmaba en el documento.

Dentro del estudio de los contratos se encuentran los actos que aclaran, adicionan o modifican las cláusulas o condiciones principales del contrato. Dicha figura se conoce como otrosí que en la práctica no es más que una enmienda o modificaciones al contrato siempre y cuando las partes vinculadas a la relación jurídica estén de acuerdo con esas nuevas variaciones: “*Sin embargo, como ya anotó la Corte, el que los negociantes no llegaran a un convenio respecto del aludido otrosí generaba, ni más ni menos, que la promesa de venta suscrita se mantenía sin ninguna modificación y, por contera, que ambos debían honrar las prestaciones allí plasmadas*”<sup>6</sup>

A modo de conclusión, la APLNV gozaba de legitimación para pretender la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrando el 25 de noviembre de 2015 con el señor LUIS ALFONSO PINO LOBO, debido a que, en primer lugar, los promitentes compradores iniciales actuaron en NOMBRE Y REPRESENTACIÓN del sector comercial de lo chivos, pero, además, una de las cosas que fue pactado era la constitución de tal sociedad, hecho que fue de conocimiento para ambas partes. Por otro lado, las partes pertenecen a la asociación y el otrosí que modificó los promitentes compradores, fue firmado por el

---

<sup>5</sup> FL 21 CD Principal Certificado Camara de Comercio APLNV

<sup>6</sup> Corte suprema de justicia en sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018 M.P Aroldo Wilson Quiroz Monsalve

presidente y representante legal HEDER DELVIN TRILLOS PEREZ, quien posee de facultades para actuar en nombre de la asociación en los negocios que provengas de ella.

Esta corporación aclara que, mediante audiencia de fecha 21 de agosto de 2020, etapa en la que se dictó sentencia de fondo, el recurrente presentó sus reparos concretos de la siguiente forma: *“Entonces, bajo resumen, son tres reparos. Frente a la falta de legitimación de la causa, a la asociación, frente al no levantamiento de las medidas cautelares, porque estas no recayeron sobre el mueble objeto del proceso declarativo, recayeron en otros bienes en cabeza de mi poderdante y el hecho de que no haya condenado en costas. Estos son los tres reparos”*<sup>7</sup>

El Código General del Proceso, en su artículo 320 dispone: *“El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”* El recurrente en la sustentación del recurso sustentó el reparo sobre la falta de legitimación en la causa por activa, sin embargo, los reparos restantes sobre: *“Inexistencia de incumplimiento de contrato; Promesa de compraventa sin el lleno de los requisitos legales; El otrosí debía ser firmado por todos los compradores no fue firmado por ninguno de ellos”* no fueron expresados como reparos concretos en el momento procesal oportuno.

La competencia del superior en el recurso de apelación está limitada, debiéndose pronunciar exclusivamente sobre los argumentos expuestos por el apelante - reformatio in pejus- por lo que, en esta ocasión, esta colegiatura solo estudio y centró el problema jurídico respecto a la legitimación en la causa por activa de la APLNV, reparo que fue sustentado en su debido momento. Así las cosas, se confirmará la sentencia de primer grado, toda vez que, si se encontraba legitimado y que, además, el sentenciador de instancia, en su deber legal oficioso, declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, sin embargo, se le recuerda la inexistencia de los contratos por la falta de las formalidades que la ley impone para su nacimiento.

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

### **RESUELVE.**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la sentencia del día 21 de agosto de 2021, proferida por el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE AGUACHICA, (actualmente JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA).

---

<sup>7</sup> Consecutivo 16 SENTENCIA min. 1:14:41

**SEGUNDO: CONDENAR** en agencias en derecho por la suma de UN (1) SMLMV al extremo recurrente por no salir avante la alzada, para tal efecto liquídense de manera concentrada en el juzgado de origen de conformidad con el artículo 366 del CGP.

**TERCERO: NOTIFICAR** esta providencia, para este propósito remítase a la secretaría de esta Corporación, para lo de su competencia.

SIN NECESIDAD DE FIRMAS  
(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 inc. 2,  
Ley 2213 de 2022;  
Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

**JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**  
Magistrado

**JESÙS ARMANDO ZAMORA SUÀREZ**  
Magistrado

**HERNAN MAURICIO OLIVEROS MOTTA**  
Magistrado