

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°
cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

11001 4003 013 2021 00563

Bogotá D.C., (08) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Agotado en legal forma el trámite pertinente, procede el despacho a proferir la decisión de fondo que le ponga fin a la instancia, de manera anticipada, con fundamento en el numeral 2° del artículo 278 del CGP, en la medida que el asunto a resolver es de mero derecho y para desatarlo no se requiere la práctica de pruebas.

I. ANTECEDENTES

En síntesis, la demanda da cuenta que entre el señor LUIS ROJAS LEÓN como promitente comprador y la señora EVELYN YASMIN RIVERA LOPEZ como promitente vendedora, el día 30 de octubre de 2018 celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble rural ubicado en el Municipio de Ortega Tolima, con extensión superficial de 8 hectáreas mas 6373 metros cuadrados, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 360-11714 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guamo Tolima.

El precio de la venta se pactó en la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), de los cuales el promitente comprador se obligó a pagar TREINTA Y CIN CO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) a la firma de la promesa y el saldo restante al momento de otorgarse la Escritura Pública de venta.

Asegura que el precio pactado fue pagado en su totalidad y la Escritura de venta se otorgó el día 31 de octubre de 2018 en la Notaría 61 del Círculo de Bogotá, correspondiéndole el número 3073.

En sentir del demandante, la promitente vendedora incumplió lo pactado en el contrato de promesa y lo indujo en error, pues no le fue transferido el pleno dominio del inmueble tal y como fue prometido con un área de ocho (8) hectáreas

mas 6373 metros cuadrados, sino que en la escritura pública quedó consignado que lo que se vendía era el derecho de cuota y posesión material sobre un predio, incluidas tres (3) hectáreas y 5200 metros cuadrados correspondientes al folio de matrícula inmobiliaria 360-11714 provenientes de la adjudicación en juicio de sucesión a favor de la demandada. Por esta razón la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos negó el registro de la escritura de venta.

En ese orden, solicitó que se declarara incumplido el contrato de promesa por parte de la demandada como promitente vendedora, para en su lugar condenarla a pagar la cláusula penal pactada. Así mismo, se declarara el incumplimiento del contrato de compraventa contenido en la escritura pública 3073 del 31 de octubre de 2018, y consecuencialmente a su resolución, ordenar la cancelación de la protocolización de dicho instrumento y la devolución de la suma de dinero recibida a título de venta junto con intereses civiles o en su defecto la indexación, mas los perjuicios que se acrediten.

Notificada la demandada de la demanda inicial y luego de su reforma, se opuso a las pretensiones del actor, aduciendo que en el caso de marras no se configura ningún vicio del consentimiento; que el contrato de promesa fue cumplido, al punto que seguidamente las partes celebraron el contrato de venta y lo elevaron a escritura pública, contratos válidamente celebrados conforme a las normas civiles y al principio pacta sunt servanda.

Para tal efecto propuso las excepciones de "contrato cumplido", "inexigibilidad de la obligación respecto de la cláusula penal", "mala fe", "cumplimiento del contrato por perfeccionamiento", "cobro de lo no debido" y "genérica".

II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto del 14 de septiembre de 2021 fue admitida la demanda. La demandada se notificó el 14 de enero de 2022 y oportunamente la contestó. El día 18 de febrero de 2022 el actor radicó memorial de reforma de la demanda, la cual fue admitida por auto del 10 de agosto de 2022, y dentro del término concedido también la contestó en la forma y términos antes enunciados.

III. CONSIDERACIONES

Cuando se solicita la resolución de un contrato de venta, se debe partir del presupuesto de que dicho acuerdo de voluntades sea válido, por manera que antes de examinar si una de las partes incumplió sus obligaciones, es menester verificar si el negocio subyacente, esto es, el contrato de promesa, nació válidamente a la vida jurídica.

Es por ello que el artículo 1740 del Código Civil dispone categóricamente que es nulo todo contrato al que le falte alguno de los requisitos que la ley prescriba para su validez, destacando que la nulidad puede ser absoluta o relativa.

El artículo 1741 de la misma obra señala, por su parte, que constituye nulidad absoluta, la omisión de algún requisito o formalidad que prescriba la ley para la validez de ciertos contratos, en consideración a su naturaleza.

De ahí que el artículo 1742 *ibídem* establezca una acción encaminada a obtener la nulidad absoluta de los contratos, la cual puede ser solicitada a petición de las partes e incluso declarada oficiosamente por el juez, ya que el legislador considera que la falta de requisitos esenciales de ciertos actos o contratos es un asunto de orden público, por ende, escapa al libre ejercicio de la autonomía de la voluntad previsto en el principio *pacta sunt servanda* del artículo 1602 del Código Civil.

En el caso particular de los contratos de promesa de compraventa, el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del C.C., establece que “[l]a promesa de celebrar un contrato **no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 [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.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Los anteriores elementos hacen parte de la esencia del contrato de promesa, ya que conforme a las reglas del artículo 1501 del C.C., *“son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno o degenera en otro contrato diferente”*. De ahí que la validez del contrato de promesa se encuentre condicionada a que se reúnan a cabalidad las anteriores exigencias pues su naturaleza es solemne.

La consecuencia de la declaratoria de nulidad absoluta de un contrato, es el derecho a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiere existido el contrato (artículo 1746 C.C). Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en sentencia de 4 de febrero de 2003, expediente 6610, destacó:

“Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Tales prestaciones comprenden, además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalido, sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas, además de las indemnizaciones provenientes de la pérdida culposa o deterioro que sufrieran mientras estuvieron en poder de la parte obligada a la restitución.”

En el caso particular el juzgado considera que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre el señor LUIS ROJAS LEÓN como promitente comprador y la señora EVELYN YASMIN RIVERA LÓPEZ como promitente vendedora, de fecha 30 de octubre de 2018, se encuentra viciado de nulidad absoluta, al adolecer de los elementos estructurales previstos en los numerales 3º y 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

En efecto, al examinar la promesa, en ella no se estipuló el plazo o condición que fijara la fecha o época en que se debería celebrar el contrato de venta prometido, mucho menos se señaló la Notaría donde se debía suscribir la escritura de venta. En ninguna de sus ocho cláusulas fue señalado el plazo o época para celebrar el negocio prometido, tan solo en la cláusula séptima se dijo que *“LA PROMITENDE VENDEDORA Y LA PROMITENTE COMPRADOR están sujetos a trámite de proceso de pertenencia o sucesión”*, con lo cual se concluye que el contrato de promesa está afectado de nulidad absoluta, ya que no se determinó la fecha o la época para celebrar la venta, ni tampoco las partes, número de proceso de

sucesión o de pertenencia, ni juzgado donde se adelantan o adelantarían, con lo cual la condición pactada es indeterminada.

De ahí que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en un asunto de similares contornos destacara¹:

“Por tanto, como no especificaron a qué proceso judicial en concreto se referían, ni fijaron una época concreta en la que ese suceso futuro debiera acaecer, supeditaron la celebración de los contratos prometidos a una condición indeterminada, en contravía de lo dispuesto en el precepto 1611-3 del Código Civil.”

En otra jurisprudencia aplicable al caso analizado, consideró:

“(...) Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).”

Visto el contrato de promesa aportado, las partes ignoraron cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el otorgamiento de la escritura de venta. Esta circunstancia constituye un factor de incertidumbre que contraría normas de orden público como lo son los numerales 3º y 4º del artículo 1611 del Código Civil. De ahí que si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público.

Adicionalmente cumple destacar que la promesa tampoco satisface la previsión del numeral 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, en virtud del cual debe determinarse el contrato de tal manera *“(..) que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”*

¹ SC1964-2022 Radicación n.º 11001-31-03-006-2013-00359-01 MP Luis Alfonso Rico

Este requisito se refiere a la necesidad de identificar de forma completa y adecuada el bien inmueble sobre el cual recaerá el contrato prometido, esto es, por sus linderos, nomenclatura, lugar de ubicación, extensión superficiaria, matrícula inmobiliaria y demás especificaciones que permitan su correcta individualización, tal y como lo señala el artículo 31 del Decreto 960 de 1970:

ARTICULO 31. <IDENTIFICACIÓN DE INMUEBLES>. *Los inmuebles que sean objeto de 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.*

Dicho requisito ha sido analizado en forma pacífica por la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de justicia, del siguiente modo:

“El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que ‘la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales’.

“Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que ‘no le bastó al legislador que en la convención promisoria se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula” (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968)”²

Obsérvese que en el contrato de promesa materia de este proceso, no aparecen debidamente determinados los linderos del inmueble prometido, pues ni siquiera se establecen los metros lineales o medidas por ninguno de los puntos cardinales, lo cual se torna a todas luces insuficiente para individualizar el bien prometido como lo exige la norma sustancial, esto es, “(.) que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”:

² C. S. de J., Sala de Casación Civil, sent. de 14 de diciembre de 2007, exp.: 2004-00072

Llama la atención que en la promesa de contrato se intentó individualizar el inmueble del siguiente modo, notoriamente insuficiente e incompleto:

PRIMERA: OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA, prometen vender y EL PROMITENTE COMPRADOR promete comprar el derecho de dominio y posesión de una finca con casa en madera con extensión superficial de **OCHO (8) HECTAREAS más SEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y TRES (6373) MTS2** según peritaje denominado **VILLA EVELYN**, anteriormente llamada **LAS PEÑAS** ubicada en la vereda **GUATAVITA** del municipio de Ortega del departamento de Tolima. La finca se encuentra cercada con alambres de púas sobre postes vivos y muertos liderando de la siguiente manera: generales, desde la cima del cerro del castañal, al lado de arriba donde cruza el camino real que va para el Guamo y que forma las cabeceras de la quebrada Palobayo, limitando con tierras del finado José Mora hasta quebrada aguas abajo hacia el oriente, hasta enfrentar con el solar antiguo del finado Manuel Collazos; de aquí en línea recta, hacia el norte atravesando dicho solar y cimiento a dar con el río Ortega limitando por estos lados con terrenos del finado Ramon Bonilla; de aquí río Ortega aguas arriba hasta enfrentar con el lindero de las tierras del finado José Mora en los cueros de aquí se coge en dirección hacia el sur y siguiendo en línea recta, faldeando el cerro limitado con dicho terreno de Mora a dar el primer lindero activo.

SEGUNDO: TRADICCIÓN: Adquirió la **PROMITENTE VENDEDORA** el inmueble Motivo de este contrato de promesa de venta, por medio la matricula inmobiliaria No. 360-11714 con numero catastral 735040002000000030008000000000 No. De escritura pública 303 de fecha 2 DE JUNIO DE 2017 de la Notaria Única de GUAMO- Tolima.



Este señalamiento, de suyo deficiente para identificar e individualizar el inmueble prometido, al compararlo con los linderos señalados en la escritura pública de compraventa número 3073 de la Notaría 61 del Círculo de Bogotá de fecha 31 de octubre de 2018, hacen fácil concluir que tampoco guardan identidad, lo cual refuerza la conclusión de tener por nula absoluta la promesa de contrato por no cumplir con la previsión del numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887:

LOTE No.11, ubicado en la Vereda GUATAVITA, del Municipio de ORTEGA, Departamento del TOLIMA, Equivalente a una extensión superficiaria de TRES HECTAREAS CINCO MIL-DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (3 has. 5.200 Mts2) aproximadamente, y el cual está comprendido dentro de los siguientes linderos tomados literalmente del titulo de adquisición (Primera copia de la EP. 303 de fecha 2 de Junio de 2017 otorgada en la Notaria Unica del Círculo del Guamo Tolima), así:

"Por el centro del carretable de penetración que ya para a Vereda Guatavita an Antonio, desde la colindancia con el predio de Campo Elias Macias, por todas sus deflexiones que suman distancia aproximada de 422 Metros, lindando carretable de por medio con Lote No. 9 de esta particion, perteneciente a Anselma y Lote Número 10, marcado a Pablo Antonio, hasta encontrar cerco de alambre de puas que es colindancia de predio que fué Abdon Angarita, hoy de la Parcelación Incora Gautavita que sigue hacia el sur en tramos rectos de distancia 68 metros 50 y 35 metros hasta el filo de la loma para continuar luego por este por sus deflexiones que suman distancia aproximada de 275 metros hasta encontrar otro cerco de alambre de puas que la colindancia con el predio de Campo Elias Macias, por el que continuamos en la direccion noroccidental y en otro recorrido de distancia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

201603442 REV ENRIQUE L. SPB - OK1.000 003073

Aa055176182 Ca290460371

aproximada de 480 metros a encontrar el cerco de la carretera de penetración y sitio escogido como punto de partida para esta alinderación". Esta adjudicación comprende las mejoras construidas y plantadas tales como pastos angleton y puntero. Cedula catastral Número 000200030039000. Los linderos Generales del lote de terreno de donde hace parte el bien inmueble motivo de esta transferencia, son los siguientes: "Desde la cima del cerro del Castañal al lado de arriba donde cruza el camino real que para el Guamo y que forma las cabeceras de la quebrada Palobayo limitando con tierras del finado Jose Mora hasta quebrada aguas abajo, hacia el Oriente, hasta enfrenar con el solar antiguo del finado Manuel Collazos, de aquí linea hacia el Norte, atravesando por dicho solar y cimiento, a dar al rio Ortega, limitando por estos lados con terrenos del finado Ramón Bonilla, de aquí rio Ortega aguas arriba hasta enfrenar con el lindero con tierras del finado Jose Mora, en los curros, de aquí se coge en direcció hacia el sur y siguiendo en línea recta faldeando el cerro limitando con dicho terreno de Mora y a dar al primer lindero citado."

Aa055176182 Ca290460371

Por ello la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia³, indica que:

³ SC, 24 jun. 2005, rad. 1999-01213-01

"(...) en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que "como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...). En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro" (CLXXX - 2419 página 226).

Y en providencia posterior señaló: "(...) cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, **pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública –como es lo que dice el precepto–, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble** (...).

El alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectución del contrato (...)" (CLXXXIV - 2423, página 396).

Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad"

En ese orden, al estar viciada de nulidad absoluta la promesa de venta y ser viable su declaratoria oficiosa, el Juzgado amén de dicha declaratoria, ordenará las restituciones mutuas acorde al artículo 1746 del Código Civil, a efecto de que la demandada restituya al demandante el valor de \$70.000.000 de pesos pagado, indexado entre el 30 de octubre de 2018 y la fecha en que se realice el pago, junto con los intereses civiles a la tasa del 6% anual, y este, a su turno, devuelva el inmueble que le haya sido entregado, por cuanto la estipulación contractual afectó normas de orden público, las cuales no pueden ser soslayadas por los contratantes o por el juez.

Por último, es necesario señalar que si bien la defensa de la demandada apunta a sostener que como el contrato prometido de todos modos se concretó o perfeccionó con la suscripción de la escritura pública de venta, ello no significa que

el juez no deba ocuparse de verificar la validez del contrato preparatorio, ya que de por medio existen normas de orden público y de imperativo cumplimiento.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Trece Civil Municipal de Oralidad de Bogotá., D. C., administrando justicia y en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 30 de octubre de 2018 entre el señor LUIS ROJAS LEÓN como promitente comprador y la señora EVELYN YASMIN RIVERA LOPEZ, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior se **ORDENA** a la señora EVELYN YASMIN RIVERA LOPEZ a restituir a favor del señor LUIS ROJAS LEÓN la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) indexada entre el 30 de octubre de 2018 y la fecha en que se realice el pago, la cual deberá ser cancelada por la demandada en un plazo máximo de diez (10) días contados a partir de la notificación de esta providencia, vencidos los cuales, sin que se acredite haberlo efectuado, se causarán sobre dicha suma intereses legales del 6% anual, hasta que se produzca el pago.

TERCERO: ORDENAR al demandado la restitución del bien inmueble recibido como consecuencia del contrato de promesa anulado, dentro del mismo término señalado en el numeral anterior.

CUARTO: ORDENAR la cancelación de la escritura pública No. 3073 de fecha 31 de octubre de 2018, otorgada en la Notaría 61 del Círculo de Bogotá. Oficiese a la Notaría.

QUINTO: SIN COSTAS.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



**ÁLVARO ABAUNZA ZAFRA
JUEZ**

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el

ESTADO No. 53 Hoy 09-09-2022

JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ
Secretario