

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
**JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL**  
Carrera 10 No. 14-33, Piso 7°

11001 40 03 013 2018 00098

Bogotá D.C., **07 JUL 2020**

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 no hay pruebas que practicar, el asunto a resolver es de mero derecho y el demandado no contestó la demanda.

#### **I. ANTECEDENTES**

En síntesis, la demanda da cuenta que entre SAUL PORRAS SANTANA como promitente comprador y RAFAEL SANTANA SANTANA como promitente vendedor, celebraron un contrato de promesa de compraventa el día 18 de noviembre del año 2016, sobre el inmueble ubicado en la KR 13 A 31 29 SUR INT AP 514 de la urbanización BOSQUES DE SAN CARLOS SL R4 de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50S-1068418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad.

El precio de la venta se pactó en la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), de los cuales el promitente comprador alcanzó a cancelar un total de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS así: (i) antes de la firma del contrato la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000); (ii) a la firma del contrato de promesa la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000). El restante no fue cancelado pese a manifestar haber estado dispuesto a pagar y conciliar con su contraparte, sin embargo, la tenencia del inmueble no le fue entregada como tampoco el contrato estableció fecha ni lugar de otorgamiento de la respectiva escritura pública de venta.

En su sentir, el referido contrato de promesa de venta se encuentra viciado de nulidad absoluta al adolecer de las formalidades esenciales previstas en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, por lo que solicita sea declarada y como consecuencia de ello se condene al demandado a restituir las sumas de dinero por él recibidas, junto con intereses hasta que se produzca el pago efectivo.

## II. ACTUACIÓN PROCESAL

Por auto del 20 de febrero de 2018 fue admitida la demanda. El demandado fue notificado de la misma por aviso, quien dentro del término de traslado guardó silencio.

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 2º del artículo 278 del CGP.

## III. CONSIDERACIONES

Dispone el artículo 1740 del Código Civil 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 esa misma obra señala 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.

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 inválido, 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 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".*

En el caso particular el juzgado considera que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre SAUL PORRAS SANTANA como promitente comprador y RAFAEL SANTANA SANTANA como promitente vendedor, de fecha 18 de noviembre de 2016, sobre el inmueble ubicado en la KR 13 A 31 29 SUR INT AP 514 de la urbanización BOSQUES DE SAN CARLOS SL R4 de Bogotá, 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, el "capítulo cuarto" del contrato de promesa no señaló un plazo o condición determinada que fijara la época en que había de celebrarse el contrato de compraventa, sino que contiene condiciones meramente potestativas, pues se limitó a señalar que un pago de DIEZ MILLONES DE PESOS como saldo del precio se haría *"a la entrega de la tenencia de dicho apartamento"*; Otros DIEZ MILLONES DE PESOS *"en 30 días a partir de la correspondiente entrega del inmueble"* y los restantes CUARENTA Y CINCO MILLONES *"a la firma de la correspondiente escritura pública que perfeccione este contrato"*.

Por su parte el "Capítulo sexto" del contrato se limitó a señalar que las partes acordaban realizar la escritura de venta ante Notario Público, sin señalar fecha, hora, Notaría ni lugar.

Según la referida condición, las partes al momento de suscribir el contrato de promesa ignoraban 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 numeral 3º y 4º del artículo 1611 del Código Civil.

De ahí que la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia tenga dicho 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!"*

En ese orden, el Juzgado ordenará al demandado restituir al demandante las sumas de dinero por él giradas en el año 2016 en cuantía de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), debidamente indexadas hasta la fecha de la presente sentencia, conforme a las pautas jurisprudenciales aceptadas sobre IPC:

$$\text{Valor final} = \text{Valor inicial} * \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$\text{Valor}_{2020} = \text{Valor}_{2016} * \frac{\text{IPC}_{2020}}{\text{IPC}_{2016}}$$

$$\text{Valor}_{2020} = \$25.000.000 * \frac{121,32}{102,911}$$

$$\text{Valor}_{2020} = \mathbf{29,471,890.82 \text{ pesos}}$$

Así las cosas, los dineros abonados por el demandante a favor del demandado en el año 2016, en cuantía de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000), conforme al "Capítulo Cuarto" del contrato de promesa, equivalen a la fecha de esta sentencia a la suma de VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$29,471,890.82). Sobre la anterior suma se ordenará cancelar intereses legales si no es pagada dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

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 compraventa celebrado el día 18 de noviembre de 2016 entre SAUL PORRAS SANTANA como promitente comprador y RAFAEL SANTANA SANTANA como promitente vendedor, respecto del inmueble ubicado en la KR 13 A 31 29 SUR INT AP 514 de la urbanización BOSQUES DE SAN CARLOS SL R4 de Bogotá, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 50S-1068418 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la misma ciudad, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta decisión.

---

<sup>1</sup> SC2468-2018 del 29/06/2018, M.P. ARIEL SALAZAR RAMIREZ

**SEGUNDO:** Como consecuencia de lo anterior se **ORDENA** al señor RAFAEL SANTANA SANTANA a restituir a favor del señor SAUL PORRAS SANTANA la suma de VEINTINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA PESOS CON OCHENTA Y DOS CENTAVOS (\$29.471.890.82), que deberá ser cancelada por el demandado 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: CONDENAR** al demandado en costas. Se señalan como agencias en derecho a favor del demandante la suma de \$2.500.000 pesos.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

ÁLVARO ABAUNZA ZAFRA  
JUEZ

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL	
La providencia anterior se notifica en el	
ESTADO No. 30	Hoy 08 JUL 2020
JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ Secretario	

