

## JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintidós de septiembre de dos mil veintitrés

PROCESO	VERBAL (resolución de contrato de promesa)
DEMANDANTE	JHON JAIRO CASTAÑO MORALES
DEMANDADO	JOSÉ LUIS LONDOÑO RESTREPO
RADICADO	05001400302720220045800
INSTANCIA	SEGUNDA
ASUNTO	SENTENCIA No. 005
Resumen de la decisión	Confirma sentencia- no se cumple con los presupuestos para la resolución del contrato de promesa de compraventa por vicios redhibitorios.

Procede el despacho a emitir la sentencia de la referencia, así:

Preliminarmente se deja consignado que esta decisión se emite por escrito, acogiendo lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, que establece la vigencia permanente del Decreto 806 de 2020, que expresamente estableció que, si no hay lugar a práctica de pruebas, el trámite y decisión del recurso de apelación es por escrito.

Se agrega que en las consideraciones normativas se dijo: *"que estas medidas, se adoptarán en los procesos en curso y los que se inicien luego de la expedición de este decreto"*.

El despacho encuentra satisfechos los denominados presupuestos procesales previos de jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, lo mismo que lo relacionado con la

demanda en forma; lo que aunado a la ausencia de vicios generadores de nulidad permite la emisión de esta sentencia de fondo.

### **SINTESIS DE LA DEMANDA**

**Pretende** la parte demandante que se declare la **Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa**, celebrado el 16 de noviembre de 2019, entre los señores JHON JAIRO CASTAÑO MORALES como promitente comprador y JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO como promitente vendedor, **por vicios ocultos y/o redhibitorios**, respecto del Inmueble con M.I. No. 294-26478 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas *"distinguido como casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, constante de 8:00 metros de frente por 18.30 metros de centro, con nomenclatura actual según declaración de los contratantes Calle 34, 12-06 antes esquina de la calle 30 con la Carrera 7. Lote 68 Urbanización San Nicolás de Dosquebradas - Risaralda, cuyos linderos generales constan en la Escritura Pública No. 2646 del 11/11/1988 de la Notaría 4 de Pereira."*

Que, como consecuencia de la Resolución del Contrato, el señor JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO entregue al demandante JHON JAIRO CASTAÑO la suma de \$43.000.000, dineros que fue entregado como anticipo de la compraventa, junto con las demás restituciones mutuas a que haya lugar.

Así mismo, solicita el pago de los perjuicios causados a título de indemnización: Por daño emergente la suma de \$9.000.000 de pesos, discriminados así: La suma de \$2.000.000 de pesos, correspondiente a los honorarios cancelados al Arquitecto CRISTIAN CAMILO ABELLO GIRALDO, quien fue en encargado del estudio y valoración del Inmueble

para la realización de las adecuaciones para la construcción de los locales comerciales y presupuesto preliminar de obra; la suma de \$6.500.000 pesos, correspondiente a los honorarios del abogado CÉSAR AUGUSTO CRUZ CASTRO, sufragados para el inicio de los trámites Judiciales para la declaratoria de incumplimiento del Contrato y Proceso Verbal y la suma de \$500.000 correspondiente a las expensas y gastos de la Cámara de Comercio de Pereira para llevar a cabo la conciliación Extrajudicial en Derecho.

Por lucro cesante: La suma de \$7.335.000 correspondiente a los intereses causados de los \$43.000.000 de pesos, causados desde el pasado 20 de diciembre de 2019, hasta el 25 de agosto del 2020 y el pago efectivo de los dineros en su poder, liquidados así:  $\$94.000.0000 \times 2$  meses (20 noviembre a 20 de enero de 2020) Tasa de Interés Promedio 1.5% NMV: = \$2.820.000 pesos y la suma de  $\$43.000.000 \times 1.5$  NMV = 645.000 pesos x 7 meses (febrero a agosto 2020) = \$4.515.000 pesos.

Por último, solicita la indexación y/o actualización monetaria de las anteriores sumas.

**Hechos.** Relata que el 16 de noviembre de 2019, entre los señores JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO en calidad de Promitente Vendedor y JHON JAIRO CASTAÑO MORALES, como Promitente Comprador, se celebró un Contrato de Promesa de Compraventa respecto del inmueble con M.I. No. 294-26478 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, distinguido como casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, constante de 8:00 metros de frente por 18.30 metros de centro, con nomenclatura actual según declaración de los contratantes Calle 34, 12-06 antes esquina de la calle 30 con la Carrera 7. Lote 68 Urbanización San Nicolás de Dosquebradas –Risaralda,

cuyos linderos generales constan en la Escritura Pública No. 2646 del 11/11/1988 de la Notaría 4 de Pereira, por valor de \$438.000.000 de pesos

Refiere que previo a perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, el promitente vendedor, JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO afirmó que efectivamente contaba con los planos de Diseño Arquitectónico y los planos de Diseño Estructural, como los planos de modificación Estructural del inmueble, ya que desde el inicio de las conversaciones y para el perfeccionamiento del negocio, se requirió del señor JHON JAIRO CASTAÑO MORALES de esta documentación con su respectivo registro ante la Curaduría de Dosquebradas, por cuanto lo que se pretendía era efectuar unas modificaciones al primer piso para la construcción de Locales Comerciales y otras modificaciones al inmueble, las cuales sin dichos documentos serían imposible realizarlas.

Esgrime que el Promitente Vendedor JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO aseguró tener en regla la documentación aludida en el párrafo anterior (Planos de Diseño Arquitectónico y los planos de Diseño Estructural y los planos de modificación Estructural del inmueble), los cuales serían entregados el día de la firma de la promesa de compraventa y entrega del anticipo por parte del promitente comprador JHON JAIRO CASTAÑO MORALES, el 16 de noviembre de 2019.

Afirma que al momento de firmarse la promesa de compraventa y de hacerse el pago del anticipo acordado, el Promitente Vendedor JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO, no hizo entrega de los planos de Diseño Arquitectónico, ni los planos de Diseño Estructural, y mucho menos los de modificación Estructural del inmueble, por cuanto éstos se encontraban radicados en la Curaduría de Dosquebradas.

Expone que el señor JHON JAIRO CASTAÑO MORALES, bajo la buena de fe que le atribuyó al promitente vendedor procedió a firmar el contrato de Promesa de Compraventa y a efectuar el pago del anticipo del contrato por la suma de \$94.000.000 de pesos, cancelados mediante cheque de gerencia No. 0059634 del Banco BBVA por valor \$90.000.000 y pago efectuado a la Inmobiliaria y Multiservicios Guadalupe, por valor de \$4.000.000 de pesos, como se había pactado en la cláusula cuarta numeral 1 y 2 del Contrato de Promesa de Compraventa.

Indica que desde el día de la firma del contrato de promesa de compraventa y de realizar la entrega del anticipo, el Promitente Vendedor JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO no contestaba las llamadas y mucho menos hacia la entrega del bien, por lo que el demandante el día 25 de noviembre de 2019, acudió a la Curaduría de Dosquebradas, con el fin de que le informaran e hicieran entrega de planos del inmueble objeto de la promesa de compraventa, allí le informan verbalmente que el Inmueble no contaba y mucho menos tenía los planos allí registrados, por lo tanto los únicos existentes eran los que reposaban en la antigua oficina de Planeación Municipal de Dosquebradas, que datan del año 1989, que no son planos estructurales, ni arquitectónicos ya que no cumplen con la normatividad vigente para las construcciones sismo resistentes.

Recalca que, aunado a lo anterior, el inmueble se encuentra afectado por un área de cesión o retiro desde el eje de la vía existente en 11:40 metros, afectando al inmueble en la cesión de 66.6mts<sup>2</sup> de terreno en el primer piso, perdiendo así un 45% del total del terreno actual. Información ofrecida por la Curaduría a través del concepto de norma urbanística No. 001458 de diciembre 18 de 2.019, que fuera solicitado por el señor JOHN JAIRO MORALES CARDONA.

Expresa que, sin el área de cesión, el Inmueble actualmente consta de 8:00 metros de frente, con 18.30 metros de centro, con un área construida de 319.87 metros cuadrados para los pisos 1 y 2, conforme aparecen en las escrituras actual, pero con la afectación de las Áreas de Cesión, Retiros exigidos por el POT vigente para el Inmueble, este quedaría con tan solo 4.30 metros de frente, ya que con la nueva proyección se debe ceder (1) metro de zona Verde, (2) metros de andén, otro (1) metro de Antejardín Exigido, así las cosas, un inmueble cuya área bruta actual, es de 146.40 metros, quedaría solamente con un área Neta de 78.69 metros cuadrados; lo anterior conforme a los planos de primer y segundo piso elaborados por el Arquitecto Cristian Camilo Abello Giraldo.

Dice que la finalidad de la compra del inmueble era efectuar unas modificaciones al primer piso para la construcción de varios locales comerciales, ya que el inmueble no era para vivienda propia, sino para negocio, con el fin de obtener rentabilidad de los locales que pensaba construir y rentar a comerciantes del sector, además de la modificación del segundo piso y la construcción del tercero y cuarto piso para construcciones de apartamentos y aparta estudios para arrendarlos, fue por ello que Contrató al Aquitecto Cristian Camilo Abello Giraldo, para efectuar dichas construcciones. Las construcciones proyectadas darían el margen de 667.50 metros cuadrados así:

Área construida primer piso: 146.40

Área Segundo piso: 173.70

Área Tercer piso: 173.70

Área Cuarto piso: 173.70

Área total Construida Proyectada: 667.50 metros cuadrados.

Sostiene que con el área proyectada de construcción de 667.50 metros cuadrados, pasaría a quedar en 385.56 metros cuadrados, es decir se pierden con la CESIÓN 281.94 metros cuadrados de construcción, y que con el frente que queda de 4.30 metros no es posible realizar la construcción para los pisos 3 y 4, por lo angosto del área para construir.

En conclusión, un inmueble cuya área actual es de 146.40 metros, quedaría solamente con un área neta de 78.69 metros cuadrados, es decir con una pérdida del más del 45% del total del terreno.

Lo anterior conforme a los planos Primer, Segundo, tercero y Cuarto Construcción proyectada, elaborados por el Arquitecto Cristian Camilo Abello Giraldo.

Enfatiza que el señor JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO afirmó en todo momento tener los planos del inmueble, los mismos que en todo momento ocultó, con el único fin que el demandante firmara el Contrato de promesa, y entregara el dinero del anticipo.

Destaca que el negocio jurídico presentó vicios ocultos, como tales: a). El vendedor ocultó y nunca informó al Demandante que el inmueble se encuentra afectado por un área de cesión o retiro desde el eje de la vía existente en 11:40 metros, afectando al inmueble en la cesión de 66.6mts<sup>2</sup> de terreno en el primer piso, perdiendo así un 45% del total del terreno actual.

Alega que el vendedor ocultó y nunca informó que el inmueble tampoco contaba con los planos de Diseño Arquitectónico, ni los planos de Diseño Estructural, ni los de modificación Estructural los cuales son

indispensables para la realización de cualquier modificación estructural u obra civil.

Explica que el demandante siempre cumplió con las obligaciones contractuales, firmó el contrato de Promesa de Compraventa a la hora y fecha convenida, así como la cancelación del pago del anticipo del contrato por la suma de \$94.000.000 de pesos, cancelados mediante cheque de gerencia No. 0059634 del Banco BBVA por valor \$90.000.000 y pago efectuado a la Inmobiliaria y Multiservicios Guadalupe, por valor de \$4.000.000 de pesos, como se había pactado en la cláusula cuarta numeral 1 y 2 del Contrato de Promesa de Compraventa.

Informa que el día 20 de diciembre de 2019 **(el día de la firma de la Escritura de Compraventa)** el demandante radicó en la Notaria única de Dosquebradas, un escrito de Declaratoria de Incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa de Inmueble por vicios ocultos y/o redhibitorios, con el propósito de resolver el Contrato y efectuara la entrega y devoluciones de los dineros entregados en la suma de \$94.000.000 de pesos, junto con las demás restituciones mutuas a lugar, ya que de haber conocido los vicios que tenía el Inmueble, nunca se hubiera perfeccionado el Contrato y mucho menos se hubiera entregado los dineros del Anticipo por parte del demandante, promitente comprador JHON JAIRO CASTAÑO MORALES.

Precisa que el demandado nunca efectuó la entrega real y material del inmueble al demandante, que nunca los tuvo en su poder, ni se ha beneficiado aún siquiera la posesión material del inmueble o su mera tenencia.



Que el demandado, una vez requerido por el incumplimiento del contrato, efectuó la devolución de la suma de \$51.000.000 de pesos, así: El 23 de enero de 2020, la suma de \$10.000.000 de pesos, \$36.500.000 y 4.500.000 mediante consignaciones el pasado 10 de febrero de 2020, y los \$43.000.000 de pesos restantes, no realizó la devolución, aduciendo que ya los había invertido en otros negocios y tomados como base la cláusula Penal estipulada en la cláusula quinta del Contrato de Promesa de Compraventa.

### **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**

El demandado se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso como excepciones de mérito, las siguientes:

1. AUSENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS E IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA POR VICIOS OCULTOS: Indica el demandado que el señor JHON JAIRO CASTAÑO MORALES tenía pleno conocimiento de la existencia de estos retiros o área de cesión que tenía impuestos por el POT del municipio de Dosquebradas la propiedad.

Que la cesión no es del tal magnitud, gravedad e importancia que inutilice absolutamente la cosa según su destinación funcional natural o comercial.

Destaca que la jurisprudencia unificada tanto de la Corte Constitucional como de la Corte Suprema de justicia, el vicio no es oculto cuando:

- a) es "manifiesto";
- b) es reconocible por un perito mediante el uso de una mínima diligencia;
- c) ha sido conocido por el comprador al tiempo de la conclusión del contrato.

El vicio no es oculto cuando, aun no siendo reconocible por el comprador mediante el uso de una mínima diligencia éste, por cualquier razón (incluso, por haber desplegado una "scrupulosa inquisitio"), lo ha conocido efectivamente, como efectivamente sucedió.

Expresa que el demandante debió informarse acerca de la normatividad urbanística que afectaba la propiedad, previo a al negocio jurídico, evidenciándose con esto una negligencia que ahora considera atribuible al demandado, aun cuando este le había informado todo lo correspondiente a la propiedad.

Explica que desde el inicio de las negociaciones, el comprador era consciente de la necesidad de realizar las investigaciones necesarias para poder saber si era posible realizar en esta propiedad el proyecto que dice tenía, además que para esto, debía hacer a la propiedad reformas estructurales importantes para que la estructura resistiera los pisos adicionales y reformas que este dice pretendía hacerle a la propiedad.

"Son vicios ocultos de la cosa cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título oneroso, los existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos, el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella".

Recalca que la autoridad municipal competente, a la fecha no ha exigido que se entregue a título de cesión esa área, situación que fue informado al demandante, manifestándole que ninguna autoridad lo ha requerido, de manera formal o informal, y que no se ha emitido ningún pronunciamiento administrativo en ese sentido; es decir, esa

preocupación o intranquilidad que tiene el demandante no alcanza a ser catalogada como vicio redhibitorio. Se trata simplemente de una expectativa o eventualidad de algo que puede llegar a ocurrir, o no, y que hasta el momento no ha sucedido.

Por lo tanto, los vicios que alegó la demandante no podrían ser calificados como redhibitorios, pues no tenían la condición de ocultos; y bien, podían haber sido descubiertos con mínima diligencia.

2. INEXISTENCIA DEL DAÑO O PERJUICIO DEMANDADO: Dice el demandado que éstos no constituyen perjuicios, en tanto que estos rubros constituyen los gastos que debió asumir el demandante antes de suscribir con el demandado el contrato de promesa de compraventa

3. COBRO DE LO NO DEBIDO: Que las condenas, indemnizaciones e intereses solicitados con la demanda, se basan en un incumplimiento que no es atribuible al demandado.

4. LA GENERICA

5. TEMERIDAD Y MALA FE.

6. COSTAS: Solicita que, de salir avantes las excepciones esgrimidas, se condene a los demandantes al pago de costas y agencias en derecho de la presente demanda.

7. APLICACIÓN DEL DERECHO DE RETENCIÓN: Que el demandado no debe al demandado ninguna suma, por lo tanto, el demandante ejerció el derecho de retención, ya que fue el demandante quien incumplió sin

razón justificada alguna el contrato de promesa de compraventa y es él quien debe cancelar la cláusula penal y que los \$43.000.000 retenidos serán devueltos únicamente ante la existencia de una decisión judicial que así lo determine.

### **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Agotado el trámite del proceso, y para resolver el asunto puesto a consideración de la jurisdicción, el A quo en sentencia proferida 27 de abril de 2023, decidió:

Desestimar las pretensiones formuladas por el señor JHON JAIRO CASTAÑO MORALES contra el señor JOSE LUIS LONDOÑO RESTREPO.

En consecuencia, se condenó en costas a favor de la parte demandada en la suma de 4.000.000

El A - quo sintetiza sus argumentos de la siguiente manera:

Se refiere a los vicios redhibitorios alegados en el presente proceso, regulados en el libro cuarto "DE LA COSA VENDIDA" del Código Civil, a partir del artículo 1914, y el artículo 1915 establece los requisitos al momento de la venta, es decir en la compraventa.

- "1.) Haber existido al tiempo de la venta.
- 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.

3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio. ”

Cita el artículo 934 del Código de Comercio, el cual preceptúa que, respecto de la cosa vendida, el comprador tiene derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución, deberá restituir la cosa al vendedor.

Seguidamente anota que la promesa de compraventa y el contrato de compraventa difieren, tanto que el primero es un contrato medio, que sirve para que las partes celebren un contrato definitivo, ambos contratos no pueden coexistir en el tiempo, puesto que el primero se extingue al momento de perfeccionarse el segundo, como sustento de ello, se apoya en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Ariel Salazar Ramírez del 16 diciembre de 2013 bajo radicado 02319974954 y sentencia del 13 julio 2020 cuyo M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

Luego y como elementos central de su decisión, resalta que los vicios ocultos solo son predicables cuando el contrato de compraventa se ha celebrado, no del contrato de promesa compraventa, aunque se hayan adelantado prestaciones, deducción que se extrae del artículo 934 del Código de Comercio.

El A-quo recalca igualmente, que el saneamiento de los vicios redhibitorios es obligación del vendedor, no del promitente que actúa en tal calidad, pues el artículo 1914 del Código Civil, se desprende que dicha acción solo se predica en la venta efectiva.

Aunado a lo anterior, el artículo 1880 ibidem, dispone las obligaciones del vendedor y estos son la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida, que en el caso particular no es aplicable, en vista de que solo existe una mera promesa.

En apoyo de su decisión cita la providencia con radicado 006 2013 00359 01 del HTS de Bogotá, de junio 19 de 2022 que dice, resolvió un asunto idéntico al de ahora, señalando la improcedencia de la resolución de contrato de promesa de compraventa con apoyo en vicios redhibitorios; y hace alusión a algunas providencias de la HCSJ, de antaño.

### **EL RECURSO DE APELACIÓN.**

El apoderado de la parte demandante, replica la sentencia de primera instancia en los siguientes términos: Que si bien la Corte indica en primera medida que la finalidad del contrato de promesa de compraventa, es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior, ello no significa que dicho documento carezca de la validez necesaria para que sea tenido en cuenta como contrato y que de este no se generen derechos y obligaciones de quienes lo suscriben, máxime cuando satisface los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 53 de 1887, que establece:

“La 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.”

Entonces si el contrato de promesa de compraventa cumple con las formalidades previstas en la norma, éste se caracteriza por ser un contrato real, solemne y consensual a la luz del artículo 1500 del Código Civil, conforme a la sentencia de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018 del 29 de junio de 2018 – M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

Expone que la Corte Suprema de justicia le da validez al contrato de promesa de compraventa, y recuerda que en el proceso con radicado No. 66001-31-03-003-2012-00061-01, esa Corporación no se negó a analizar y resolver de fondo sobre la procedencia de la resolución del contrato de promesa de compraventa, por el hecho de que se trataba únicamente de una “promesa” como ocurrió en este asunto, sino que a la luz de la validez que la misma norma le imparte, analizó la posibilidad de aplicar análogamente lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, citando la sentencia SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, en lo siguiente:

*“En el cargo estudiado se aduce que las partes incumplieron mutuamente las obligaciones asignadas a cada uno en el respectivo contrato de promesa y que, por lo tanto, debió el Tribunal ponerle fin al negocio jurídico, con una figura similar a la del mutuo disenso.*

*Ese planteamiento lleva a la Corte a analizar, oficiosamente, si este asunto es viable encuadrarlo dentro del marco del criterio recientemente acogido en la sentencia de casación SC1662-2019 (de fecha posterior a la del fallo acá reprochado) que postula la posibilidad de aplicar, para los eventos de mutuo y recíproco incumplimiento contractual, la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios.*

*Así las cosas, el respectivo escrutinio de la cuestión jurídica permitirá establecer, si al desestimarse por el Tribunal la resolución del contrato, pedida en la demanda como primera pretensión subsidiaria, se desconoció gravemente el ordenamiento jurídico, y si eventualmente, también, se agraviaron los derechos y garantías fundamentales del impugnante, al no poner fin a la promesa de contrato que ligaba a los involucrados en este litigio..."*

Dice, citando la jurisprudencia reseñada, que, establecida la procedencia en este asunto de la resolución de la **promesa de compraventa** suscrita entre las partes, "porque se trata de un contrato bilateral que se ha incumplido por ambos extremos"... "no resta más que definir lo relativo a las restituciones mutuas, para que se de punto final al vínculo que se trabó entre demandante y demandada, y que está en el centro de la apelación..." (Resaltado y negrilla intencional)"

Resalta que los argumentos del A- quo no son de recibo cuando indica que la acción incoada no está contemplada para las promesas de compraventa, "pues omite analizar de fondo la incertidumbre contractual a la que están sometidas las partes, mostrándoles como único camino, la obligación de suscribir lo que a su parecer es un "verdadero contrato", lo que sería aún gravoso para las partes, quienes, para ello, tendrían que dar total cumplimiento a la cláusula cuarta de la promesa de compraventa que establecía "...Precio: El precio del inmueble prometido en venta es de



*Cuatrocientos Treinta y Ocho Millones (\$438.000.000) de pesos moneda corriente colombiana que el Promitente Comprador pagará al Promitente Vendedor de la siguiente manera:*

- 1. La suma de \$4.000.000.00 (cuatro millones de pesos) se pagará a la firma de esta Promesa, que el promitente vendedor declara haber recibido a entera satisfacción mediante el respectivo recibo de pago firmado por el promitente vendedor.*
- 2. La suma de \$90.000.000 (noventa millones de pesos) se pagará el miércoles 20 de noviembre de 2019 en cheque de gerencia a favor del promitente vendedor.*
- 3. La suma de \$94.000.000 (noventa y cuatro millones de pesos) será pagada la fecha en que se otorgue y firme la escritura pública el día 20 de diciembre de 2019, pago que se demostrará con el respectivo recibo firmado por el promitente vendedor.*
- 4. El saldo restante, esto es, la suma de \$250.000.000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos) será pagado por el Promitente Comprador al Promitente Vendedor con el desembolso de crédito hipotecario el día veintiocho (28) de diciembre de 2019”*

Destaca que el Juez de primera instancia *no fue eficaz*, porque dejó a las partes en una incertidumbre sobre los hechos materia de litigio y al demandante con un detrimento patrimonial, debido a que éste pagó parte del dinero por un inmueble con VICIOS OCULTOS, mismos que le fueron expuestos al Juez y demostrados a través de las pruebas allegadas al proceso, limitándose a analizar cuestiones de forma y dejando de un lado el fin principal por el cual las personas acuden a los funcionarios que administran justicia, cual es la solución de fondo al litigio presentado.

Indica que el señor demandante, JHON JAIRO CASTAÑO MORALES es el único perjudicado debiendo asumir la pérdida de \$43.000.000 que

salieron de su propio peculio, por la celebración de un contrato en el que evidentemente fue engañado al desconocer los vicios que tenía el inmueble prometido, pues esto va en contravía de la debida protección y/o restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, no teniendo por qué ser sometido a un detrimento económico aún mayor para así poder acceder a la administración de justicia, cuando se puede actuar de manera eficaz, pronta y preventiva.

Por lo anterior, solicita que se revoque la sentencia proferida por el A-Quo y se decidas "de fondo" el asunto.

### **PROBLEMA JURÍDICO**

Acorde con los artículos 327 y 328 del CGP, se recuerda que el Despacho se ocupará exclusivamente de lo que es motivo de apelación, salvo que por ley se deba realizar un pronunciamiento de oficio.

En ese orden de ideas y a tono con la apelación, se dilucidará lo siguiente:

**¿Es posible declarar la resolución de un contrato de promesa de compraventa por vicios redhibitorios?**

### **CONSIDERACIONES**

Los denominados presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad, amén de no observarse nulidad que pueda invalidar la actuación.

En aras de la brevedad y concreción de la decisión, y acorde con los argumentos de la sentencia de primera instancia y los motivos de la

apelación, se dirá de una vez que la respuesta es que no, a tono con el juez A-Quo.

En efecto y sin ahondar más en el asunto, fue claro el despacho de primera instancia, con apoyo legal y jurisprudencial, en reseñar las características del contrato prometido y el perfeccionado; y en indicar también porqué los vicios redhibitorios se presentan en relación con el contrato de compraventa ya perfeccionado y no con el apenas prometido; siendo que existen otras acciones como la rescisión del contrato y otras para discutir lo concerniente a tales vicios; con apoyo en la normativa pertinente y concretamente en la sentencia con radicado 0062013 003 00359 01 del H. Tribunal Superior de Bogotá. (minutos 2:39 y ss del audio que contiene la sentencia PDF 44).

Es de verse que la apelación en realidad no contiene un embate concreto contra tal determinación, contra tales argumentos; pues se limita el recurrente a decir que el contrato de promesa válidamente celebrado genera obligaciones para las partes (lo cual no se discute ni se discutió), y que, como lo dijo la HCSJ, sentencia SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, aunque ambos contratantes sean incumplidos hay lugar a la resolución del contrato, con lo cual cesa la incertidumbre contractual y jurídica al respecto (lo que tampoco se discute ni se discutió en primera instancia); abogando por una interpretación que pueda “definir de fondo” el conflicto, y de esa manera acceder a sus pretensiones.

En la condiciones anteriores y dado el principio de personalidad del recurso de apelación, concretado en las restricciones previstas para el apelante en el artículo 327 inciso final del código general del proceso “*el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos*”

*expuestos ante el juez de primera instancia”; y para el juez de segunda instancia en el artículo 328 ibídem “El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley”; es diáfano que el recurso no está llamado a prosperar y así se decidirá, en tanto, se reitera, no se ha formulado una argumentación que resquebraje la tesis del A-quo en el sentido que sea viable declarar la resolución de un contrato de promesa de compraventa por vicios redhibitorios; sin que se dable tampoco ahora acudir a la interpretación del libelo y con base en ello revocar la sentencia de primera instancia, pues fue claro el pretensor en decir que la resolución contractual se sustentaba en los vicios redhibitorios alegados, y así fue tramitado y decidido el proceso, por lo que existiendo tal claridad no es de recibo la petición del apelante.*

Es así que, en Sentencia de la H. Corte Suprema de Justicia SC4454-2020 del 17 de noviembre de 2020, Radicado No. 11001-31-03-021-2013-00703-01 M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA, explicó que *“Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega, vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida”. “Son vicios ocultos de la cosa –explica LORENZETTI–, cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos,*

*el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella. Al comprador se le exige una diligencia media y por ello no hay responsabilidad del vendedor por los vicios que el comprador conocía o debía conocer en razón de su profesión u oficio; por ello, no hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo existía al momento de la adquisición". (Contratos, Parte especial. Tomo I. Buenos Aires: Rubinzal-Cuizoni, 2004. p. 162) Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la "acción redhibitoria" o la "acción quanti minoris". La primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene."*

La anterior cita jurisprudencia evidencia que los vicios solo pueden ser alegados respecto del contrato de compraventa, y no del contrato prometido, como bien lo decidió la primera instancia.

Nótese que, desde el escrito de la demanda en su acápite de pretensiones, la parte demandante pidió que "Que se DECLARE la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado el 16 de noviembre de 2019, **por vicios ocultos y/o redhibitorios**, respecto del Inmueble identificado con MI No. 294-26478 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, distinguido como casa de habitación con su correspondiente lote de terreno, constante de 8:00 metros de frente por 18.30 metros de centro, con nomenclatura actual según declaración de los contratantes Calle 34, 12-06 antes esquina de la calle 30 con la Carrera 7. Lote 68 Urbanización San Nicolás de Dosquebradas – Risaralda, cuyos linderos generales constan en la Escritura Pública No. 2646 del 11/11/1988 de la Notaría 4 de Pereira.", por lo que el apoderado recurrente, no puede modificar su pretensión en

este momento procesal, teniendo en cuenta que los alcances difieren y como se ha establecido, los vicios redhibitorios, no son aplicables a los contratos de promesas de compraventas.

Por último, se aclara que en relación con la jurisprudencia mencionada por el recurrente (SC3666-2021 del 25 de agosto de 2021, M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO), se observa que la misma no es aplicable para el asunto en estudio, toda vez que lo que en este proceso se persigue es la resolución de un contrato con base en vicios redhibitorios, que a todas luces, éstos solo son aplicables para los contratos de compraventa y no promesas de compraventa como se ha insistido a lo largo de esta providencia, y la sentencia aludida, tiene como finalidad la resolución de un contrato, pero por recíproco incumplimiento contractual de las partes involucradas en ese negocio jurídico.

Así las cosas, en tanto el apelante no logra desvirtuar los razonamiento y conclusiones del fallo de primera instancia, el Juzgado procederá a confirmar la providencia fechada del 27 de abril de 2023.

Por último, no habrá condena en costas en esta Instancia, dado que las mismas no se causaron, conforme al artículo 365 numeral 8 del CGP; aunado ello a que la parte no apelante no se pronunció.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **FALLA**

**PRIMERO:** CONFIRMAR la sentencia dictada por el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de esta localidad.

**SEGUNDO:** No hay condena en costas, conforme al artículo 365 numeral 8 del Código General del Proceso.

**TERCERO:** En firme esta providencia, devuélvase el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'A', 'G', and 'H' in a cursive script.

**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA**

**JUEZ**

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)