



Proceso	Verbal
Demandante	Horacio Antonio Cifuentes Estrada
Demandada	Luz Stella Rodas Sánchez
Radicado	No. 05001-31-03-011-2018-00121-01
Procedencia	Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 006
Decisión	Confirma
Tema	Resolución promesa de compraventa
Subtemas	Promesa de compraventa. Requisitos del contrato de promesa de compraventa. Determinabilidad del inmueble. Nulidad de la promesa de compraventa. Jurisprudencia. Restituciones.

**TRIBUNAL SUPERIOR**

**SALA SEGUNDA DE DECISION CIVIL**

Medellín (Ant.), veintiocho de marzo de dos mil veintidós

**I. OBJETO**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el extremo activo en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso ordinario instaurado por el señor **HORACIO**

**ANTONIO CIFUENTES ESTRADA**, en contra de la señora **LUZ STELLA RODAS SÁNCHEZ**.

## **II. ANTECEDENTES**

***Pretensiones:*** Solicita el demandante se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre él y la demandada; se condene a la accionada a indemnizarle los perjuicios causados que ascienden: i) Daño Emergente \$240.000.000.00, que corresponde al valor entregado como parte del precio y, ii) Lucro Cesante \$29.660.454.00 por la pérdida del rendimiento; que estos valores sean indexados al momento de proferir sentencia. Por último, solicita se condene al pago de las costas.

***Elementos fácticos:*** Afirma que el 14 de diciembre de 2015, demandante y demandada celebraron un contrato de promesa de compraventa del bien inmueble situado en la carrera 52 No. 42-60, interior 402 del Centro Comercial Metro Centro Uno, de la ciudad de Medellín, con un área total de 41 metros cuadrados y distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 001-490378; el precio se acordó en \$320.000.000.00, de los cuales el promitente comprador canceló a la firma del contrato \$240.000.000.00 y el saldo de \$80.000.000.00, serían cancelados al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa que se otorgaría en la Notaría Cuarta de Medellín, el 30 de abril de 2016, a las 2:00 de la tarde; el demandante compareció a la notaría en la fecha y hora acordada y estuvo llamando a la demandada, quien no acudió a pesar de haber recibido \$240.000.000.00, como parte del

precio del inmueble; por desconocimiento el pretensor no solicitó la constancia de comparecencia a la notaría; se debe tener como un hecho inequívoco de querer dar cumplimiento a la promesa de compraventa por parte del pretensor, el haber pagado casi la totalidad del precio y las constantes llamadas a la demandada sin recibir respuesta alguna; el inmueble objeto del contrato de promesa nunca ha sido propiedad del actor en virtud del incumplimiento de la promitente vendedora; el lucro cesante se liquidará a partir del 30 de abril de 2016, cuando se generó el incumplimiento.

***Admisión de la demanda y réplica:*** Admitida la demanda y previo el emplazamiento de rigor, el curador ad-litem del extremo pasivo se notificó personalmente, replicó la demanda, se opuso a las pretensiones y esgrimió los siguientes medios de defensa: ***(i) falta de legitimación para pedir la resolución; (ii) nulidad absoluta del contrato de promesa y, (iii) la genérica.***

***Sentencia:*** Se profirió el 23 de agosto de 2019, con la siguiente resolución:

***"Primero:*** *Por las razones expuestas en la parte motiva, se desestiman las pretensiones invocadas por el demandante HORACIO ANTONIO CIFUENTES ESTRADA en contra de LUZ STELLA RODAS SÁNCHEZ.*

***"Segundo:*** *Se dispone levantar las medidas cautelares decretadas mediante auto de agosto primero de dos mil dieciocho y que habían sido comunicadas a las respectivas*

*Oficinas de Registro mediante los oficios 909 y 910 de la misma fecha. Por secretaría líbrese los oficios correspondientes.*

***“Tercero: Se condena en costas a la parte demandante y en favor de la demandada. Liquídense por secretaría.***

*“Lo aquí decidido se entiende notificado por estrados”.*

Para soportar esta decisión aduce que el art. 1611 del C. Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887, establece los requisitos que debe cumplir el contrato de promesa de compraventa para que surta plenos efectos; por tanto, el contrato es solmene porque el legislador estableció los requisitos para su existencia y validez y, en caso de no cumplirlos, el juez puede declarar de forma oficiosa la nulidad absoluta, conforme con el art. 2º de la Ley 50 de 1936; en el presente caso, se observa que el contrato de promesa cumple con los requisitos a que se contrae la norma citada en precedencia para su existencia y validez; lo que desvirtúa la excepción propuesta por el curador ad-litem, quien solicitó la nulidad por falta de determinación del inmueble por sus linderos, lo que no es cierto porque el bien aparece descrito por su ubicación, dirección, folio de matrícula inmobiliaria y además la determinación de los puntos del plano que lo comprenden, estando sometido al régimen de propiedad horizontal, e incluso cita el título a través del cual la promitente vendedora adquirió el inmueble prometido en venta y que aparece registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-490378; así mismo precisa, que el incumplimiento da lugar a las consecuencias previstas en el art. 1546 del C. Civil; que la jurisprudencia ha

indicado que para el buen suceso de la pretensión no basta el incumplimiento de una de las partes, sino que es menester que se cumpla con los siguientes presupuestos axiológicos: a) que se trate de un contrato bilateral válido; b) que el contratante que promueve la acción por incumplimiento, hubiera cumplido las obligaciones a su cargo o al menos estuviera presto a cumplirlas, aspecto que lo legitima por activa para reclamar el remedio sustancial y, c) que el demandado esté en mora de cumplir con sus obligaciones, y que dicha mora constituya un incumplimiento relevante del contrato, lo que constituye la legitimación por pasiva.

Advierte que el contrato objeto de análisis es bilateral, donde la pasiva se obligó a traditar el inmueble debidamente determinado y el pretensor a pagar el precio \$320.000.000.00 y ambos, a otorgar la escritura pública para formalizar el contrato prometido en una fecha determinada; el demandante afirma que la promitente vendedora no acudió a cumplir su obligación de otorgar la escritura pública de transferencia de dominio el 30 de abril de 2016, a las 2:00 de la tarde, en la Notaría Cuarta de Medellín; afirmación no controvertida por la parte pasiva y que determina su incumplimiento; frente al cumplimiento de las prestaciones a cargo del demandante, o que se hubiere allanado a cumplirlas, se observar que éste afirma haber entregado la parte del precio acordado, esto es \$240.000.000.00 a la firma de la promesa de compraventa, aspecto que quedó registrado en la misma; pero también era su obligación acudir ese día y a esa hora a la notaria fijada a suscribir la escritura pública y a cancelar el resto del precio pactado como aparece consignado en la cláusula cuarta de la

promesa de compraventa; al efecto, se puede evidenciar que a más de la afirmación del actor, en el expediente no existe prueba alguna que permita dar a entender que éste acudió a la Notaría Cuarta de Medellín, en la fecha señalada, a recibir y aceptar la escritura pública y que tenía dispuestos los recursos para pagar el saldo del precio; incluso, los hechos de la demanda no refieren que para el 30 de abril de 2016, el demandante tenía en su peculio \$80.000.000.00, para cumplir con la obligación y, aunque en su versión afirma que acudió a la notaría con ese dinero, este dicho queda huérfano de prueba como quiera que no logró acreditarlo por algún medio de convicción, pues a falta de otro medio probatorio, como mínimo debía obrar la constancia expedida por el notario que diera cuenta de su presencia en la fecha estipulada y que estuvo prestó a cumplir con las obligaciones a su cargo.

Ahora, si el demandante no acreditó el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, en el vacío queda su legitimación para solicitar la resolución del contrato, pues no está acreditado que fuera el contratante cumplido; por estas razones, se desestimarán las pretensiones de la demanda y se condenará en costas a la parte actora.

**Apelación:** Lo interpuso la parte demandante indicando como reparos: No está de acuerdo con la decisión porque en el plenario acreditó con prueba documental y testimonial que hizo entrega de \$240.000.000.00 a la demandada, dando cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado el 14 de diciembre de 2015 y fue quien se allanó a cumplir; es clara la intención dañina de la accionada al

aprovechar la confianza depositada por el demandante para no cumplir con lo acordado, a pesar de haber recibido el dinero pactado \$240.000.000.00; está probado que la obligación adquirida por el pretensor fue cumplida y, si bien, es cierto que no canceló los \$80.000.000.00 restantes, obedeció al incumplimiento de la demandada, pues nunca volvió a saber nada de ella, ni siquiera contestaba las llamadas, no la pudo localizar ni en la oficina objeto de la promesa, ni en la dirección que tenía el actor; resulta claro que se celebró un contrato de promesa de compraventa entre las partes el 14 de diciembre de 2015, donde acordaron como precio \$320.000.000.00 de los cuales canceló \$240.000.000.00 y que ésta incumplió con sus obligaciones, a pesar que el pretensor se allanó a cumplir sus prestaciones; es cierto que eventualmente no se dio cumplimiento a los requisitos establecidos en el art. 1611 del C. Civil, pero se debe hacer un análisis global del proceso en el sentido de dar aplicación a lo previsto en el art. 1740 Ibídem, declarando la nulidad del contrato y, consecuentemente, las restituciones mutuas a que hubiere lugar, que para el presente caso son los \$240.000.000.00 que canceló con su correspondiente indexación, toda vez, que en la promesa de compraventa quedó estipulado que la promitente vendedora recibió a satisfacción dicha suma; si no se toma en cuenta estas circunstancias, sería nugatoria la pretensión porque el pretensor perdería dicha cantidad de dinero con su correspondiente indexación; es importante analizar la intención del actor de dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, porque por desconocimiento de la norma no solicitó en la Notaría Cuarta de Medellín, el 30 de abril de 2016, a las dos de la tarde, la constancia de asistencia; pero está

demostrado con el interrogatorio y la prueba oral que los \$240.000.000.00 fueron entregados a la demandada el 14 de diciembre de 2015, dinero que a la fecha el demandante no ha recuperado.

No obstante que el recurrente no recorrió el traslado concedido; advierte la Sala, que al interponer el recurso de apelación y señalar los puntos concretos de inconformidad, expuso la censura frente a la decisión de primera instancia, los cuales vienen de sintetizarse y como la sentencia se proferirá por escrito, se tendrá en cuenta.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, se pronunció en sentencia de tutela STC5497-2021, Rdo. 11001-02-03-000-2021-01132-00 del 18 de mayo de 2021. M.P. Álvaro Fernando García Restrepo, precisando:

*"4.2. Así las cosas, la Sala ha considerado que en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, la exposición de los motivos de la alzada frente a una sentencia judicial, no exime al recurrente de la carga de sustentar oralmente sus inconformidades ante el superior. Y es que, ello se justifica porque el sistema procesal contemplado en aquella obra propende por el respeto y la garantía del principio de oralidad, así como de otros valores importantes como la celeridad y la concentración de los actos judiciales.*

*"4.3. Sin embargo, la difícil situación por la que atraviesa actualmente la sociedad a causa de la pandemia generada por*



*el covid-19, obligó a que el Estado se adaptara a los retos impuestos por la propagación de éste. Así por ejemplo, en el campo jurídico, se promulgaron varias normas de carácter transitorio sobre la ritualidad de los procesos judiciales, de esta manera, respecto de la sustentación del recurso de apelación, el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, dispuso que:*

*"«El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia, se tramitará así:*

*"Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.*

*"Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto».*

*"4.4. De este modo, cierto es que el cambio de la realidad que trajo la emergencia sanitaria conllevó a que se abandonara, momentáneamente, la necesidad de sustentar oralmente el recurso de apelación, para ser suplida por el sistema de antaño, esto es, que las inconformidades de los*

*apelantes contra las providencias judiciales se formularan por escrito y así proteger bienes tan trascendentales como la vida y la salud de los usuarios y funcionarios de la justicia.*

*"No obstante, aquí es pertinente hacer claridad en algo, y es que la exigencia de exponer de manera oral los reproches frente a los pronunciamientos judiciales no ha desaparecido, pues, se reitera, las medidas tomadas por el Gobierno Nacional son temporales debido a la emergencia sanitaria, además, por motivos de salubridad pública, la oralidad actualmente no es indispensable, por eso es que, por ahora los recurrentes deben presentar sus disensos de manera escrita.*

*"4.5. Bajo esa perspectiva, en vigencia del Decreto Legislativo 806 de 2020, si desde el umbral de la interposición de la alzada el recurrente expone de manera completa los reparos por los que está en desacuerdo con la providencia judicial, no hay motivo para que el superior exija la sustentación de la impugnación, de lo contrario, si los reproches realizados apenas son enunciativos, desde luego, el juez deberá ordenar el agotamiento de esa formalidad, conforme lo previsto en la normatividad señalada..."*

Por su parte, el extremo pasivo adujo que, conforme lo señaló la curadora ad-litem al dar respuesta a la demanda, la parte demandante no acreditó que compareció a la notaría conforme con el contrato de promesa de compraventa a suscribir el contrato de venta del bien inmueble prometido; por lo que acorde con lo señalado por la jurisprudencia en tal sentido, solicita se desestimen las pretensiones de la demanda.

### III. CONSIDERACIONES

**Problemas jurídicos:** El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿Se debe declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa? ¿Se aunaron los elementos para la prosperidad de la pretensiones impetradas por el extremo activo?

**El contrato de promesa de compraventa:** Lo regula el art. 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el art. 1611 del C. Civil, en los siguientes términos:

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

*"1ª) Que la promesa conste por escrito;*

*"2ª) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquéllos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*"Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado".*

En el presente caso, no hay lugar a duda que estamos en presencia de una promesa de compraventa, toda vez que la demandada prometió vender al demandante la oficina 402, ubicada en la carrera 52 No. 42-60, interior 0402, del Edificio Centro Comercial Metro Centro Uno, de la ciudad de Medellín y acordaron como precio la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$320.000.000.00).

En el mundo de los negocios es de común ocurrencia que las partes antes de la celebración del contrato de compraventa sobre bienes inmuebles requieran la realización de actos preparatorios; bien, porque están en la imposibilidad de celebrar ese contrato o simplemente acuerdan la celebración de un acto preparatorio, para luego, perfeccionar el contrato previamente acordado. Para estos eventos, la legislación civil regula el contrato de promesa de compraventa, revistiéndolo de formalidades, cuyo desconocimiento lo torna ineficaz; pues su finalidad, es precisamente, asegurar la realización y efectividad del contrato prometido, para cuyo efecto la convención futura de antemano debe quedar completamente definida, de tal manera que para su perfeccionamiento solo quede faltando el cumplimiento de la solemnidad y de esa forma, como los derechos y obligaciones quedaron determinados, los contratantes perfectamente saben a qué se comprometieron, cuándo, cómo y dónde deben cumplir las prestaciones a su cargo.

**La resolución:** El art. 1546 del C. Civil regula la resolución, señalando que *"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

*"Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios".*

Para que proceda la resolución de un contrato previamente se debe acreditar que se cumplen con todos los requisitos de existencia y de validez, de tal manera que, si no se supera este examen, no hay lugar a considerar la pretensión resolutoria. Luego, se examina si el demandante es un contratante cumplido, esto es, que cumplió con las obligaciones que le competían o que se allanó a cumplirlas y, finalmente, si el demandado es un contratante incumplido.

Acorde con lo anterior, es imprescindible abordar el examen del contrato de promesa de compraventa celebrado por las partes, para determinar si está revestido de todas las formalidades legalmente establecidas por el legislador, en caso de que este examen sea superado, se abordaría el estudio de la pretensión resolutoria invocada en la demanda.

**La nulidad del contrato de promesa:** El bien inmueble prometido en venta por la demandada al demandante, aparece con la siguiente descripción en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa:

**"PRIMERO: OBJETO:** Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, promete(n) dar a título de venta a favor de su(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y este(os) a la vez a recibir a igual título el siguiente bien inmueble:

**"OFICINA 402: CARRERA 52 NUMERO 42-60 INT. 0402 (DIRECCIÓN CATASTRAL)** del edificio **CENTRO COMERCIAL METRO CENTRO UNO** de la ciudad de Medellín, destinada a actividades profesionales, situada en el cuarto piso, con un área total de 41.00 metros cuadrados y una altura de 2.70 metros. Su área y linderos están determinados por el perímetro marcado con los puntos 13 al 25 y 13 punto de partida del plano número 7. – Folio de matrícula inmobiliaria número **0490378**.

**"NO OBSTANTE SU ÁREA Y LINDEROS LA VENTA SE HACE COMO CUERPO CIERTO.**

**"PARÁGRAFO PRIMERO: UBICACIÓN:** Que el inmueble objeto de este contrato hace parte integrante edificio **CENTRO COMERCIAL METRO CENTRO UNO**, ubicado en la Carrera 52 número 42-60 de la actual nomenclatura Urbana de este Municipio de Medellín.

**"PARÁGRAFO SEGUNDO; RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El edificio **CENTRO COMERCIAL METRO CENTRO UNO**, al cual accede el inmueble objeto de esta venta, se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, protocolizado por escritura pública número 2383 del

*01 de Octubre de 1987, otorgada en la Notaría Diecisiete (17) de Medellín, debidamente registrado.*

*"PARÁGRAFO SEGUNDO: **EXPENSAS COMUNES**: Que en el presente contrato, se incluye la parte proporcional que a las áreas comunes del edificio, corresponden de acuerdo al coeficiente de copropiedad y la ley". (folios 8 y 9 cuaderno principal).*

En el presente caso no sólo se omitió los linderos de la oficina 402, pues simplemente se refiere a los linderos establecidos por el perímetro marcado con los puntos 13 al 25 y 13 punto de partida del plano No. 7, sin determinarlos en forma precisa y concreta; sino además, los del Edificio Centro Comercial Metro Centro Uno; como que el bien prometido en venta está comprendido en éste, por lo que no se cumplió con la determinación exigida en el art. 1611 del Código Civil.

Es cierto que no se requiere que el contrato de promesa de compraventa recabe sobre la identificación del bien inmueble prometido en venta; incluso, se permite que sea determinable; esto es, que se indiquen los datos necesarios para su individualización. De tal manera que en el documento que recoge la voluntad de los contratantes, no se pueden omitir los datos indispensables que permitan individualizar el bien raíz prometido y, diferenciarlo de otros de igual naturaleza o especie, como es la indicación de sus linderos, la ubicación y la nomenclatura; pero, en caso de que sea necesario diferir la indicación de estos datos para la cabal individualización del bien prometido, así se debe indicar en el contrato de promesa,

indicando los datos para su determinación o la forma como serán determinados; pues no se debe olvidar que el contrato prometido se debe determinar cabalmente. En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia en los siguientes términos: *"En frente a lo preceptuado por la regla 4ª. del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, **como cuerpo cierto éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que lo distinguen de cualquier otro**, y cuando se refiere a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alineaciones especiales (subrayas y negrillas extratexto).*

*"La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del código civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación "se identificarán ... por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos" (artículo 31). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente.*

*"Ello no obstante, para que el objeto del contrato exista y pueda ser conocido por las partes no se requiere que en la promesa esté determinado, sino que es suficiente que pueda serlo posteriormente; en tal supuesto se habla de cosa determinable, determinabilidad expresamente autorizada por el artículo 1518 ejusdem, norma que en su segundo inciso hace*



*permisible tener la cantidad como incierta, "con tal que el acto o contrato fije o contenga datos que sirvan para determinarla".*

*"Si pues, la compraventa y por lo mismo la permutación existen cuando las cosas que se enajenan son determinables (artículo 1518), la Corte ciertamente no encuentra razón valedera para sostener que la promesa de venta o de permuta sea ineficaz cuando las cosas prometidas, sin embargo de no aparecer determinadas en aquélla, sí son determinables con las bases que para conocerlas con certeza se establecen en el contrato. De que el ordinal 4º del artículo 89 precitado establezca que la promesa de contrato, para su validez, tiene que determinar el contrato prometido, no puede seguirse necesariamente que se excluya la posibilidad de estipular la enajenación de bienes determinables: la determinación del contrato futuro, cuando de compraventa se trata, no sólo no es incompatible sino que se aviene con la determinabilidad de la cosa que es objeto de la venta prometida.*

*"La determinabilidad del objeto en el contrato de promesa es, por otra parte, criterio admitido por la doctrina universal"<sup>1</sup>.*

En verdad es posible pactar la determinabilidad del objeto por estar expresa y legalmente autorizado; pero en este caso, es indispensable la indicación de los datos o la forma como se logrará esa cabal determinación como viene de indicarse y lo puntualiza la jurisprudencia que viene de citarse, al indicar *"con tal que el acto o contrato fije o contenga datos que sirvan para*

---

<sup>1</sup> Sentencia del 25 de septiembre de 1979, citada por Darío Preciado Agudelo, El Contrato de Promesa, pág. 75.

*determinarla”; adicionalmente, esa determinación no puede quedar sometida al arbitrio o mera voluntad de los contratantes, como así mismo lo ha enfatizado la jurisprudencia con soporte en la doctrina, al precisar: “Expresan en efecto Planiol y Ripert que: “El contrato preliminar en regla contiene la determinación exacta de todos los elementos esenciales del contrato futuro, pero alguno de ellos puede ser apenas determinable, como por ejemplo la cosa o el precio que venga a ser fijado con el corriente en el comercio para la mercancía de que se trata. Con todo, la determinación jamás deberá depender de la exclusiva voluntad de una de las partes, ni aun de ambas. Desde que ellas estén de acuerdo sobre los puntos esenciales, los accesorios serán regulados por los principios del derecho dispositivo y, en último caso, por el juez” (Tratado de Derecho Civil. T. VI, No. 220) (Sentencia del 25 de septiembre de 1979, citada en el Contrato de Promesa, Darío Preciado Agudelo; pág. 76).*

Adicionalmente, el contrato de promesa de compraventa también debe indicar la cédula o registro catastral del bien prometido, si la tuviera como expresamente lo indica el art. 31 del Decreto 960 de 1970; así mismo, el título que ostenta el declarante que dispone del bien prometido, o como algunos han entendido, que debe indicar el título antecedente (art. 32 estatuto del Notariado); elementos que también son indispensables por ser estipulaciones que necesariamente debe contener la escritura pública; incluso, para que la tradición se pueda efectuar exitosamente necesariamente se tiene que indicar en el acto escriturario el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, así como la cabida exacta del bien raíz utilizando

el sistema métrico decimal, como expresamente lo manda el párrafo 1º del artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, que adoptó el Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos en Colombia, al consagrar que: *“No procederá la inscripción de documentos que transfieren el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el **Sistema Métrico Decimal** y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregación o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derecho e impuesto de registro”* (negritas y subrayas fuera de texto).

Como en el presente caso, se prometió en venta un inmueble como cuerpo cierto (oficina 402), a más de la ubicación y nomenclatura, se tenían que indicar los linderos para su cabal determinación como lo resalta la Corte en la cita que viene de transcribirse; ahora, si lo que se buscaba era que esos datos se determinaran con posterioridad, se tenía que indicar los parámetros para lograr tal cometido, lo que no previeron los contratantes; igualmente, se omitió la indicación de la cédula o registro catastral, así como del título de propiedad vigente; datos que son indispensables no solo para el perfeccionamiento del contrato prometido, sino además, para asegurar su registro con posterioridad; se itera, en el contrato de promesa de compraventa, el contrato prometido debe quedar completamente determinado, de tal manera que para

perfeccionarlo solo quede faltando el cumplimiento de la solemnidad de la escritura pública y la tradición (Nral. 4º del art. 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el art. 1611 del C. Civil).

Lo anterior pone de presente, que el contrato de promesa de compraventa no cumple con las formalidades prescritas legalmente y, por tanto, adolece de nulidad absoluta.

Al efecto, establece el art. 1742 del C. Civil, que *La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato*”.

En este caso, es palmario que las irregularidades del contrato de promesa de compraventa son manifiestas, aparecen de bulto, pues basta la mera lectura del documento que recogió la voluntad de los extremos de la relación sustancial, para concluir que adolece de las omisiones que se han venido indicando y que no fueron objeto de pronunciamiento en la sentencia de primer grado, a pesar de que la defensa esgrimió como medio de defensa la “*Nulidad absoluta del contrato de promesa*”; en cuyo caso, el fallador esta compelido a examinar este tópico y si encuentra configurada la nulidad, la debe declarar si en el proceso son partes quienes intervinieron en el acto cuestionado; de no ser así, se limitará a reconocer y declarar probada la excepción propuesta, como expresamente lo indica el inciso final del art. 282 del C. General del Proceso, antes art. 306 del C. de P. Civil.

Como al declararse la nulidad, invocada en el recurso de apelación, las cosas vuelven al estado precontractual, para este cometido, el juez debe emitir pronunciamiento expreso sobre las restituciones que se impone a cada una de las partes contratantes.

**Las restituciones:** En este caso, corresponde a lo cancelado por el promitente comprador por concepto de precio, toda vez, que como el mismo lo afirmó al rendir su versión y no obstante lo pactado en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, el bien inmueble prometido en venta no le fue entregado; aseveración que no fue desvirtuada por el extremo pasivo; por el contrario, la testigo Rosa María Muentes Sierra, en la declaración que rindió fue contundente en afirmar que el demandante se presentó el día 30 de abril de 2016, a la Notaría Cuarta, con el fin de suscribir la escritura, cancelar el saldo del precio del bien \$80.000.000.00 y para que le entregaran la oficina.

Al efecto tenemos; en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, sobre el precio acordado y la forma de pago se pactó: *"Que el precio de la presente promesa de compraventa es la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PSOS M.L. (\$320.000.000.00)**, dinero que el PROMITENTE COMPRADOR, pagara(n) a su(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) de la siguiente forma: **a).- La suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$240.000.000.00)**, recibidos por la PROMITENTE VENDEDORA, a satisfacción; y **b).- La suma restante de OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$80.000.000.00)**, a la*

*firma de la escritura por medio de la cual se legalizara el presente contrato (30 de Abril de 2016)" {folios 8 Vto., cuaderno principal}}, en el documento consta que tanto la promitente vendedora como el promitente comprador realizaron la diligencia de presentación personal y reconocimiento ante la Notaría Cuarta de la ciudad, donde se consignó que la firma que allí aparece es la suya y que su contenido es cierto (folios 9 Vto., cuaderno principal), la que no fue desvirtuada por el extremo pasivo; por el contrario, aparece corroborada con las pruebas que se pasan a escrutar.*

La señora Rosa María Muentes Sierra, en la declaración que rindió afirmó que el demandante es cuñado suyo y sabe que él hizo el negocio con la demandada sobre una oficina, se enteró del negocio porque fue quien le prestó los \$240.000.000.00 para dárselos a la señora Luz Stella Rodas Sánchez; la negociación fue un total fracaso porque prácticamente lo estafaron; que el demandante fue a la oficina varias veces a buscar a la demandada y a un apartamento que tenía por los lados de Laureles, pero no la encontró, estuvo llamando y averiguando y nadie le dio razón; todo fue por medio del esposo de ella, Gildardo Arango Ramírez, que se hizo el negocio y que el demandante conoció la oficina, pero el dinero se lo entregó a ella y con ella fue el negocio; el señor Gildardo era amigo de la familia por más de 20 años; ninguno de los dos apareció; el día que iban a hacer la escritura era el 30 de abril de 2016, a él le faltaban \$80.000.000.00; él estuvo en su casa antes de salir y llevaba el dinero porque le dijeron que fuera en efectivo y que se encontraban en la Notaría Cuarta para recibirlo y

entregarle la oficina (minuto 29:44 y SS., audio inicial e instrucción, CD folios 128 cuaderno principal).

Por su parte, la señora María Lina Muentes Sierra, en su versión afirmó que conoce al demandante por ser cuñado de una hermana suya y a la demandada la conoció a través del esposo de ésta, Gildardo Arango; que sabe del negocio que el demandante iba a comprar una oficina en el edificio Metro Centro; el negocio no lo cumplieron, él le entregó \$240.000.000.00 a la señora y ella se perdió y hasta la fecha no apareció; ella no estaba presente cuando se entregó el dinero pero él le comentó a toda la familia que iba a entregar esa plata a la señora; él trató de localizarla en el apartamento y en la oficina y no la encontró, al igual que al señor Gildardo pero tampoco lo localizó ni en la casa ni por teléfono; que no estuvo en la notaría el día que se iba a firmar la escritura, él les dijo que había estado allá y la señora no se presentó (minuto 37:02 y SS., audio inicial e instrucción, CD folios 128 cuaderno principal).

Consecuente con lo anterior, se decretará la nulidad del contrato de promesa de compraventa, sin que sea necesario otros pronunciamientos por sustracción de materia.

***Costas del proceso:*** Se condenará al extremo pasivo a pagar las costas de segunda instancia a favor del demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido

por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

**Conclusión:** Consecuente con lo anterior, se confirmará la sentencia de primer grado, y se adicionará en cuanto se decretará la nulidad del contrato de promesa de compraventa y se ordenará las restituciones a que hubiere lugar; para lo cual se dispondrá: i) por las razones indicadas en las consideraciones, se confirmará la sentencia de primer grado; ii) se adicionará la sentencia de primera instancia, declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito por el señor Horacio Antonio Cifuentes Estrada, como promitente comprador y la señora Luz Stella Rodas Sánchez, como promitente vendedora, el 14 de diciembre de 2015; iii) Consecuentemente, la parte demandada, dentro de los cinco (5) días siguientes, a la ejecutoria de éste fallo restituirá al demandante Horacio Antonio Cifuentes Estrada, la suma de \$240.000.000.00, que pagó anticipadamente como parte del precio, debidamente indexados desde el 14 de diciembre de 2015 hasta la fecha de su pago y, iv) se condenará al extremo activo a pagar las costas de segunda instancia a favor de la demandada. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado. Las agencias en derecho correspondientes a la primera instancia se fijarán por la señora Juez a quo.



#### **IV. RESOLUCIÓN:**

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **F A L L A:**

1. Por las razones indicadas en las consideraciones, se confirma la sentencia de primer grado.
2. Se adiciona la decisión de primera instancia, declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 14 de diciembre de 2015, por el señor Horacio Antonio Cifuentes Estrada, como promitente comprador y la señora Luz Stella Rodas Sánchez, como promitente vendedora.
3. Consecuentemente, la parte demandada, dentro de los cinco (5) días siguientes, a la ejecutoria de éste fallo restituirá al demandante Horacio Antonio Cifuentes Estrada, la suma de \$240.000.000.00, que pagó anticipadamente como parte del precio, debidamente indexados desde el 14 de diciembre de 2015 hasta la fecha de su pago.
4. Se condena al extremo pasivo a pagar las costas de segunda instancia a favor del demandante. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), que equivale a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes (Acuerdo

PSAA16-10554, del 5 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), que se liquidarán conjuntamente con las de primer grado.

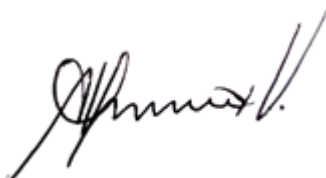
5. Devuélvase el expediente al lugar de origen.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUELVA:**

**Los Magistrados**



**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**