



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, dieciocho (18) de junio de dos mil veinte (2020)

Proceso	Verbal sumario (resolución de contrato)
Demandante	Catherine Cadavid Betancur
Demandado	Jhon Henry Bautista Peláez
Radicado	05101 40 03 023 2018 00010 00
Asunto	Sentencia No. 133
Tema	El contrato de promesa civil de compraventa de inmueble requiere como condición ad sustanciam actus medio de prueba escrito que reúna todos los requisitos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Conforme lo dispone al artículo 390 del Código General del Proceso, procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso verbal sumario de resolución de contrato incoado por la señora Catherine Cadavid Betancur y Jhon Henry Bautista Peláez.

I. ANTECEDENTES

PETICIONES

Pretende la parte actora que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 001-989717, se ordene la devolución de las sumas canceladas por la señora Catherine Cadavid Betancur al señor Jhon Henry Bautista Peláez en su calidad de promitente vendedor la suma de nueve millones de pesos (\$9.000.000) y se le condene en costas.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Narra el apoderado del demandante que entre la señora Catherine Cadavid Betancur en su calidad de promitente comprador y el señor Jhon Henry Bautista Peláez en su calidad de promitente vendedor, se celebró un contrato de promesa de compraventa el día 5 de abril de 2014, sobre el bien inmueble apto 1303 ubicado en el piso 13 de la torre I del edificio Torres de la Giralda, carrera 39 N. 47-53 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 001-989717.

Señala que el precio de la venta acordado fue de setenta y seis millones setecientos mil pesos (\$76.700.000) pagaderos así: \$6.000.000 el día de la firma del contrato de promesa de compraventa, esto es, el 5 de abril de 2014, \$4.000.000 lo cual se realizó el día 7 de abril de 2014, debería cancelar la suma de \$10.000.000 el día 25 de abril de 2014, y se cancelaría la suma restante de \$56.700.000 mediante desembolso de un crédito hipotecario otorgado por el Banco de Bogotá s. a. a favor de la promitente compradora.

Se acordó que en el evento de no existir aprobación por el Banco de Bogotá frente al crédito solicitado, se fijaba la suma de setecientos mil pesos (\$700.000) a título de indemnización.

Precisa que en atención a los compromisos adquiridos, su poderdante canceló la suma de \$10.000.000, pagando el día 5 de abril de 2014 la suma de \$6.000.000 en efectivo y el 7 de abril de 2014 la suma de \$4.000.000 en efectivo; pese a los esfuerzos realizados con el fin de dar cumplimiento a los acuerdos, no le fue otorgado el crédito hipotecario con el que pretendía cancelar parte del precio.

Argumenta que pese a la obligación adquirida por el promitente vendedor de devolver las sumas pagadas a la promitente compradora por cuotas, sólo realizó un abono el día 18 de enero de 2016 por \$1.000.000 mediante consignación bancaria.

II. ACTUACIÓN PROCESAL SURTIDA

Presentada la demanda el día 20 de diciembre de 2017, y luego de cumplirse los requisitos exigidos por el Despacho, mediante auto del 29 de noviembre de 2018 se admitió la demanda (Fl. 24), imprimiéndosele el trámite del proceso verbal sumario contemplado en los artículos 390 y siguientes del Código General del Proceso.

La parte pasiva es notificada a través de curador ad litem, previo el cumplimiento de los requisitos normativos, quien se contesta la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando como excepciones la inexistencia de pago por parte del demandante, fundamentada en el hecho de que no se aporta prueba en la cual se tenga certeza de que cumplió con el pago referido, además de la genérica, precisando que consiste esta excepción en la carencia de todas aquellas circunstancias exigidas por la ley para que formalmente nazca el derecho o se forme el vínculo jurídico entre las partes, solicita adicionalmente se de aplicación al artículo 282 del CGP.

Luego de corrido el traslado respectivo al demandante, no se realiza pronunciamiento alguno.

Mediante auto del 30 de enero de 2020, se decreta como pruebas las documentales y se indica que se dará aplicación al inciso 2º parágrafo 3º del artículo 390 del CGP.

III. PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si el contrato de promesa de compraventa celebrado cumple con las exigencias establecidas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, de ser así, se determinará si se ha presentado incumplimiento contractual imputable al demandado y si como consecuencia es procedente disponer la resolución del contrato de promesa de compraventa.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales. El despacho es competente para desatar la pretensión procesal; existe capacidad en el demandante y en la demandada, para ser partes; la demanda se presentó en debida forma y no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

4.2. MATERIAL PROBATORIO.

Se aportó contrato de promesa de compraventa del bien inmueble bien inmueble apto 1303 ubicado en el piso 13 de la torre I del edificio Torres de la Giralda, carrera 39 N. 47-53 e identificado con folio de matrícula inmobiliaria N. 001-989717, suscrito entre Jhon Henry Bautista Peláez y Catherine Cadavid Betancur donde el primero aparece como "promitente vendedor" y la segunda como "promitente compradora" del inmueble referido; el documento privado tiene diligencia de presentación personal y reconocimiento en Notaría el día 5 de abril de 2014.

Se allegó con la demanda extractos bancarios del último trimestre del año 2015 (fl. 5) y primer trimestre del año 2016 (fl.4), que dan cuenta de unas consignaciones en efectivo a la cuenta de ahorros a nombre de la accionante N. 25315236692 por valor de \$700.000 el día 20 de octubre de 2015 y \$1.000.000 el 18 de enero de 2016.

4.3. DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

La cuestión planteada se enmarca dentro de la promesa de compraventa civil, cuyo fundamento normativo está establecido en el artículo 89 de la ley 153 de 1887 que confiere validez a la promesa cuando cumple los requisitos allí indicados, el artículo 1546 del Código Civil que prevé la resolución o el

cumplimiento del contrato por incumplimiento de lo pactado y el 1613 y 1614 ibídem sobre indemnización de perjuicios por incumplimiento.

La promesa de compraventa es un contrato formal por el cual las partes se obligan a celebrar en el futuro un contrato de compraventa, con todos los requisitos y formalidades que exige la ley, so pena de que la promesa de contrato carezca de validez. Estos requisitos legales radican en que la promesa conste por escrito (formalidad *ad substantiam actus*), que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos mínimos para su validez (art. 1502 C.C), y que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. Para cumplir con este requisito se debe indicar la Notaría, el día y la hora en la cual se suscribirá la escritura con la que se dé cumplimiento a la promesa, de modo tal que, para perfeccionarlo sólo falte la entrega de la cosa o las formalidades legales.

El contrato de promesa, en cuanto acto de disposición de intereses, está sometido a las exigencias generales propias de su naturaleza contractual, o sea aquellas comunes a todo contrato: en fin de cuentas, capacidad, poder de disposición (legitimidad) e identidad del objeto (art. 1502 c. c.), además de aquellas que en particular señala la ley, para este tipo de contrato, así, el artículo 89 de la ley 153 de 1887, subrogatorio del art. 1611 del Código Civil, dispone:

"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 art. 1511 [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 aplicarán a la materia sobre que se ha contratado".

Obviamente, el contrato de promesa se gobierna adicionalmente, y en lo pertinente, por las reglas propias del contrato prevenido, por lo cual es relevante determinar que en este caso se trata de una compraventa de naturaleza civil.

De la disposición transcrita se sigue que el contrato de promesa es formal; el documento escrito es aquí una condición constitutiva, cuya omisión se ha dicho tradicionalmente que genera nulidad absoluta, pero que en rigor lo que determina es la inexistencia.

Sobre los requisitos del contrato en cuestión, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 06 de octubre de 1982, señaló lo siguiente¹:

*"A partir de la vigencia del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 sufrió excepción el rígido principio relativo a que la promesa de celebrar un contrato no producía **en ningún caso** obligación alguna; desde entonces generan obligaciones las promesas en que se cumplan los cuatro requisitos exigidos por la norma, el último de los cuales consiste en que el escrito que contenga la promesa se determine de tal suerte el contrato prometido, que para perfeccionarlo sólo falten la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

En nuestro derecho está aceptado que la obligación que nace del contrato de promesa es una típica obligación de hacer, que, en tratándose de promesa de compraventa de inmuebles, consiste en el otorgamiento de la respectiva escritura pública. Ahora bien, como el contrato de compraventa genera obligaciones tanto para el comprador como para el vendedor, es evidente que uno y otro tienen simultáneamente las calidades de acreedor y deudor. Lo mismo puede decirse con relación a la promesa bilateral de contrato de compraventa de bien raíz, pues en ella, el uno promete vender y el otro comprar, por lo cual, respecto de la obligación de otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, tanto el promitente vendedor como el promitente comprador asumen la obligación de su otorgamiento; uno y otro son pues, recíprocamente, acreedor y deudor de esa específica obligación.

*De lo anterior conclúyese que el deudor de la obligación de otorgar escritura pública de compraventa no lo es únicamente el que promete vender; también tiene esa misma obligación quien prometió comprar. Uno y otro son deudores... En el numeral 4º del artículo 89 citado, no se exige simplemente 'que se determine el contrato', o 'que se precisen los elementos esenciales del contrato prometido', sino que se requiere algo más definido: 'que se determine de tal suerte el contrato, que **para perfeccionarlo** sólo falta la tradición de la cosa o las formalidades legales', es decir que, en este último caso, las partes hayan previsto con certeza el lleno de estas solemnidades.*

...Entonces, recordando que la regla cuarta del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 no se cumple simplemente con determinar en la promesa el contrato prometido... sino que se requiere, además, que esa determinación se haga de 'tal suerte' que para perfeccionar el contrato 'sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales'

En el mismo sentido, el Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar ha señalado sobre los requisitos del contrato de promesa de compraventa lo siguiente:

¹ Tomado de BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. Librería Ediciones del Profesional Ltda. Decimosexta edición. Bogotá, 2004. Pág. 218.

a) "Que conste por escrito. Es entonces un contrato solemne y la solemnidad es el escrito. Basta el escrito privado, así el contrato prometido sea de aquellos que deben constar por escritura pública.

b) El contrato prometido debe ser válido. El contrato prometido debe reunir todos los requisitos para la validez del negocio jurídico; que los contratantes sean legalmente capaces, que consientan en el acto y que ese consentimiento esté libre de vicios, que recaiga sobre un objeto lícito y que tenga una causa lícita.

c) Que se convenga un plazo o condición para fijar la época en que el contrato debe celebrarse. Se debe señalar el tiempo en que se celebrará el contrato prometido y hay dos formas de señalarlo: mediante la fijación de un plazo o mediante la estipulación de una condición...

d) La especificación del contrato prometido. Debe especificarse de tal manera el contrato prometido que para su perfeccionamiento no falte sino la tradición de la cosa o el cumplimiento de las formalidades legales."²

De acuerdo con lo anterior, para determinar la validez del contrato de promesa de compraventa, el demandante debe probar que la promesa consta por escrito, que no existió error de hecho en la determinación del objeto de la misma, que dicha promesa efectivamente contenía un plazo para hacer exigible la obligación de celebrar el contrato y que el contrato prometido se encuentra tan específicamente determinado en la promesa que para perfeccionarlo sólo haría falta la tradición o la formalidad legal que corresponde.

Respecto de la determinación del contrato prometido, a tal punto que solo falte para su perfeccionamiento la tradición o el cumplimiento de las solemnidades legales, significa ello que si el contrato prometido es una compraventa de bien inmueble, se debe contemplar el precio y la cosa, los cuales deben estar debidamente determinados o que se señalen los parámetros exactos que permitan su determinación. En sentencia 7300131030052004-00072-01 del 14 de diciembre de 2013, la sala civil de la Cortes suprema de justicia, señaló frente al requisito del N. 4 de artículo 89 de la ley 153 de 1887:

"..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 promisorio 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

² ARRUBLA PAUCAR, Jaime Alberto. CONTRATOS MERCANTILES TOMO I. Undécima Edición. Biblioteca Jurídica DIKÉ. Bogotá, 2004. 90p.

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 (...) sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968).»

Esto implica que el inmueble a negociar debe estar identificado e individualizado claramente en la promesa de compraventa, y para ello se requiere la dirección exacta con su nomenclatura respectiva, y si no tuviera esa por estar ubicado en un sector no urbanizado, debe contener entonces los linderos que permita ubicarlo con respecto a otros e individualizar el predio objeto de negocio.

Adicionalmente, el conflicto así planteado tiene su regulación en la condición resolutoria tácita que llevan implícita todo contrato y que consagra el artículo 1546 del Código Civil, en los siguientes términos:

"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."

V. CASO CONCRETO.

En el presente caso, la demandante ejercita la acción prevista en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita a la resolución del contrato. La promesa de compraventa que ahora se enjuicia consta por escrito, tal como puede observarse a fls. 1 a 3 del expediente, recae sobre un objeto lícito y que tiene una causa lícita, se señala la fecha en que se celebrará el contrato prometido, 30 de mayo de 2014 a las 10:00 am en la Notaría cuarta de Medellín.

No obstante lo expuesto, en cuanto a la cuarta exigencia del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, esto es, la relativa a la determinación del contrato, no se satisface, toda vez que, el inmueble objeto del contrato no está identificado e individualizado claramente en la promesa de compraventa, no se especifica la ciudad donde se encuentra ubicado, de tal manera que puede confundirse con otro, por cuanto la nomenclatura señalada puede existir en varias ciudades o municipios, no se cumple entonces con la determinación del bien prometido sin lugar a equivocación alguna.

Tampoco se adecúa el contrato al requisito descrito, debido a que el contrato objeto de la promesa, es decir el de compraventa, genera obligaciones para ambos contratantes así: para la promitente compradora la de pagar el precio y para el promitente vendedor la de otorgar la escritura correspondiente, ¿Pero cuándo se cumpliría la obligación de pagar el precio?.

Establece que la cláusula cuarta del contrato: *"El precio del inmueble objeto del presente contrato es la suma de SETENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$76.700.000) QUE SERAN PAGADOS ASI (\$6.000.000) A LA FIRMA DE ESTE CONTRATO; (\$4.000.000), PROVENIENTES DE RECURSOS PROPIOS;(\$10.000.000); CON RECURSOS PROPIOS PARA SER PAGADOS EL 25 DE ABRIL DE 2014, y el resto de \$56.700.000, un crédito hipotecario proveniente del Banco de Bogotá".*

Y es que el requisito en mención, esto es, que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, se cumple cuando a la promesa de compraventa sólo le falta la formalidad de la escritura pública para convertirse en contrato de venta de inmueble. Para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble; en la promesa arrimada con la demanda se estableció el monto del precio como contraprestación de la cosa prometida en venta, pero no todos los plazos en que dicho precio se pagaría para cumplir su obligación, previo a celebrar el contrato prometido.

Así pues, no se establece la fecha de pago de los cuatro millones de pesos allí señalados, tanto es, que en el hecho segundo de la demanda en su numeral 2 se anotó: *" la promitente compradora cancelara con recursos propios la suma de cuatro millones de pesos M.L.C (\$4.000.000)",* por lo que no es posible inferir con precisión la fecha en que se pagaría la suma de \$4.000.000, con la que se dé cumplimiento a la promesa, y por tanto, respecto de este contrato no podremos afirmar que para perfeccionarlo sólo falte la entrega de la cosa o las formalidades legales.

El plazo, definido en el Art. 1551 del C. Civil, es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación; en el contrato de promesa no existe este plazo determinado para el pago de parte del precio antes del perfeccionamiento del contrato prometido, y si bien se pudiera pensar que como no se estipuló el tiempo para el pago del precio, se entendería que es el lugar y tiempo de la entrega conforme lo consagrado en el artículo 1929 del C. Civil, se tiene que, la fecha de la entrega pactada es posterior a aquella que se fijó para celebrar el contrato prometido, por lo que, aparte de restarle exigibilidad al contrato de promesa en el eventual caso de que se optare por hacerlo cumplir mediante el procedimiento ejecutivo de obligación de hacer en su modalidad

de suscribir documento, torna ineficaz dicho contrato porque no se ajusta a las exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Se trata, pues, de una promesa de contrato de compraventa imperfecta e ineficaz, que no es válida, ni constituye ley para las partes y por lo tanto de ella no nacieron obligaciones para los contratantes.

Así las cosas, es necesario recurrir al artículo 1740 del C. Civil, donde se establece que es nulo todo acto o contrato en el que falta alguno de los requisitos que en la ley se prescriben para el valor del mismo acto o contrato, según su especie y la calidad o estado de las partes. Se trata, según el artículo 1741 del CC, de una nulidad absoluta, que puede y debe ser declarada de oficio por el Juez, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato como ocurre en el presente caso, de tal manera que no se trata de una extralimitación de funciones, de una negativa a impartir justicia material, de falta de congruencia del fallo, sino de un acuerdo que no produce efectos jurídicos, donde la salida única posible es declarar la nulidad absoluta, independientemente del querer de las partes, y por consiguiente así se declarará en la parte resolutive de esta sentencia, atendiendo a lo previsto en los artículos 1742 del C. Civil y 282 del CGP.

Las consecuencias de esta declaración, según el Art. 1746 del Código Civil, son las de restituir a las partes al mismo estado en que se encontrarían en caso de no haber existido nunca el acto o contrato nulo, esto es, la devolución de las cosas al estado anterior a la celebración del contrato; si bien la parte actora manifestó en el hecho cuarto de la demanda haber cancelado la suma de \$10.000.000, no habrá lugar a ordenar la devolución de dichas sumas de dinero, por cuanto, la prueba escasa prueba documental aportada, esto es, dos extractos bancarios de la demandante en la entidad Bancolombia (fl. 4 y 5), correspondiente al último trimestre del año 2015 y primer trimestre del año 2016, da cuenta es de dos consignaciones a su nombre por valor de \$700.000 el día 20 de octubre de 2015 y \$1.000.000 el 18 de enero de 2016, no obstante, no se demostró que la accionante se haya desprendido de suma de dinero alguna en su patrimonio para cumplir con las obligaciones contraídas.

En este sentido, y conforme lo señalado por el inciso 2º del artículo 225 del CGP no se acreditó el valor pagado por la demandante al promitente vendedor, adicionalmente, preceptúa el artículo 167 del CGP: *“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, situación que se echa de menos en el presente proceso.

De otro lado, se ordenará la cancelación de la inscripción de la demanda y no se condenará en costas en virtud de la declaratoria oficiosa de nulidad del contrato, se tiene además que, el demandando se encuentra representado

por curador ad litem. En consecuencia, el demandante asume sus propias costas del proceso.

V. DECISIÓN

En razón de lo expuesto, el **Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 5 de abril de 2014 entre **Catherine Cadavid Betancur como** promitente compradora **y Jhon Henry Bautista Peléz** como promitente vendedor, conforme lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

Segundo: Sin lugar a restitución de suma de dinero a favor de la parte actora, por cuanto no se acreditó el valor pagado por la demandante al promitente vendedor.

Tercero: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda, decretada dentro del trámite, en los folios de matrícula inmobiliaria **Nº 001-434216 y 001-1110770** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-zona sur. Por Secretaría líbrese el oficio respectivo.

Cuarto: Sin costas en razón de las motivaciones expuestas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



LUISA FERNANDA GÓMEZ MONTOYA
Juez

JUZGADO VIGÉSIMO TERCERO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 19 DE JUNIO DE 2020, en la fecha,
se notifica el auto precedente por ESTADOS
Nº. 53, fijado a las 8:00 a.m.

LAURA CHICA CANO
Secretaria