



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO 001
CIVIL CTO DE PASTO

LISTADO DE ESTADO

ESTADO No. Fecha: 19/09/2022

No PROCESO	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE VS DEMANDADO	DESCRIPCION ACTUACION	Fecha Auto
5200131 03001 2022 00075	Verbal	LUIS EDMUNDO ROMO MARTINEZ vs EXPRESO JUANAMBU S.A	Auto de tramite Requiere a la parte demandante, tiene por no contestada la demanda, concede amparo de pobreza, no da traslado a objecion juramento estimatorio	16/09/2022
5200131 03001 2022 00117	Ejecutivo Mixto	DIEGO ALBANY - ACOSTA PARRA vs CARLOS- ARAUJO ENRIQUEZ	Auto de tramite Tiene por notificados a los demandados y por no contestada la demanda	16/09/2022
5200131 03001 2022 00117	Ejecutivo Mixto	DIEGO ALBANY - ACOSTA PARRA vs CARLOS- ARAUJO ENRIQUEZ	Sentencia ordena seguir adelante ejecución Ordena seguir adelante con la Ejecución.	16/09/2022
5200131 03001 2022 00175	Verbal	HÉCTOR - PATIÑO FIGUEROA vs MILTON YANDAR	Admite demanda Admite demanda	16/09/2022
5200131 03001 2022 00175	Verbal	HÉCTOR - PATIÑO FIGUEROA vs MILTON YANDAR	Auto ordena registrar medida cautelar Decreta inscripción de demanda	16/09/2022
5200140 03003 2020 00454	Verbal	CAMILO RIGOBERTO.- GUSTIN GARCIA vs ZUÑIGA SUCESORES CONSTRUCTORES S.A.S	Sentencia revocada Sentencia Revoca sentencia dictada por el Juzgado Tercero Civil Municipal de fecha 9 de junio de 2022	16/09/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA 19/09/2022 Y LA HORA DE LAS 7:30 a.m., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA, SE DESFIJA EN LA MISMA FECHA A LAS 5:00 p.m.

MARIA CRISTINA CABRERA SUAREZ
SECRETARI@



Pasto, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintiuno (2022)

Desata la Judicatura la apelación enfilada por la demandante frente a la sentencia emitida por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto, el 9 de junio de 2022, al interior del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

Pretendió el señor Camilo Rigoberto Gustín García, frente a Alicia del Carmen Zúñiga de Hormaza, Zúñiga Constructores SAS, Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS CIEZ SAS, Fiduciaria Bancolombia S.A., se declare, en forma principal, la validez del contrato de compraventa ajustado entre los dos primeros el 27 de octubre de 2016, así como su cesión, surtida en favor del demandante, reclamando al efecto, su cumplimiento y el pago de perjuicios.

En forma subsidiaria se declare nulo el aludido contrato y se ordene el pago de perjuicios al demandante.

Agotado el rito procesal pertinente, la instancia se definió con sentencia del 9 de junio de 2022, en la que la *A quo* denegó las pretensiones, y declaró d oficio, la nulidad del contrato de cesión, ordenando a la señora Zúñiga de Hormaza las restituciones mutuas de rigor.

Al efecto, consideró prudente, en forma preliminar analizar la validez del contrato sometido a escrutinio judicial, considerando como tal la cesión del contrato de compraventa. En esa línea, tras definir el alcance del contrato de cesión en el ámbito mercantil, lo consideró válidamente ajustado entre la señora Zúñiga de Hormaza y el demandante como personas naturales.

Seguidamente, se ocupó de analizar las obligaciones a cargo de cada contratante y de su fidelidad en el cumplimiento para con ello advertir que el contrato de cesión evidencia una obligación sometida a una condición incierta en cuanto hace a la fecha del pago del precio y a la fecha en que se otorgaría la escritura del contrato prometido; circunstancias que vician de nulidad el contrato de cesión

Asegura la decisión que, no substituyó el demandante a la promitente compradora en el contrato de promesa de compraventa toda vez que el

contrato de cesión está afectado de nulidad absoluta, razón que impide analizar en el fondo las pretensiones principales y subsidiarias de la demanda.

II. EL RECURSO DE APELACIÓN:

Inconforme con la decisión, la activa de la litis la impugnó, enrostrándole los siguientes reparos:

1. la decisión asumió el conocimiento de un asunto que no fue sometido al escrutinio judicial, pues ninguno de los sujetos procesales reclamó la nulidad decretada; la que, de otra parte, resulta inexistente. Vulnerando con ello el principio de congruencia previsto por el inciso 1 del artículo 281 del CGP.

2. La nulidad declarada se afincó en la falta de los requisitos que la ley prescribe para la validez del acto o contrato, en la medida en que en el contrato no se fijó un plazo para el pago del valor o se lo sometió a la decisión de un tercero. Sin embargo, en el contrato de cesión traído al proceso no se avizora la falencia enrostrada por la sentencia impugnada, en tanto los artículos 1959 a 1965 del C.C., ninguna formalidad, en la línea descrita por la *a quo*, describen para privarle de efectos. Se cedió los derechos derivados de la promesa y se cedieron en documento escrito, notificado en el mismo acto a la persona jurídica que era parte en la promesa de compraventa, pues su representante legal, que al mismo tiempo es la persona que cede el contrato, suscribió la cesión a nombre de la persona jurídica.

Así entonces, se satisfizo el requisito de forma para su validez.

3. La sentencia impugnada pretendió aplicar requisitos de la promesa de compraventa al contrato de cesión, soslayando que una cosa es la cesión autónoma, como negocio jurídico y otra cosa el contrato cedido, lo que se traduce en la inadecuada aplicación al contrato de cesión de la interpretación de la nulidad para la promesa, que la jurisprudencia hizo sobre la base del artículo 1611.

Y con ello, se abstuvo de tocar la promesa de contrato, porque consideró que la posición de nulidad de la cesión jamás llevaría a que el demandante ocupe alguna posición frente a dicha promesa.

4. La cesión existió y fue reconocida por la pasiva; de suerte que adentrándose en la promesa cedida, ella es válida, toda vez que el pago del precio se pactó a través de un desembolso de crédito que, se probó, estar pre aprobado y que como en todos los créditos para vivienda, se paga al inscribir la compraventa y la hipoteca, al amparo de cumplirse la fecha en que se debía otorgar la escritura pública; amén que ninguna norma consagra que el no fijar fecha cierta para el pago sea causal de nulidad.

En sede de réplica, el no apelante respalda los argumentos de la decisión, pues, dice, la declaratoria de nulidad absoluta de oficio, de contrato de cesión de promesa de venta de un inmueble del 27 de octubre de 2016, se celebró con la omisión de las formalidades que la ley exige, pues se trata de un acto puramente solemne que para su eficacia y validez debe reunir formalidades legales, las que no cumple como bien lo señala el juzgador.

Nulidad que puede y debe ser declarada de manera oficiosa, cuando la omisión de las formalidades legales que el documento exige, aparezcan demostradas dentro del acto o contrato que se demanda.

Advierte entonces, que el contrato de cesión, adolece, en efecto de la fecha para llevar a cabo el contrato futuro que protocolice la promesa, requisito de la esencia para la validez del acto, y en general de los requisitos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

III. SE CONSIDERA:

No se advierte discusión en punto de la concurrencia de los presupuestos procesales que permiten decidir de fondo el litigio, pues las partes se mostraron conformes con lo decidido al respecto por la Jueza de instancia.

1. Legitimación en la causa:

Bien sabemos que la legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo ha tenido decantado, de antaño, la jurisprudencia.

En efecto, ésta ha sostenido que *“el interés legítimo, serio y actual del “titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico” (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), exige plena coincidencia “de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), y el juez debe verificarla “con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular”*¹

Y ha enfatizado que tal fenómeno jurídico *“es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a*

¹ SC 1 de julio de 2008, (SC-061-2008) Rad. N° 11001-3103-033-2001-06291-01

los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste”²

Pues bien, omitió la primera instancia el análisis de la legitimación en la causa de las personas jurídicas convocadas por pasiva para enfrentar las pretensiones principales y subsidiarias que se reclamaron respecto del contrato cedido.

1.1. Legitimación de Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ SAS.

Asumiendo entonces el laborío soslayado por la primera instancia, cumple precisar que en el pliego de demanda la legitimación en cuestión se afina en la cesión que, se dice, operó entre el señor Gustín García y la señora Alcira del Carmen Zúñiga de Hormaza respecto del contrato de promesa de compraventa 27076724-603 ajustado entre esta y la sociedad Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ, mediante el cual se prometió comprar y vender, respectivamente, un apartamento identificado con el número 703-torre 5 con un área total de 57,89 m² del proyecto de vivienda multifamiliar Torres del Cielo etapa dos.

Pues bien, debe memorarse que, en palabras de la Corte Suprema de Justicia, *“por la cesión de contratos bilaterales o de prestaciones periódicas cualquiera de las partes en el involucradas por vía de un negocio jurídico puede ceder su posición contractual en forma íntegra siempre y cuando el contrato no se haya cumplido enteramente, transfiriendo sus relaciones tanto activas como pasivas en frente del otro contratante cedido.”³*

La cesión contractual entonces, es la sustitución o transmisión de parte o todo de las relaciones contractuales derivadas de un acuerdo de voluntades, tanto en su aspecto activo como en el pasivo.

Se trata, en consecuencia, de la transmisión a favor de un tercero, el cesionario contractual *“(...) de toda la posición contractual de uno de los contratantes originarios (cedente), como complejo de derechos y obligaciones interdependientes que existían en cabeza del contratante (...)”⁴.*

En este horizonte resulta menester también advertir que, en materia civil, la cesión contractual, no se encuentra regulada, salvo lo relativo a la cesión de *“créditos personales*; sin embargo, ello no significa, que no pueda celebrarse y menos aún que carezca de efectos.

En efecto, en palabras de nuestro organismo de cierre, la *“(...) cesión del contrato es una forma de sustitución contractual atípica en los convenios civiles que*

² SC 14 de agosto de 1995, Rad. N° 4268, reiterada en el fallo de 12 de junio de 2001, Rad. N° 6050

³ SC 9680-2015, 24 de julio de 2015. Rad. N° 11001-31-03-027-2004-00469-01

⁴ *Ibidem*

*presupone el traspaso que, con el consentimiento del otro -a menos, claro está, que exista disposición legal en contrario-, un contratante hace a un tercero que pasa a ocupar en el contrato la misma situación jurídica del cedente, de los derechos y obligaciones emanados de un contrato bilateral (...)*⁵.

En materia mercantil, en cambio, sí existe regulación positiva delineada por el artículo 887 del estatuto de comercio, que regula la sustitución parcial o total de los contratos de ejecución periódica o sucesiva, o de cumplimiento instantáneo no ejecutados, salvo que la ley o las partes lo limiten o lo prohíban, sin necesidad de la aceptación expresa del contratante cedido, a no ser que se trate de una convención celebrada *intuitu personae*.

Consentimiento que, sin embargo, no se reputa como un requisito de validez de la cesión entre el cedente y el cesionario, sino que devine relevante para establecer sus consecuencias, tal como lo impone el canon 894 del mismo texto y lo ha sentado la Corte, al advertir: “*una cosa es la aceptación como condición de validez (...), y otra el rol que ella juega para determinar los efectos de la cesión, pues mientras que éstos se producen entre el cedente y el cesionario desde cuando el acto se celebra, tratándose del contratante cedido y de terceros, estos sólo se producen ‘desde la notificación o aceptación’*”⁶.

Corolario de lo anotado es que, ya sea la relación civil o comercial, la cesión de un contrato de ejecución periódica o sucesiva, la salida del contratante cedente se ejecuta sin necesidad de aceptación expresa del extremo cedido, salvo prohibición convencional.

Las directrices expuestas son, por supuesto, aplicables a la cesión de la promesa de compraventa, pues fuera de no encontrar limitación alguna, responde al principio de libertad negocial⁷.

Así entonces, verificamos que es viable la cesión de la promesa de compraventa; quedando por establecer la manera en que esa sustitución de uno o más de los contratantes debe perfeccionarse.

A este propósito, interesa delantadamente definir si en el presente asunto nos encontramos en presencia de una promesa mercantil o de una civil. Para ello, acudiendo a lo enseñado por el artículo 20 del C. de Co.⁸ el Juzgado

⁵ SC 22 de mayo de 1995, CCXXXIV-916, primer semestre.

⁶ SC 063 de 4 de abril de 2001, Rad. N°5628.

⁷ SC 28 de julio de 1960 (XCIII-123).

⁸ En lo pertinente. “ARTÍCULO 20. <ACTOS, OPERACIONES Y EMPRESAS MERCANTILES - CONCEPTO>. Son mercantiles para todos los efectos legales:

1) La adquisición de bienes a título oneroso con destino a enajenarlos en igual forma, y la enajenación de los mismos;
(...)

concluye que el precontrato aquí involucrado es de naturaleza comercial, en la medida en que uno de sus contratantes ejerce actos de aquellos considerados como de tal linaje; por ende, según lo manda el artículo 22 del mismo texto⁹, debe aplicarse al *sub lite* la ley mercantil.

Siguiendo la jurisprudencia de la Corte, debe advertirse que, siendo de naturaleza mercantil, el precontrato no siempre debe aparecer documentado¹⁰; sin perjuicio, ello debe dejarse por averiguado, de que dicho contrato debe reunir, como es obvio, los requisitos esenciales para su existencia y los que por principio general reseñan los ordinales 2º, 3º y 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887¹¹; de ahí que, en la forma prevenida por el artículo 888 del estatuto que venimos citando la “(...) *sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito*”. Clara diferencia con la regulación civil en la que la solemnidad del documento impuesta por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, impone que la sustitución de uno de sus extremos, precisamente, en cuanto atañe al precontrato en sí mismo considerado, demande observar igual procedimiento.

Volviendo al asunto en particular, en efecto asoma escrito a través del cual se documenta la cesión del contrato de promesa de compraventa 27076724-603 ajustado entre la señora Alcira del Carmen Zúñiga de Hormaza y la sociedad Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ. Contrato de cesión que, suscrito por la señora Zúñiga de Hormaza como persona natural, valga advertir desde ya, se muestra planamente válido, en la medida en que se satisface el único requisito formal que se erige para el efecto, pues si el contrato de promesa mercantil que aquí se analiza, se encuentra por escrito, su cesión igualmente debe asomar por escrito (artículo 888 C. de Co).

En efecto, sobre la forma en que debe surtirse la cesión para que tenga el efecto jurídico correspondiente, la Corte Suprema, tiene dicho:

“La forma como debe efectuarse la cesión del acuerdo de voluntades está regulada en el artículo 888 ejusdem, (...)”

Nótese, entonces, que el hecho que define la forma como debe celebrarse el pacto en estudio es la acogida en el negocio jurídico original. Así, si el contrato inicial consta por escrito, el de la sustitución de la condición de parte en él debe realizarse también de esa

15) **Las empresas de obras o construcciones**, reparaciones, montajes, instalaciones u ornamentaciones;
(...)

17) **Las empresas promotoras de negocios y las de compra, venta, administración, custodia o circulación de toda clase de bienes;**” (Resalta el Juzgado)

⁹ “**ARTÍCULO 22. <APLICACIÓN DE LA LEY COMERCIAL A LOS ACTOS MERCANTILES>**. Si el acto fuere mercantil para una de las partes se regirá por las disposiciones de la ley comercial.”

¹⁰ SC 14 de julio de 1998, Rad. N° 4724, y de 12 de septiembre de 2000, Rad. N° 5397.

¹¹ *Ibidem*

manera para que sea válido, y si, por el contrario, aquel se ajustó verbalmente, la cesión puede pactarse válidamente por cualquier medio.

Por esa razón, tratándose de la cesión de una convención ajustada por escrito, la prueba admisible de su celebración es el documento contentivo de la misma. Ese es el medio de persuasión al que la ley le reconoce idoneidad para acreditar la existencia de esa especie de pacto... ”¹²

No sobra acotar que si bien el contrato de promesa cedido impone en su cláusula DECIMA PRIMERA prohibición para el promitente comprador de ceder el contrato, la viabiliza cuando medie autorización previa y escrita del promitente comprador. Al efecto, debe enfatizarse que en el contrato de cesión aparece la firma del promitente vendedor -CIEZ SAS-, la que no puede admitir interpretación distinta a la de su pleno acuerdo y aquiescencia para la cesión que suscribe, por lo que tampoco tal exigencia puede convertirse en escollo para no predicar la validez del contrato de cesión analizado.

Corolario, al aparecer demostrada, por escrito, la cesión del contrato de promesa de compraventa en la que se edifica la vinculación de Zúñiga Constructores S.A.S., viene a ser cierto que ostenta legitimación en la causa por pasiva para resistir las pretensiones enfiladas en su contra, en la medida en que el señor Camilo Gustín García sustituyó a la inicial promitente compradora y puede, en consecuencia, ejercer las mismas actuaciones que a ella estaban reservadas.

Ahora bien, se enrostra por la pasiva que a través de escrito del 1 de diciembre de 2018 el señor Gustín García “desistió” del contrato de promesa de venta, con lo cual el contrato cedido terminó por mutuo acuerdo, novándose la obligación, luego, con pacto que corre en documento del 3 de octubre de 2019.

Para analizar este argumento, debe acotarse que la terminación de un contrato, señala la doctrina¹³ “*es la resolución sin efecto retroactivo*”. Nuestro ordenamiento jurídico enseña que cuando en un contrato bilateral uno de los contratantes incumple, el otro tiene la posibilidad de solicitar o bien la resolución del contrato o la ejecución coactiva de la obligación incumplida, en ambos casos con indemnización de perjuicios; es lo que conocemos como condición resolutoria tácita, prevista en el artículo 1546 del C.C. y por el artículo 871 del C. de Co.

El ejercicio de las facultades mencionadas, a juicio de la doctrina, requiere

¹² SC 24 de julio de 2012. Rad N° 110131030261998-21524-01

¹³ CANOSA. Torrado. Fernando. La Resolución de los Contratos. Incumplimiento y mutuo disenso. Quinta Edición. Ediciones Doctrina y Ley Ltda. Bogotá. 2005. Pág. 68

obligatoriamente de la intervención judicial¹⁴. Así se ha sostenido que: “La resolución del contrato requiere sentencia judicial, pues es la sentencia la que declara roto el contrato y no la simple declaración unilateral de la parte a quien se incumple”¹⁵, y que “La resolución jamás se produce ipso facto [...] Siempre debe ser pedida, y siempre debe ser declarada judicialmente”¹⁶. Posición que ha sido avalada por la jurisprudencia nacional, al precisar que:

*“Fácil resulta comprender que los negocios jurídicos, por regla general, **fenecen por el mutuo disenso de las partes** (arts. 1602 y 1625 C.C.); o por la declaración judicial de resolución o de terminación, cuando se acredita el incumplimiento de las obligaciones por uno de los contratantes (arts. 1546 y 1625 nral. 9 C.C. y 870 C. de Co); o por el pronunciamiento judicial de nulidad absoluta o relativa, fundado en la existencia de una causal concerniente a su invalidez (arts. 1625 nral. 8 y 1740 y ss, ib). Fuera de estos conocidos supuestos –y de algunos otros expresamente previstos por el legislador (p. ej: tratándose de la teoría de la imprevisión)-, importa acotarlo, **las partes de un contrato, merced a la ratio que lo inspira, deben plegarse al designio negocial expresado ex ante (principio de fidelidad negocial), lo que implica que la solitaria e insular voluntad de una de ellas de apartarse del contenido de las cláusulas que contribuyó a diseñar, o a las que adhirió en señal de aceptación –una de ellas referente a la vigencia del acuerdo respectivo-, es insuficiente y, por contera, anodina para producir el resultado de ponerle fin al contrato –y, de paso, privar de efectos jurídicos al acuerdo negocial-, e interrumpir su pervivencia espacio-temporal**”¹⁷(se subraya)*

Con este norte, la manifestación unilateral del señor Gustín García, surtida el 1 de diciembre de 2018, no tiene la virtualidad legal de dar por terminado el contrato de promesa de compraventa en el que fungía como promitente comprador, posición cedida por la aquí demanda Zúñiga de Hormaza.

Por su parte, el “acuerdo” suscrito el 3 de octubre de 2019 en el que se anuncia el contrato cedido y se advierte un mutuo consenso de pago, resulta sin vigor jurídico para dar por terminado el precontrato de marras, en la medida en que se encuentra suscrito por Zúñiga Constructores SAS con Nit 90066692-29 a través de su representante legal; persona jurídica ésta distinta de la promitente vendedora y de la que, no obra en el expediente, prueba que acredite su capacidad para representar a aquella.

¹⁴ OSPINA. Fernández. Guillermo y OSPINA. Acosta. Eduardo Ospina.. *Teoría General del Contrato y de los demás actos o negocios jurídicos*, Bogotá, Temis, cuarta edición, 1994, 549; VALENCIA. ZEA. *Derecho civil iii, De las obligaciones*, sexta edición, Bogotá, Temis, 1982, pág. 167.

⁶ VALENCIA. Zea. *Derecho civil*, cit., 167.URIBE. Holguín. Ricardo. *De las obligaciones y de los contratos en general*, Bogotá, Temis, segunda edición, 1982, pág. 234.

¹⁶ URIBE. Holguín. Ricardo. *De las obligaciones y de los contratos en general*, Bogotá, Temis, segunda edición, 1982, pág. 234.

¹⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 14 de diciembre de 2001, M.P. Carlos Ignacio Jaramillo.

Así las cosas, el contrato cedido se encuentra vigente y con ello se acredita la legitimación por pasiva de Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ para resistir las pretensiones de la demanda.

1.2. Legitimación de las demás convocadas.

Ahora, en cuanto hace relación a la legitimación en la causa de las otras demandadas, debe memorarse que, en principio, ella sólo la ostentan los contratantes, y en su caso, sus herederos. En este escenario, verifica la Judicatura que:

Alcira Zúñiga de Hormaza, al haber cedido la posición contractual que ocupaba en el precontrato de compraventa, por haberlo cedido válidamente, ninguna responsabilidad le incumbe respecto de sus obligaciones, sin perjuicio de la responsabilidad en punto del propio contrato de cesión, la que, no es tema de discusión en este proceso.

Zúñiga Constructores SAS, a pesar de aparecer suscribiendo el documento con el que la pasiva pretende tener por finiquitado el contrato de promesa de venta, ninguna obligación adquirió en éste y, por lo tanto, nada puede reclamársele sobre el mismo.

Fiduciaria Bancolombia S.A., por su parte vinculada con una de las demandadas a través de un contrato de fiducia, en el respectivo contrato, dejó a salvo su responsabilidad en punto de las obligaciones derivadas de los contratos de promesa de venta, al establecer:

“El FIDEICOMISO no asumirá compromisos obligacionales relacionados con el pago del precio o cualquier otro derivado de las promesas de compraventa o de las restituciones fiduciarias que se suscriban, los cuales quedan a cargo exclusivo de los FIDEICOMITENTES por lo cual y en razón de ello el FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR se obliga a comparecer a suscribir las Escrituras Públicas para la transferencia del INMUEBLE y/o las UNIDADES INMOBILIARIAS.”

En adición, en el mismo acuerdo se anuncia, entre otras obligaciones del comprador, la de *“8. No ceder su calidad de COMPRADORES sin la aceptación escrita previa del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y PROMOTOR y el de la FIDUCIARIA.”*

Así las cosas, no existiendo sustento probatorio para derivar la existencia de esa aceptación escrita y previa de la cesión atrás analizada, la misma le resulta inoponible.

Corolario, ninguna de las personas jurídicas mencionadas en este acápite está legitimada por pasiva

2. La nulidad Absoluta del contrato de promesa.

Decantado el aspecto esbozado, coincidiendo con la jueza de instancia, cumple enfatizar en que es claro que para estudiar lo relacionado con la simulación, el cumplimiento o incumplimiento de un negocio jurídico de carácter bilateral, el juez tiene que examinar su validez, bien porque lo haga a propósito de una pretensión de nulidad propuesta por una de las partes, o autónomamente, porque la lógica jurídica impone como previo dicho examen, específicamente cuando se está frente a irregularidades generantes de nulidad absoluta, que bien puede ser declarada de oficio.

El pronunciamiento sobre este examen, resulta de vital importancia pues si procede la declaratoria de la nulidad absoluta, tal decisión comporta la exclusión de la pretensión de simulación o de resolución del mismo negocio jurídico y de sus pretensiones eventuales, porque nunca un incumplimiento o ejecución de un contrato y sus consecuencias, puede edificarse en un acto jurídico que no existe o que es nulo absolutamente.

De este modo, el despacho abordará como primera medida el análisis del contrato cedido base de la demanda, para determinar su validez o su nulidad absoluta. En este sentido, evocando el artículo 89 de la ley 183 de 1887, se verifica que se condiciona la existencia y validez de un contrato de promesa a la concurrencia de los siguientes requisitos:

“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 del Código Civil;

3a. Que la promesa contenga un plazo ó 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 ó las formalidades legales.”

Con ese norte y con base en los medios de prueba que corren en los autos, encuentra la Judicatura que la promesa de marras adolece de nulidad absoluta, en la medida en que adolece de las exigencias 3ª y 4ª.

Con relación al requisito previsto en el ordinal 3º de la mencionada disposición, ha dicho la Corte Suprema de Justicia¹⁸, por el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, pues su vida es efímera y

¹⁸ CSJ. SC de 23 de junio de 2000. Exp. N° C-5295

destinada a dar paso al contrato fin, la condición, o el plazo, a que allí se alude debe quedar “*determinado de antemano*”¹⁹; de suerte que no es de recibo una condición indeterminada, no sólo por ser incierta la ocurrencia del evento, sino por ignorarse la época en que éste puede ocurrir. Por ello, “*...Es el momento de la celebración del contrato el que da lugar al nacimiento de la condición con todos los atributos propios de su naturaleza y es en ese momento en el que puede calificarse a la condición como indeterminada o determinada*”²⁰.

Con otras palabras, la época en que debe celebrarse el contrato prometido debe quedar determinada al momento mismo de suscribir la promesa y no puede entenderse agotado con pruebas ajenas a la documental que solemniza el pacto, y menos con hechos acaecidos al margen del mismo, como, por ejemplo, la conducta práctica observada por las partes que apenas revela la intención de cumplirla.

En este sentido, entonces, el contrato de linaje mercantil debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, porque siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran.²¹

Descendiendo al asunto en particular, verifica la judicatura que el contrato base de demanda, en punto de la época en que debían las partes cumplir con la recíproca obligación de hacer que, como obligación esencial, dimanaba de una promesa de compraventa, presenta confusión y falta de la claridad exigida por la Ley.

En este sentido, examinada la cláusula QUINTA del precontrato, se advierte que las partes fijaron como fecha para el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa del inmueble, “*el día de la entrega material del bien inmueble y una vez cancelados todos los dineros del valor total de este.*”

A su vez, la entrega material del apartamento, según se lee en la cláusula TERCERA, se fijó en un “*plazo de veinticinco (25) hasta Treinta y un (31) meses después de la obtención de la licencia de construcción, la misma fue obtenida mediante resolución N° LC-52001-1-16- 0459 del veinticuatro (24) de junio de dos mil dieciséis (2016), proferida por la Curaduría Urbana Primera de Pasto, resolución debidamente ejecutoriada. (...) Es requisito indispensable que EL PROMITENTE COMPRADOR haya cancelado la totalidad del valor del inmueble para proceder a la entrega real y material del mismo ...*”

¹⁹ G. J. Tomo CLXXXIV, pág. 283, sentencia de 18 de septiembre de 1986.

²⁰ Ibidem

²¹ CSJ. SC de 14 de julio de 1998. Exp. N° 4724

Asimismo, en el parágrafo de la cláusula quinta se anotó:

“(…) PARAGRAFO:-EI perfeccionamiento del contrato o suscripción de la escritura pública de compraventa o hipoteca con alguna entidad financiera, no implica la entrega material del inmueble, toda vez que EL PROMITENTE VENDEDOR solo realizará la entrega material quince (15) días hábiles después de que el PROMITENTE COMPRADOR haya pagado o la entidad financiera con quien haya solicitado crédito hipotecario y similares, haya desembolsado la totalidad del valor del(los) inmueble(s) prometidos en venta. Lo anterior de conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo 1882 del Código Civil y sin perjuicio de los acuerdos particulares de las partes respecto”

Por su parte, el pago del inmueble que como obligación anticipada del contrato prometido pactaron las partes, se determinó, conforme al otro sí del 24 de julio de 2018, tras haberse pagado la suma de \$28.700.000 el 26 de octubre de 2016, así:

“el saldo equivalente al 70%, es decir, la suma de SESENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$66.850.000.00); valor que se pagara de la siguiente manera: a) un pago por valor de CINCUENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO SESENTA PESOS M/CTE (\$51.225.160.00) que se pagaran con recursos provenientes de crédito hipotecario dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de realización del avalúo por parte del perito designado por la entidad Bancaria, fecha para la cual se tiene que el Banco haya realizado el desembolso efectivo del presente pago. b) un pago por valor de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTI; (\$15.624.840.00), valor que se cancelará con recursos provenientes de subsidio de vivienda otorgado por el gobierno MI CASA YA, una vez realizada toda gestión y por cualquier motivo ajeno a los trámites realizados por el PROMITENTE VENDEDOR, no se hagan efectivos los desembolsos hasta la fecha límite, las sumas de dinero consignadas en esta cláusula deberán ser cubiertas por EL PROMITENTE COMPRADOR con recursos propios.

En este contexto, si la obligación de hacer que emana de la promesa bilateral²² no puede ser pura y simple, sino que por su misma esencia implica

²² Recordemos que de la promesa de compraventa “(…) nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados. Esto es que, como lo enseña la Doctrina, solo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni el promitente comprador a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que podrían ser subsumidos por la mera promesa, cuyo poder vinculatorio no va

que siempre debe estar sujeta a un plazo o condición determinados que fije la época de la celebración del contrato definitivo, la determinación de tal época no podía pender de la aprobación de una licencia que ya había sido aprobada, sino necesariamente de un hecho futuro, cierto y determinado, tratándose del plazo; o de un acontecimiento futuro que ha de suceder o no, pero que si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo y en qué época ha de suceder²³, si de una condición determinada se trata.

De suerte que si conforme a las cláusulas invocadas, el contrato de compraventa debía perfeccionarse en la Notaría Cuarta de Pasto, en un “*plazo de veinticinco (25) hasta Treinta y un (31) meses después de la obtención de la licencia construcción...*” -junio a diciembre de 2018-, o “*...dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de realización del avalúo por parte del perito designado por la entidad Bancaria...*” -dato desconocido-, o luego de realizar las gestiones para la obtención del subsidio de MI CASA YA, esto es sin fijar una fecha concreta y cierta, incuestionablemente el plazo y la condición así pactados se tornan indeterminados y, por ende, incompatibles con el carácter transitorio de la promesa, pues no resulta posible determinar qué día de esos seis meses de 2018 habría de otorgarse la escritura; tampoco la época en que el perito evaluador del Banco iba a asumir su función y en qué fecha iba a estar aprobado el crédito hipotecario o el subsidio en mención, de donde se sigue que los términos pactados devienen insulsos carentes de contenido de utilidad y eficacia acorde con la función que económica y jurídicamente le es propia al contrato de promesa.

Por su parte, en lo que a la exigencia 4ª atañe, no se determinó, de manera cierta, precisa, suficiente e inconfundible, el bien inmueble sobre el cual recaería el contrato prometido, el cual, si bien es cierto pudo haberse ofertado sobre planos, ha debido ser determinado por sus medidas y linderos, como lo exige el artículo 31 del Decreto 960 de 1970.

En efecto, en lo que, a la determinación de la cosa vinculada a la negociación, conviene advertir que el mandato del artículo 4º de la Ley 153 de 1887 se satisface cuando la promesa determina el bien prometido, lo que a su vez sucede cuando éste se ha delimitado de tal modo que no puede confundirse con otro.

Sobre el anunciado entendimiento, la Corte Suprema, ha reiterado que su menoscabo genera la nulidad absoluta del contrato, al advertir que, “*como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...), cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble,*

más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido(...).” (G.J. t. XCIII, 114).

²³ CSJ. CS de 5 de julio de 1983. G. J. Tomo CLXXII, 122.

como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.’ (CLXXX - 2419 página 226).

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

(...)

En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado.

(...)

El soporte último de lo precedentemente expuesto hállase en lo que un comienzo se manifestó: no obstante que la promesa ofrezca su propio e inconfundible contorno jurídico, es innegable que, en su estructura y en su función, se guía por el contrato prometido por ser éste el que le proporciona sentido a su causa y a su objeto. De ahí, el correlativo y proporcionado anudamiento que entre ambos debe darse; de ahí también, el por qué la promesa, al trazar su influjo sobre el contrato prometido, lo deba perfilar de una manera tal que éste, al momento de su realización, no pueda menos que ser mirado como un fiel trasunto de la descripción vertida en la promesa.’ (CLXXXIV - 2423, página 396).

Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad»²⁴.

Corolario, la determinación del bien objeto del negocio prometido debe ser tal que no genere ningún tipo de duda.

Lo anotado no riñe con que la promesa no pueda versar sobre bienes o derechos futuros, esto es, sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinables, ni que involucre cosas inexistentes, pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final, pues la normativa vigente no lo impide.

Puntualmente, el artículo 1869 del C.C. estipula la validez de la venta o la promesa de “cosas que no existen, pero se espera que existan”, sin olvidar que en ese supuesto va implícita “la condición de existir”, a menos que las partes

²⁴ SC 24 junio. 2005. Rad. N°. 1999-01213-01

convengan lo contrario “o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte”.

Sin embargo, para que el bien sea determinable, no resulta suficiente, en casos como el que nos ocupa, con señalar los linderos y el folio de matrícula inmobiliaria del predio donde se edificaría la urbanización.

Así lo ha dicho la Corporación ya citada cuando, en un asunto de similares contornos, sostuvo que, estando de por medio una venta sobre planos “... *Esa porción objeto material del contrato constituye un derecho de naturaleza inmueble, puesto que se trata del espacio por construir que se sobrepone y accede al terreno donde se levanta o proyecta levantar la respectiva edificación, y como tal se halla sujeto a las atribuciones, limitaciones y demás regulaciones previstas en el régimen legal de propiedad horizontal vigente para la época, aspecto que resulta esencial dentro del análisis que exige el caso.*”²⁵. Enfatizando entonces que por dicha naturaleza el inmueble que se vende sobre planos es susceptible de individualizarse en orden a satisfacer la exigencia de la norma atrás citada.

Agrega la Corte que, en eventos como este debe determinarse de manera exacta el derecho prometido con los linderos específicos de la superficie que ocupará el inmueble prometido en venta, exigencia que no se suple con la descripción de “*los linderos generales del lote de terreno base del proyectado edificio, suficientes únicamente para identificar el primer piso construido, (...) pero no los que corresponden al espacio destinado a la construcción de los pisos subsiguientes, objeto del contrato disputado, los cuales necesariamente debían incluir, cuando menos, el primero y el octavo, como nuevos linderos de la parte restante del edificio en vía de ser construido.*”²⁶

Omisión que, enfatiza la Decisión, “*no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción (...), y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir*”²⁷ pues ello soslaya el mandato del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, puntualmente el consagrado en el numeral 4.

Añadiendo que, “*esa identificación no solamente debe hacerse en forma completa sino que debió incluirse en el texto del contrato de promesa de compraventa, en tanto esa fue la forma de celebrarlo escogida por las partes, sin que sea suficiente en este caso mencionar a otros documentos como son los planos y la licencia de construcción, con los cuales no se suplen las deficiencias comentadas en torno a la determinación del bien prometido en venta, máxime, si, como se advirtió, esa alusión no tuvo por finalidad dejar en claro cuál era el bien prometido*”²⁸.

Posición que ha sido reiterada posteriormente, al enfatizar que, “*la*

²⁵ SC 30 de octubre de 2001, Rad. N°. No. 6849.

²⁶ *Ibidem*

²⁷ *Ibidem*

²⁸ *Ibidem*

*jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento"*²⁹

Y al memorar 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 los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. 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»

*Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CS] SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora, la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro"*³⁰

Desde luego que la misma Corporación ha admitido la posibilidad de incorporar tal identificación "idealmente" ³¹ mediante la cita de la escritura pública que la contiene, pero entendiendo que ésta hace parte integral del contrato³², cosa que lejos está de asomar en este asunto.

En suma, para determinar debidamente un inmueble prometido en venta, se hace necesario identificar sus linderos generales y especiales, o, cuando menos, citar el documento que los contiene, para que de esa forma quede determinado "de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falten ... las formalidades legales", conforme exige perentoriamente el numeral 4° del artículo 1611 del Código Civil.

Ahora bien, volviendo al asunto en particular, se indicó que su objeto material era: "UN APARTAMENTO identificado con el número 703-Torre 5 del PROYECTO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRES DEL CIELO ETAPA DOS C localizado en el lote dos y tres cujacal, en la ciudad de San Juan de Pasto (N)." indicando seguidamente unas "Características particulares del inmueble objeto de la compraventa" que hacen relación al área total del apartamento sin perjuicio de lo cual, se identifica como cuerpo cierto. En ninguna parte del precontrato se hace indicación de sus linderos específicos, tampoco se integró la promesa con los planos o algún otro documento en que ellos se

²⁹ SC 14 de enero de 2015. Rad. N°. 25843-31- 03-001- 2006-000256-01

³⁰ SC 14 de enero de 2015. Rad. N° 25843-31- 03.00 1-2006-00256-01.

³¹ SC 16 de abril de 2002, Rad. N° 7255

³² SC 12 febrero de 2007, Rad. N°. No. 11001-31 -03- 040-2000-00492-01

detallaran, pues sólo se atinó a incluir los generales del lote donde se desarrollaría el proyecto. Todo lo cual permite concluir que, al momento de celebrar ese negocio, no se satisfizo la exigencia prevista en el numeral 4° del artículo 1611, en la medida en que no hubo una determinación efectiva de bien sobre el cual recaería la venta prometida, de donde se sigue que ese negocio jurídico adolece de nulidad absoluta, por pretermitir una formalidad que la ley exige para su eficacia.

No sobra acotar que, una nulidad como la que aquí se ha derivado puede y debe ser declarada, incluso de oficio, según lo impone el artículo 1742 del Código Civil, subrogado por el artículo 2°. de la ley 50 de 1936, bajo los presupuestos delineados por la jurisprudencia.³³

Así las cosas, las falencias advertidas permiten a la Judicatura concluir, como se había dicho, en la nulidad absoluta del contrato aquí traído, cuya declaratoria se impone, sin que con ello se resquebraje el principio de congruencia, comoquiera que del contenido del artículo 2° de la Ley 50 de 1936, el juez puede decretar de oficio la nulidad, aun cuando en ello no esté involucrado el orden público, siempre que el acto o contrato obre en el proceso y se le pretenda hacer valer, y que en tal proceso sean partes las mismas que lo fueron en el acto jurídico o sus causahabientes, tal como aquí ocurre.

3. Restituciones Mutuas

Las restituciones recíprocas a que da lugar una declaración judicial de nulidad, se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el capítulo 4° del título 12 del libro 2 del C.C. toda vez que la declaración de nulidad tiene por finalidad retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo³⁴.

Con este horizonte, en la forma prevenida por el artículo 1746 del C.C. y por la jurisprudencia vigente³⁵ se ordenará a la demandada Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS CIEZ SAS devolver a la parte demandante las sumas que recibió, debidamente indexadas, pues para tales

³³ “ ... 1ª. Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato, demuestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª. Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes; y 3ª. Que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaración de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron» (G.] t. CLXVI, pág. 631). Criterio que ha reiterado entre otras, en sus sentencias del 10 de octubre de 1995, 10 de abril de 1996 y 20 de abril de 1998” SC 11 de marzo de 2004, Rad. N°. No. 7582

³⁴ CSJ. SC de 15 de junio de 1995. Exp. N° 4398. En el mismo sentido SC de 7 de marzo 7 de 1994. Exp N° 4163 .

³⁵ SC 13 de agosto de 2003, Ex p. No. 7010

efectos ha de tenerse en cuenta la depreciación que sufre la moneda con el paso del tiempo.

A ese efecto, se aplicará la fórmula de indexación ampliamente utilizada por la Corte Suprema de Justicia, sobre el valor de \$28.700.000 indexados desde el 26 de octubre de 2016, hasta la fecha de su pago. Transcurrido el término que se dispensará para el pago efectivo de la obligación, por haberse deducido la aplicación de la ley mercantil, se liquidarán intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera.

No sobra acotar que para la Judicatura es claro que la aludida suma fue recibida en las arcas de la mencionada sociedad, pues nada en contrario se probó en el proceso.

4. Acotación final

No puede el despacho soslayar que tanto la demanda como otras piezas de este proceso dan cuenta de eventuales actuaciones desleales por parte de la Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ SAS, así como de algunas otras de las sociedades convocadas por pasiva. En ese sentido, por ejemplo, asoma la omisión de la mencionada sociedad, como promotora del proyecto Torres del Cielo, de informar adecuadamente al aquí demandante de la existencia del contrato de Fiducia, y de su obligación de surtir los pagos a la entidad respectiva; la confusión generada en el cruce de comunicaciones, cuando la misma persona que funge como representante legal de varias de las sociedades involucradas actúa indistintamente frente al señor Gustín García sin consideración a quién fungía como promitente vendedor; el desconocimiento de los propios actos, cuando tras avalar la cesión surtida por la señora Alcira del Carmen Zúñiga de Hormaza, en comunicación escrita dirigida al demandante, anuncia no tener responsabilidad alguna en el contrato, entre otros.

En virtud de tal situación, y en virtud de la regulación prevista por la Ley 1480 de 2009, se compulsará copias de esta actuación con destino a la Superintendencia de Industria y Comercio, para que, si a ello hay lugar, se investigue lo pertinente respecto de la actuación de las sociedades Zúñiga Constructores S.A.S y Compañía de Inversiones Zúñiga SAS-CIEZ SAS

IV. COSTAS

En los términos impuestos por el artículo 365 del CGP, se impone condena en costas, de primera y segunda instancia, a la Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ SAS, en favor del demandante. Se fija agencias en derecho en el equivalente al 10% de las pretensiones concedidas para las de primera, y en cinco (5) s.m.l.m.v. para las de segunda.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto, administrando Justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia emitida el 9 de junio de 2022 por el Juzgado Tercero Civil Municipal de Pasto, al interior del asunto de la referencia. En su lugar se DISPONE:

SEGUNDO: DECLARAR como en efecto se declara la nulidad del contrato de promesa de compraventa 27076724-603 ajustado entre Alcira del Carmen Zúñiga de Hormaza y la sociedad Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ SAS, cedido por parte de aquella al señor Camilo Rigoberto Gustín García, por adolecer el mismo de los requisitos sustanciales para su validez.

TERCERO: En consecuencia, se condena a la sociedad Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ SAS- con NIT 9007294-5 a restituir al señor Camilo Rigoberto Gustín García identificado con c.c. N° 5.278.300, dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, por concepto de los dineros recibidos por cuenta de las obligaciones anticipadas de pago del precio pactadas en el contrato nulado, la suma de VEINTIOCHO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$28.700.000) indexados desde el 26 de octubre de 2016 hasta la fecha de su pago, conforme con lo anotado en la motiva de esta decisión.

Vencido el término concedido, las sumas anotadas, devengarán intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, hasta la fecha de su pago total.

CUARTO: IMPONER condena en costas, de primera y segunda instancia, a la sociedad Compañía de Inversiones Empresariales Zúñiga SAS -CIEZ-. Se fija agencias en derecho en el equivalente al 10% de las pretensiones concedidas para las de primera, y en cinco (5) s.m.l.m.v. para las de segunda.

QUINTO: COMPULSAR copias de esta actuación con destino a la Superintendencia de Industria y Comercio para que en el marco de la Ley 1480 de 2009, si a ello hay lugar, se investigue lo pertinente respecto de la actuación de las sociedades Zúñiga Constructores S.A.S y Compañía de Inversiones Zúñiga SAS-CIEZ SAS.

SEXTO: En firme este proveído, retorne el asunto al Juzgado de Origen, previas las anotaciones y constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA CRISTINA CIFUENTES CÓRDOBA
Jueza

Se notifica en estados de 19 de septiembre de 2022

Firmado Por:
Ana Cristina Cifuentes Cordoba
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Pasto - Nariño

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **102f687b7adb7c2e2a99a15ca7feb93c31a7934000d2a152468e8e73e343b9f6**

Documento generado en 16/09/2022 04:16:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Pasto (N), dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

1. El 30 de agosto de 2022, Expreso Juanambú S.A. presentó contestación a la demanda, y llamamiento en garantía, no obstante, de la revisión del expediente, se observa que la activa de la litis no ha informado haber adelantado diligencia de notificación personal a dicha persona jurídica, de manera que, conviene requerir a los demandantes para que, manifiesten si adelantaron o no tal actuación y en caso de que así sea, aporte los correspondientes soportes.

Así, hasta tanto se conozca tal información o fenezca el término que se concederá para el efecto, no es posible emitir pronunciamiento respecto de dichos escritos.

2. Por su parte, el señor Laureano Maigual Calpa, presentó de manera tempestiva, contestación a la demanda, escrito en el cual, enfiló excepciones de mérito, y solicitud de amparo de pobreza.

Así las cosas, de la revisión de tal escrito, se observa que, aquel, fue remitido de manera concomitante a su contraparte, por tanto, en los términos de lo previsto por el parágrafo del artículo 9 de la Ley 2213 de 2022, de las excepciones de mérito, se entenderá efectuado el traslado, sin pronunciamiento alguno de la activa de la litis.

No ocurre lo mismo con la objeción al juramento estimatorio, pues la manifestación hecha al respecto en el escrito de contestación, no cumple con los requisitos previsto en el artículo 206 del CGP, teniendo en cuenta que, se trata de una mera manifestación de desacuerdo con lo pedido por los demandantes.

Y en cuanto a la solicitud de amparo de pobreza, la cual, se encuentra conforme lo prevé los artículos 151 y 152 del CGP, se despachará de manera favorable.

En virtud de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto,

R E S U E L V E:

Primero. **REQUERIR** a la parte demandante para que, dentro de los CINCO (5) DÍAS siguientes, informe al Despacho si llevó o no a cabo diligencia para notificación personal de Expreso Juanambú S.A., en caso de que así sea, deberá acreditar lo pertinente.

En caso de guardar silencio, el Despacho procederá a notificar a dicha demandada en la forma prevista por el artículo 301 del CGP.

Segundo. Tener por contestada la demanda de manera tempestiva por parte de Laureano Maigual Calpa.

Verbal RCE Nro. 2022-075

Interlocutorio Nro. 1151

Demandante: Luis Romo Martínez y otros.

Demandado: Laureano Maigual Calpa y otro.

Sin Sentencia.

Tercero. Tener por efectuado el traslado de las excepciones de mérito, presentadas por Laureano Maigual Calpa, sin pronunciamiento alguno de su contraparte, conforme lo expuesto en la motiva de esta providencia.

Cuarto. CONCEDER el beneficio de amparo de pobreza en favor del demandado, el señor Laureano Maigual Calpa, conforme lo expuesto en la parte motiva.

Quinto. SIN LUGAR a dar traslado de la objeción al juramento estimatorio, elevada por el señor Laureano Maigual Calpa, conforme lo expuesto en la motiva de esta providencia.

Sexto. Reconocer personería para actuar a la profesional del derecho José Luis Delgado Calvache, identificado con C.C. No. 5.208.344 y portador de la T.P. No. 348.558 del C.S. de la J., como abogado de Laureano Maigual Calpa, en los términos y con las facultades conferidas en el memorial poder.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ANA CRISTINA CIFUENTES CÓRDOBA
Jueza

l.a.m.z

Se notifica en estados del 19 de septiembre de 2022.

Firmado Por:
Ana Cristina Cifuentes Cordoba
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Pasto - Naríño

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f73b8b5100194c9b9b3dca6e0f81ee9e37f7eba4058f1cb6e8f8f633d7f579d5**

Documento generado en 16/09/2022 01:27:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Pasto (N), dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

Habiéndose agotado el traslado de la demanda y recibida respuesta por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se procede a emitir decisión que en derecho corresponde.

I. ANTECEDENTES.

Los señores Diego Albany Acosta y Alicia María Muñoz Cadena, actuando a través de apoderado debidamente constituido, presenta demanda ejecutiva hipotecaria de mayor cuantía en contra de los señores Marleny Margarita Botina y Carlos Alfonso Araujo Enríquez,

Habida consideración de que formalmente la solicitud reunía los requisitos que la hacen idónea para su apreciación, avizorándose conforme lo dispone los artículos 422 y 468 del CGP, en concordancia con el artículo 80 del Decreto 960 de 1970, que asoma título ejecutivo; se libró el mandamiento de pago deprecado, con auto Nro. 742 del 10 de junio de 2022.

La parte ejecutada fue notificada en la forma prevenida por la Ley 2213 de 2022; sin que presentara en momento alguno contestación a la demanda.

II. CONSIDERACIONES.

En el sub lite se evidencia que la parte demandante está legitimada para intervenir en el proceso en razón de ser la acreedora de las obligaciones que para su cumplimiento aparecen respaldadas en una letra de cambio (folios 14 Doc. 01); y escritura pública Nro. 626 del 05 de abril de 2018, corrida en la Notaría Primera del Circuito de Pasto, a través de la cual, se *“constituye HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de Diego Albany Acosta Parra y Alicia María Muñoz”*. Título ejecutivo complejo, en el que se constata, en la cláusula séptima (folio 20), la facultad del acreedor para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, cuando se incurra en mora en el pago de la obligación, documentos suscritos por la accionada. La legitimación en la causa por pasiva se encuentra acreditada cuando los ejecutados suscribieron el título en mención, cuyo importe no ha sido cancelado.

Observándose la inexistencia de causales de nulidad que puedan invalidar lo actuado, y habiéndose satisfecho el rito procesal pertinente a luces del artículo 440 y 468 del CGP, el Juzgado procede a emitir la decisión que en derecho corresponde.

Al efecto, importa tener en cuenta que, de conformidad con la teoría general de las obligaciones, el patrimonio del deudor constituye la prenda general de sus acreedores, puesto que la propia ley los faculta para hacer efectivos sus créditos sobre los bienes del obligado. Facultad que adquiere mayor relevancia si se tiene en cuenta que el derecho personal es de un contenido eminentemente económico, sin constituir vínculos de persona a persona; cuando un deudor se obliga no compromete la persona sino sus bienes, esto es que los elementos activos de su patrimonio se hallan afectos al pago de sus deudas.

Al efecto, el artículo 2488 del Código Civil, da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables contemplados por el artículo 1677 ídem. Por su parte el artículo 2492 del mismo cuerpo normativo prevé que, *“(...) los acreedores, con las excepciones indicadas en el artículo 1677, podrán exigir que se vendan todos los bienes del deudor hasta concurrencia de sus créditos, incluso los intereses y los costos de la cobranza, para que con el producto se les satisfaga íntegramente, si fueren suficientes los bienes, y en caso de no serlo, a prorrata, cuando no haya causas especiales para preferir ciertos créditos (...).”*

Para que el acreedor pueda hacer efectiva la obligación sobre el patrimonio del deudor, tanto el título en el que ella consta, como la propia obligación deben cumplir determinados requisitos.

En ese horizonte, la obligación que se trata de hacer efectiva, ha de ser clara expresa y exigible, y que debe constar en un documento que provenga del deudor o de su causante, y constituya plena prueba contra él. Agrega la disposición que pueden ejecutarse, las obligaciones con las mismas características, si emanan de una sentencia o de una providencia judicial con fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de providencias que en procesos contenciosos administrativos o de policía aprueben liquidaciones de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.

Por su parte, el numeral 3 del artículo 468 del CGP, estatuye que, si no se proponen excepciones en el término oportuno, y se hubiere practicado el embargo de los bienes gravados con hipoteca o prenda, o el ejecutado hubiere prestado caución para evitarlo o levantarlo, se ordenará seguir adelante la ejecución para que con el producto de ellos se pague al demandante el crédito y las costas; sin que para ello, sea necesario haberse realizado el secuestro del o los inmuebles comprometidos.

De este modo, siguiendo los lineamientos preceptuados por el artículo expuesto, se procederá de conformidad.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto,

R E S U E L V E:

Seguir adelante la ejecución del crédito en la forma determinada en el mandamiento de pago.

Primero. Liquidar el crédito en la forma advertida en el artículo 446 del CGP.

Segundo. Decretar el remate de los bienes embargados o de los que se llegue a embargar, previo su secuestro y avalúo. Para cuyo efecto se proseguirá el trámite contemplado por el artículo 444 ejusdem.

Tercero. Condenar en costas a la parte ejecutada. Tásense. Al efecto de conformidad con lo dispuesto por 365 *ejusdem* y el Acuerdo PSAA16- 10554 del Consejo Superior de la Judicatura, se señalan las agencias en derecho en el equivalente al 4% de las pretensiones que se ordena pagar.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ANA CRISTINA CIFUENTES CÓRDOBA
Jueza.

l.a.m.z

Se notifica en estados de 19 de septiembre de 2022.

Firmado Por:
Ana Cristina Cifuentes Cordoba
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Pasto - Nariño

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0f8713bce2c6085d0d346951ac67129e30279cef0d96dbcd071416a724eb509b**

Documento generado en 16/09/2022 04:16:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



RAMA JUDICIAL
JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO
República de Colombia

Pasto (N), dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

La parte demandante ha remitido las constancias respectivas de haber adelantado la diligencia para notificación personal a la pasiva de la litis, diligencia que de conformidad con lo previsto en el inciso 3º del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, respecto del señor Carlos Alfonso Araujo Enríquez, el 2 de agosto de 2022, y respecto de la señora Marleny Margarita Botina López, el 31 de agosto de esta calenda.

Siendo ello así, se observa que, dentro del término de traslado de la demanda, la pasiva de la litis ha guardado silencio, por lo cual, se tendrá por no contestada la demanda.

En virtud de lo brevemente expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto,

R E S U E L V E:

Primero. Tener por notificado personalmente de la demanda a Carlos Alfonso Araujo Enríquez, el 2 de agosto de 2022.

Segundo. Tener por notificado personalmente de la demanda a Marleny Margarita Botina López, el 31 de agosto de 2022.

Tercero. Tener por no contestada la demanda por parte de Carlos Alfonso Araujo Enríquez y Marleny Margarita Botina López.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
ANA CRISTINA CIFUENTES CÓRDOBA
Jueza.

l.a.m.z

Se notifica en estados de 19 de septiembre de 2022.

Firmado Por:
Ana Cristina Cifuentes Cordoba
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 001
Pasto - Narifio

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f5600ec593a12efa3d15c8e21e98d5ef89ddb24e1b7f7fc19d654b2562fde529**

Documento generado en 16/09/2022 01:27:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



RAMA JUDICIAL
JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE PASTO
República de Colombia

Pasto, dieciséis (16) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Héctor Orlando Patiño Figueroa y Jorge Iván Insuasty Portillo, por medio de apoderado judicial interponen demanda de resolución de contrato de compraventa en contra de Milton Harol Yandar Muñoz, para que previo trámite judicial de rigor, se imparta la sentencia que en derecho corresponda.

Habiéndose inadmitido la acción, la parte demandante, dentro del término correspondiente subsanó los yerros advertidos por esta instancia, por lo que se procede a impartir su admisión.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto,

R E S U E L V E:

PRIMERO: ADMITIR la presente demanda declarativa verbal instaurada por Héctor Orlando Patiño Figueroa y Jorge Iván Insuasty Portillo en contra de Milton Harol Yandar Muñoz.

SEGUNDO: Imprimir al presente asunto, el trámite correspondiente al procedimiento VERBAL de mayor cuantía, de acuerdo a lo previsto en los artículos 368 y siguientes del C. G. P.

TERCERO: La parte interesada se servirá notificar de manera personal esta providencia a la parte demandada en la forma prevista en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022, adjuntando copia de este auto, de la demanda y sus anexos. Una vez notificado el pliego en los aludidos términos, córrase traslado por el término de veinte (20) días conforme lo establece el Art. 369 del C. G. del P., a fin de que si consideran conveniente le den contestación y propongan excepciones a que haya lugar.

N O T I F Í Q U E S E Y C Ú M P L A S E

ANA CRISTINA CIFUENTES CÓRDOBA
Jueza

Proceso Verbal de RC No. 2022-175
Demandante: Héctor Orlando Patiño y otro
Demandado: Milton Harol Yandar
Auto Interlocutorio: 1152

Se notifica en estados, 19 de septiembre de 2022.

Firmado Por:
Ana Cristina Cifuentes Cordoba
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Pasto - Naríño

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f3e6b22e5f0306d8d9e12d90f56b4d7b969352648e5dd559de82f617973411db**

Documento generado en 16/09/2022 01:27:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>