

REPÚBLICA DE COLOMBIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADA PONENTE: SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

Radicado: 17-174-31-12-001-2020-00118-01

Aprobado por acta N° 256

Manizales, once (11) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en el proceso principal, frente a la sentencia emitida el 17 de abril de 2023, por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del proceso verbal de nulidad de contrato de compraventa, promovido por Jhon James Agredo Valencia contra José Ariel Velásquez.

II. ANTECEDENTES

En auto del 25 de mayo de 2022, el juzgado cognoscente ordenó la acumulación de los procesos con radicado 2020-118 y 2020-232, disponiendo que la actuación principal correspondería al primero, en razón de haberse surtido con antelación el acto de notificación.

A. DEL PROCESO PRINCIPAL.

1. DE LA DEMANDA.

El señor Jhon James Agredo Valencia presentó demanda contra José Ariel Velásquez Castro, a fin de que se “declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor JOSÉ ARIEL VELASQUEZ CASTRO y mi poderdante JHON JAIME AGREDO VALENCIA el pasado 17 de junio del 2019”, de manera consecuencial solicitó las restituciones mutuas y el reconocimiento de mejoras.

Para fundamentar sus pretensiones, expuso que: **a.** Los señores José Ariel Velásquez Castro y Jhon James Agredo Valencia suscribieron el 17 de junio de 2019, contrato de promesa de compraventa, en el que el primero tenía la calidad de promitente vendedor y el segundo, promitente comprador. **b.** El objeto de negocio consistía en que “el promitente vendedor (...) se obligaba a vender al promitente comprador (...) el lote de terreno con casa de habitación de una planta, ubicada en la vereda “los lobos” ubicado en el municipio de palestina, Caldas denominado el cedral con ficha catastral -00-

1-008-039". **c.** Que se pactó como precio del negocio \$170.000.000, que se pagarían así: "\$85.000.000), adicionalmente la entrega de un vehículo marca Chevrolet, línea Aveo emotion modelo 2011 con placa KHP 295 cilindrada 1.598 (...); además de la entrega de una propiedad ubicada en el Barrio fundadores manzana 1 casa # 7 de palestina, caldas". **d.** Se pactó que lo prometido en venta se entregaría a paz y salvo por concepto de predial, libre de vicios y que no se había vendido a otra persona, quedando obligado en todo caso, al saneamiento. **e.** Que José Ariel Velásquez le aseguró de manera verbal a Jhon James Agredo Valencia que, el predio "tenía tres (3) nacimientos de agua, lo cual posterior a la entrega de la finca el pasado 18 de junio del 2019 se determinó que estos nacimientos de agua le pertenecían al señor JOSÉ GUILLERMO PARRA CORREA". **f.** A lo anterior se suma que, el promitente vendedor no figura como propietario de la finca, pese a lo cual se comprometió a transferirla al señor Agredo Valencia, lo cual no se ha hecho. **g.** Que Jhon James Agredo entregó el vehículo referido en numerales anteriores y la suma de \$20.000.000. **h.** El señor Agredo Valencia ha realizado diversos arreglos y mejoras a la finca, entre ellos, tuberías de estanque, instalación de portada, construcción de lago, construcción de puerta principal, administración de la finca; lo anterior debido a que recibió el inmueble del señor Parra Correa. **i.** No obstante todo lo dicho, el contrato celebrado es nulo absolutamente por la omisión de los requisitos formales contenidos en el artículo 1611 del C.C., pues "no se identifica a plenitud el sentido de este, puesto que en el encabezado del contrato se hace mención a "contrato de compraventa" pero el desarrollo del mismo es bien distinto siendo este contrato una promesa de compraventa con permuta". **j.** A lo anterior se suma que, "no se estableció concretamente un plazo o condición que fija la época de celebración del contrato prometido" (sic); a lo que se suma que los linderos citados en la promesa son confusos y abstractos, e incluso, refieren 3 folios de matrícula inmobiliaria y la casa de los fundadores con la que se pagaría el precio, no tiene descritos los linderos.

2. DE LA CONTESTACIÓN.

José Ariel Velásquez Castro se pronunció frente a los hechos, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de: **a.** Inexistencia de las causales para alegar la nulidad absoluta del contrato de compraventa; **b.** Incumplimiento del contrato por parte del actor; y, **c.** Innominada.

B. DEL PROCESO ACUMULADO.

1. DE LA DEMANDA .

El promotor solicitó la declaración de "incumplimiento del contrato por parte del señor Jhon James Agredo Valencia" y como consecuencia que se le condene a realizar la tradición del inmueble ubicado en Palestina, Manizales, el pago del precio insoluto, los intereses causados y la cláusula penal pactada. De manera subsidiaria deprecó la resolución del contrato con las respectivas restituciones, pago de frutos civiles y naturales percibidos respecto de la finca el Cedral, así como pago de perjuicios y el importe de la cláusula penal.

En sustento de sus pretensiones, narró los hechos que a continuación se resumen: **a.** Que el 17 de junio de 2019 se celebró entre las partes un "un contrato de compraventa de bien inmueble ubicado en la Vereda los Lobos, jurisdicción de Palestina (Caldas), zona rural, distinguido como Finca El Cedral, incorporado en los aforos del catastro con el No. 175240001000000080039000000000". **b.** Se pactó como precio la suma de \$170.000.000, que debía pagarse así: (i) con casa de

habitación ubicada en el Barrio los Fundadores de Palestina, “con un valor de \$65.000.000”; (ii) un vehículo marca Chevrolet (Aveo emotion), “con un valor de \$20.000.000”; y \$85.000.000 pagaderos así, \$20.000.000 en efectivo el 30 de junio de 2019 y los restantes \$65.000.000 en efectivo, “en un plazo de quince meses al día 17 del mes de septiembre del 2020, sobre un interés de SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$700.000), los cuales serían cancelados los primeros 5 días de cada mes.”

c. Que se acordó “la ejecución diferida de la entrega del inmueble, realizándose primero la entrega material interpartes tanto de la finca como de la casa y el vehículo, y fijaron una multa en la cláusula séptima del contrato en cuestión por la suma de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$2.800.000.00)”. **d.** El otorgamiento de “las escrituras públicas tanto de finca como de la casa, se realizarían una vez se haya pagado la totalidad del precio, las que se perfeccionarían el día 17 de septiembre de 2020”. **e.** Que el demandante realizó la entrega de la finca El Cedral al demandado, quien ha ejercido todos los actos de uso, goce y explotación del predio. **f.** Pese a lo anterior, el demandado incumplió lo pactado, pues no ha entregado la casa de Palestina, y solo pagó \$20.000.000 en efectivo y el vehículo. **g.** El demandado pagó los intereses pactados de los meses de julio a septiembre de 2018, dejando de cancelar las restantes mensualidades.

2. DE LA CONTESTACIÓN.

Jhon James Agredo Valencia contestó la demanda, se pronunció sobre los hechos, se opuso a las pretensiones y formuló las siguientes excepciones:

a. Nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa; **b.** Inexistencia de la obligación de pago de frutos civiles por inexistencia de causa jurídica; **c.** Cobro de lo no debido y enriquecimiento sin causa; **d.** Indebida y exagerada tasación de perjuicios y **e.** Prescripción, caducidad, compensación; y **f.** Excepción genérica. También objetó el juramento estimatorio.

C. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

Mediante sentencia del 17 de abril de 2023, el *a quo*, desestimó las pretensiones del proceso principal, accedió a la pretensión de cumplimiento del proceso acumulado y en consecuencia, le ordenó al demandado dentro del mismo a pagar “lo que adeuda del precio convenido, en especie y en dinero con sus correspondientes intereses y la multa por el incumplimiento, en el término de ejecutoria de esta sentencia, una vez hecho lo cual, se deberá suscribir la correspondiente escritura de compraventa”, así como las costas del proceso.

Después de referir los antecedentes del caso, empezó por aclarar que el negocio se entendería como promesa de compraventa y no de permuta; para luego, aterrizar en la constatación de los requisitos exigidos por el artículo 1611 del Código Civil, que, al ser estudiados, se consideraron presentes en el negocio que funda el proceso. Sobre el punto indicó que la denominación errada del negocio como de “contrato de compraventa”, no alteraba su esencia de ser “promesa de compraventa”; a lo que se aúna que la venta de cosa ajena está permitida en el artículo 1874 del C.C., y genera diversos efectos, que aquí pasan a un segundo plano, pues el promitente vendedor adquirió el dominio del bien prometido antes de la celebración de compraventa.

En lo que concierne a la indeterminación del plazo para la suscripción del negocio futuro, precisó que de las cláusulas 2 y 5 de la promesa, “contrario a lo

afirmado por el promitente comprador, aquí sí se señaló un plazo determinado o por lo menos determinable, para la celebración del contrato prometido, que debía ser a más tardar al día siguiente del vencimiento del plazo de pago, esto es el 18 de septiembre de 2020”; también precisó que el bien objeto del contrato estaba plenamente identificado, a tal punto, de haber sido entregado al promitente comprador y que el bien de Palestina también estaba individualizado. De todo lo anterior concluyó, que la promesa de compraventa “sí cumple los requisitos para su validez, de cuya ausencia se duele el promitente comprador, de modo que se desestimaran las pretensiones de su demanda”.

El *a quo* refirió el soporte legal y jurisprudencial de la acción de cumplimiento alegada en el proceso acumulado, valoró las pruebas practicadas y concluyó que “al promitente comprador se le entrego la finca “El Cedral” desde la firma de la promesa de compraventa, la cual aún conserva. El promitente comprador incumplió lo prometido, pues, del precio acordado solo entrego el vehículo, por \$20.000.000 y los \$20.000.000 en efectivo, pero no entrego la casa de Palestina, ni los \$65.000.000 restantes, sobre los cuales solo pago tres (3) meses de intereses. (/) Como puede verse, las obligaciones contraídas eran sucesivas, y antes de la firma de la escritura se requería el pago total del precio, por parte del promitente comprador, lo cual no ha ocurrido”.

D. DEL RECURSO DE APELACIÓN.

La parte demandante solicitó la revocatoria del fallo de primer grado, reprochando: “indebida valoración probatoria y carencia de análisis del contrato celebrado”; “carencia de análisis del despacho sobre la propiedad que tenía el señor José Ariel Velásquez de la finca el Cedral”; “deficiente análisis realizado por el *ad quo* frente al plazo o condición como requisito para la validez de la promesa de compraventa”; “indebida valoración probatoria y apreciación de los diferentes medios de prueba que apuntalan a que el contrato debe ser nulo por la carencia de identificación de los predios y alinderamiento”; “indebido análisis sobre el supuesto incumplimiento de mi representado James Agredo Valencia”; “carencia de fundamentos del despacho para condenar a multa por supuesto incumplimiento”; “se demostró la indebida valoración probatoria y carencia de análisis del contrato celebrado- al *ad quo* yerra en el análisis de la naturaleza e interpretación del mismo” (sic).

El sustento de su disenso se resume en que la promesa de compraventa es nula porque: (i) que el contrato celebrado era realmente una promesa de compraventa con permuta; (ii) no se identificaron los bienes allí referidos; (iii) el bien sobre el que recae el contrato está indeterminado; (iv) no se acordó la época de celebración del contrato prometido. Adicionalmente, alega que no hay prueba del incumplimiento del demandante¹, de allí que no se le pudiera imponer condena.

III. CONSIDERACIONES

A. MANIFESTACIÓN PRELIMINAR.

¹ Dentro del proceso principal.

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022², la presente decisión se profiere de forma escrita, al no requerirse la práctica de pruebas en esta instancia.

B. PROBLEMA JURÍDICO.

Corresponde a la Sala verificar la existencia de los defectos endilgados a la promesa de compraventa y si ellos tienen la virtualidad de consolidar su nulidad absoluta; sólo en el caso de no abrirse paso aquellas censuras, se analizará la inconformidad frente a la falta de prueba del incumplimiento del promitente comprador.

C. DE LA NULIDAD ABSOLUTA ALEGADA.

El negocio jurídico es la máxima manifestación de voluntad dirigida de forma directa y reflexiva a producir efectos en el mundo jurídico; para lo cual, conforme las previsiones del artículo 1502 de Código Civil, se requiere la concurrencia de (i) capacidad, (ii) consentimiento libre de vicios, (iii) objeto y (iv) causa lícita, así como la presencia de (v) ciertas formalidades, dependiendo del tipo de acuerdo.

Ahora, la omisión o afectación de alguno de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez del acto jurídico da lugar a la consolidación de la sanción de nulidad; previendo el artículo 1740 del C.C. que, es “nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

En ese orden de ideas, el negocio jurídico estará viciado de nulidad absoluta cuando recae sobre objeto o causa ilícita, omite alguna formalidad que la ley exige para la validez del acto en razón de su naturaleza, o se celebre por persona con incapacidad absoluta; mientras que “cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa” (artículo 1741 del C.C.), por lo que ese tipo de afectación se presenta cuando alguno de los otorgantes está en condición de incapacidad relativa o el consentimiento esté viciado.

No se observa en el presente asunto la concurrencia de alguno de los vicios arriba señalados como causal de nulidad absoluta, a tal punto, de brillar por su ausencia censura frente a ellos; a lo que se suma, que tampoco se alegó algún defecto que pueda estructurar una nulidad relativa, centrándose todo el debate en la ausencia de los requisitos propios del acto preparatorio.

Sobre tales presupuestos, prevé el artículo 1611 del Código Civil, “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. 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.

² Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del Decreto Legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de Justicia y se dictan otras disposiciones.

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.
- Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

De manera puntual se entrarán a estudiar los reparos presentados por el apelante frente a la promesa de venta, que en su sentir la afectan de nulidad absoluta.

1. DE LA DETERMINACIÓN DEL NEGOCIO PACTADO

Tanto en el proceso principal como en el acumulado, se allegó con la demanda la copia del contrato suscrito por las partes, en el que se lee: “Entre los suscritos, a saber: JOSÉ ARIEL VELÁSQUEZ CASTRO (...), quien para los efectos del presente contrato se denominará el PROMITENTE VENDEDOR, de una parte; y de la otra, JHON JAMES AGREDO VALENCIA (...), quien en adelante se denominará el PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa (...)”, apareciendo a continuación los términos de dicho convenio; con lo que sin lugar a duda, se satisface el primer supuesto arriba referido, esto es, que el negocio conste por escrito.

Ahora, si bien es cierto que el documento aparece titulado como “CONTRATO DE COMPRAVENTA”, resulta incuestionable del contenido del mismo y de las declaraciones de las partes rendidas en el proceso, que el negocio tiene el carácter de preparatorio, pues sin lugar a duda esa era la intención de las partes, a la cual se debe estar “más que a lo literal de las palabras”³, de allí que sin hesitación alguna, el contrato que funda el presente proceso es una **promesa** de compraventa; en ese orden de ideas, contrario a lo fustigado por el apelante, el negocio jurídico está plenamente identificado y consentido por los sujetos contractuales.

En lo atinente a que lo convenido fue una “promesa de compraventa con permuta”, es suficiente con señalar que conforme el artículo 1958 del Código Civil, “las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato”; sin que se alegara y menos aún se probara algún aspecto incompatible entre esos negocios jurídicos en el litigio estudiado. De allí que resulta inane esa diferenciación, pues su previsión normativa es la misma; a lo que se suma que no emergen dos negocios, sino uno, que corresponde al acuerdo preliminar en que se pactó como forma de precio, el pago de dinero y de bienes en especie.

Como se dejó visto con antelación, no se echa de menos el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 1502 del Código Civil⁴, que corresponde al segundo supuesto de validez de la promesa de venta.

³ Artículo 1618 del Código Civil.

⁴ Téngase en cuenta que si bien el artículo 1611 del Código Civil exige 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” (negrilla fuera de texto), lo cierto es que, se incurrió en un error en la designación de la norma, el cual ha sido corregido de manera pacífica por vía jurisprudencia; ver sentencia proferida por la H. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, el 28 de febrero de 1936.

2. DE LA PRESUNTA INCERTIDUMBRE DE LA ÉPOCA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO FUTURO.

Con respecto a la determinación del plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, ha de adelantarse que tal como lo concluyó el *a quo*, de la interpretación sistemática y finalística brota su presencia.

Nótese cómo en el párrafo de la cláusula quinta se lee: “La respectiva escritura pública se otorgará y autorizará en la Notaría Primera de Chinchiná **en el plazo en que el comprador pague la totalidad del dinero**, el cual podrá ser ampliado o reducido de común acuerdo entre las partes, una vez se solucione el problema antes mencionado” (sic) (negrilla fuera de texto); por otro lado, se convino como precio del negocio la suma de \$170.000.000, que se pagarían con una casa ubicada en el barrio Fundadores de Manzanares, el vehículo de placa KHP295 y la suma de \$85.000.000 “que serán pagados por el COMPRADOR de la siguiente forma: VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) en efectivo el 30 de junio de 2019 y el excedente de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000) en efectivo en un plazo de QUINCE MESES AL DÍA 17 DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2020, sobre un interés de \$700.000 pesos colombianos que serán cancelados los primeros 5 días de cada mes”.

Emerge entonces del contenido de la promesa de compraventa, la estipulación de “un plazo o condición que fija la época en que debía celebrarse el contrato prometido”⁵, en este caso, una condición positiva, posible, suspensiva, potestativa y determinada⁶; que corresponde a lo exigido por vía jurisprudencial, toda vez que “el plazo o la condición deben ser determinados o, lo que es lo mismo, deben estar definidos de tal manera que permitan establecer, con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final, dado que, sin tal particularidad, la incertidumbre se opondría al carácter transitorio de la promesa, razón por la cual se ha señalado que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra “... dentro de un lapso temporal determinado de antemano”. En cambio, es indeterminada cuando «... no solamente se ignora si el evento condicional ocurrirá o no; sino que además se ignora la época en que éste puede ocurrir» (CSJ SC 18 sep. 1986, G.J. CLXXXIV, número 2423. Pág. 283), a lo cual se agrega la exigencia de posibilidad de cumplimiento de la condición, pues si ésta es imposible física o jurídicamente, una vez más la indefinición da al traste con la temporalidad de la promesa,

⁵ “Como la misma norma lo indica, el plazo o la condición son los hechos futuros que al cumplirse fijan “la época en que ha de celebrarse el contrato. La fijación de la época, dice el ordinal 3° del artículo 89, debe hacerse a través de un plazo o de una condición, pero teniendo presente, como lo ha expuesto la Corte, que en ese punto lo primordial o subordinante es el señalamiento de la época y lo instrumental el plazo o la condición, que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuados para precisar tal época. (...)

Por lo demás, se ha sostenido que en tratándose del requisito 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella “que comporta un carácter determinado”, por cuanto sólo una condición de estas (o un plazo) permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido. La de la otra clase, precisamente por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales.

“Pero si según el ordinal 3° del precitado artículo 89 de la ley 153 -dice la Corte-, la promesa de contrato, para su validez, debe contener “un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato “bien se comprende que para cumplir tal exigencia no puede acudir a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida” (Sent. de Cas. Civil, jul. 5/83, dictada en G.J. N°2423, pág. 284). (...). (Sent. abr. 22/97 exp. 4461, Mag. Pon. Dr. José Fernando Ramírez G.; Legis Jurisp. y Doct. T. XXVI, pág. 680 - 681. Otro precedente jurisprudencial en el mismo sentido lo es la sentencia del 15 de noviembre de 1966.

⁶ Artículos 1530 y ss del C.C.

mientras que cuando es posible y se fija el aludido hito, la modalidad será legítima como válido será el contrato de promesa.(CSJ SC5690-2018, 19 dic.)”⁷

Obsérvese que fueron las mismas partes las que condicionaron la celebración del contrato prometido al pago efectivo del precio acordado, para lo cual se fijó un hito máximo en el tiempo, en este caso el 17 de septiembre de 2020, de allí que contrario a lo indicado por el apelante, se encontraba plenamente establecida la época en que debía suscribirse la escritura futura. En todo caso, es importante resaltar que la interpretación del contrato debe orientarse por la intención de las partes y la unidad del contrato, “y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas, porque de esta suerte se podría desarticular y romper aquella unidad, se sembraría la confusión y se correría el riesgo de contrariar el querer de las partes, haciendo producir a la convención efectos que éstas acaso no sospecharon” (casación civil de 15 de marzo de 1965 y 15 de junio de 1972, reiterada en sentencias de 27 de marzo de 1998 y 14 de agosto de 2000) y, también, los principios hermenéuticos directrices relativos a la utilidad de la relación jurídica, conservación y preservación del negocio jurídico. (/) De este modo, el juzgador al hallar que las partes convinieron un tiempo determinado para el otorgamiento de la escritura pública que consumara el pacto prometido, no contraría la objetividad de las cláusulas “*expresamente escritas*” que obran en la promesa, en las que claramente dispusieron los firmantes que el vendedor sólo transferiría el dominio por un documento de venta originario de la propiedad cuando le pagaran la última de las cuotas el 1 de diciembre de 1991, contundencia a partir de la cual es imposible afirmar que el escrito aportado adolece de la falta de un plazo cierto para suscribir la escritura pública como lo exige el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, siendo apodíctico que en la promesa sí quedó determinada la época en que se concluiría el negocio prometido por medio de un instrumento notarial”.⁸

3. DE LA IDENTIFICACIÓN DEL BIEN PROMETIDO.

Increpa el apelante la nulidad de la promesa de venta en razón a que el bien sobre el que recae está indeterminado, pues los linderos son confusos y se hace referencia a 3 folios de matrícula inmobiliaria; planteamiento que como se pasa a ver, adolece de sustento.

En efecto, en la cláusula primera del contrato preparatorio se pactó: “OBJETO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vendar al PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obliga a comprar el inmueble que se describe a continuación: Un lote de terreno con casa de habitación de una planta, ubicada en LA VEREDA “Los Lobos” ubicado en el Municipio de Palestina Caldas, denominado EL CEDRAL con la ficha catastral No. 00-1-008-039”, referenciándose a continuación unos linderos muy detallados. De la anterior descripción resulta claro que el bien sí está debidamente especificado, no solo por su denominación general, pues se trata de un bien rural, sino también por su identificación catastral, que dicho sea de paso es la misma que aparece registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-70149. En ese mismo certificado de libertad y tradición aparece registrada la escritura pública No.23 del 13 de febrero de 2021, cuya copia obra en el expediente, y en la que aparecen especificados los mismos linderos que se citaron en la promesa de compraventa fundante de los dos procesos acumulados.

⁷ Sentencia citada por la Corte Suprema de Justicia, SC1964-2022, M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta; que corresponde al proveído invocado por el mismo apelante en su escrito de sustentación.

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 7 de febrero de 2008, ref. 2001-6915, M.P. Dr. William Namén Vargas.

En todo caso, la mención que se hiciera de tres folios matrícula inmobiliaria al citar la tradición del bien, no alcanza a generar confusión alguna frente a la individualización del predio prometido en venta, pues allí lo que se indica es que la escritura de partición 242 del 27 de febrero de 1985 fue “registrada en la oficina de registro IP Y P de Manizales a los folios de matrículas No. 100-00-70148, 100-0070149 y 100-0070150”, mas no que el bien objeto del proceso se identificara indistintamente con ellos; máxime si se tiene en cuenta que, el primero en mención es el que se identifica con el número de ficha catastral descrito en la promesa.

Tampoco puede concluirse que el inmueble con el que prometió pagar parte del precio por la finca El Cedral adolezca de identificación, toda vez que en la misma promesa se dejaron sentados los elementos generales de su individualización y determinación, al especificarse que corresponde a “la propiedad ubicada en el BARRIO FUNDADORES MANZANA 1 CASA # 7 y del municipio de Palestina, Caldas”; descripción que por sí misma impide que el bien sea confundido con otro, a lo que se suma la claridad en la identificación del bien mostrado por las partes en sus interrogatorios. Y es que, “si bien no puede afirmarse que sea imperativo transcribir los linderos de los bienes prometidos en venta o en permuta, sí resulta necesario que sus características se determinen de forma muy precisa, lo que impone aludir a un número de rasgos suficiente para distinguir con certeza la heredad que se transferirá en el futuro de cualquiera otra”⁹; exigencia que se encuentra cumplida en el *sub limine*.

4. DE LA VENTA DE COSA AJENA.

Otro de los ataques presentados por el apelante se centra en que el promitente vendedor no era el propietario, para la época de la celebración de aquél negocio, del bien prometido en venta, por lo que concluye que ese pacto era nulo; sin que exista discusión alguna frente a la posterior adquisición de la titularidad del dominio por el promitente vendedor. Lo primero a señalar es que la hipótesis esbozada por el censor no constituye ninguna de las causales que da lugar a nulidad absoluta según lo previsto por el artículo 1742 del Código Civil, sin que pueda realizarse ningún tipo de interpretación extensiva de la norma a otras causales no previstas legalmente, pues la nulidad es una sanción, y su aplicación se hace de manera restrictiva.

En todo caso, conviene recordar el contenido del artículo 1871 del Código Civil, según el cual, “la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso del tiempo”; a lo anterior se suma lo ya definido por la jurisprudencia sobre el punto, al precisar que “se itera la doctrina de la Corte, conforme a la cual, “la simple promesa de contrato no es un acto de enajenación, y por lo mismo su objeto es la perfección del contrato prometido que es necesario no confundir con el objeto del contrato de venta, que es la cosa vendida; (...) puede prometerse la venta de cosa ajena.” (CLIX, 89) y, aún más, si la venta de cosa ajena es válida sin perjuicio de los derechos del dueño mientras no se extingan por prescripción (arts. 1871 C.C. y 907 C. de Co), con mayor razón lo es la

⁹ Corte Suprema de Justicia, SC1964-2022, M.P. Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

promesa”¹⁰. De manera tal que, sin mayores análisis, la censura frente al aspecto cuestionado está llamada al fracaso.

Hasta aquí se puede concluir que ninguno de los reparos que buscaba anular la promesa de venta tienen vocación de prosperidad, tal como lo dejó sentado el *a quo*, por lo que se entrará a examinar el último punto de inconformidad presentado, que corresponde a la ausencia de prueba del incumplimiento del promitente comprador.

D. DE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO.

En el proceso acumulado se formuló la pretensión de cumplimiento del contrato, fundada en que el demandante cumplió o se allanó a cumplir, mientras que el demandado omitió su obligación de pagar el precio en la forma y términos pactados.

El fundamento normativo de la acción de cumplimiento se encuentra contenido en el artículo 1546 del Código Civil, que prevé: “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”, norma de la que se han establecido los elementos para la prosperidad de la acción que nos ocupa, siendo estos:

1. La existencia de un contrato bilateral válido.
2. El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado.
3. Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

Tal como se aludió en el anterior capítulo, el negocio fundante de la acción corresponde a un contrato válido; sin que se atacara en el recurso el cumplimiento del demandante –promitente vendedor-, lo que imposibilita su abordaje por razones de congruencia, de manera tal que el presente análisis recaerá de forma exclusiva en la cuestión censurada, esto es, la ausencia de prueba del incumplimiento del promitente comprador.

La principal obligación del promitente comprador era la de pagar el precio, afirmándose desde la demanda misma que el señor Jhon James Agredo Valencia pagó la suma de \$20.000.000 y entregó el vehículo de placa KHP295, situación corroborada por las dos partes en sus interrogatorios; sin que se pueda predicar la misma situación respecto de la cancelación de los demás ítems que formaban el precio, esto es, la solución de los restantes \$65.000.000 y la tradición del inmueble ubicado en Palestina.

Incluso en el interrogatorio de parte el señor José Ariel Velásquez Castro alude esas circunstancias, que son aceptadas por el mismo señor Agredo

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 7 de febrero de 2008, ref. 2001-6915, M.P. Dr. William Namén Vargas.

Valencia, y que las justifica en que aquél no era dueño del bien para la fecha de la promesa y que el predio adolece de tres nacimientos de agua que le afirmó tener, aspecto este último que no aparece pactado en el contrato.

En todo caso, la parte demandante en el proceso acumulado manifestó que su contraparte contractual no pagó la totalidad del precio, sin que ésta probara lo contrario, esto es, que hubiese cumplido en la forma y términos estipulados en la promesa fundante de los procesos; mientras que sí se acreditó en el proceso la entrega de la finca El Cedral y la adquisición posterior de su dominio, lo que permitía cumplir con obligación de realizar la tradición prometida.

De lo visto se puede concluir que tal como lo afirmó el a quo, está acreditado el incumplimiento en cabeza del promitente comprador, de lo que se sigue la improsperidad del último reparo presentado por el apelante.

Corolario, la decisión atacada no fue doblegada, razón por la cual se confirmará. Se condenará en costas al apelante, dada la adversidad de la decisión, a lo que se suma la duración del proceso y la exigencia procesal a la que se vio sometida la vencedora para materializar su derecho.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala de Decisión Civil-Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia emitida el 17 de abril de 2023, por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa, promovido por José Ariel Velásquez Castro contra Jhon James Agredo Valencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte aquí vencida.

TERCERO: DEVOLVER el expediente al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LAS MAGISTRADAS,

SANDRA JAIDIVE FAJARDO ROMERO

SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

ANGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
(Con ausencia justificada)

Firmado Por:

Sandra Jaidive Fajardo Romero
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 8 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

Sofy Soraya Mosquera Motoa
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Despacho 004 Civil Familia
Tribunal Superior De Manizales - Caldas

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: **9aa2067b99dfb75882323ce3275de1d60660cdbcadfd4a9815ff2935f75d1c**

Documento generado en 11/09/2023 10:00:30 AM

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