

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA
RADICACIÓN 2014-00702

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Pereira, Risaralda, octubre trece de dos mil veinte.

Asunto a decidir

El recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de junio 20 de 2019 proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso Ordinario de resolución de promesa de compraventa promovido por Leyder Johana López Castro contra la Constructora la Coruña.

Antecedentes

En los hechos de la demanda se narra que, en febrero 6 de 2012, las partes celebraron contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble ubicado en la calle 84 número 27-11, apartamento 104 de la torre 3, del conjunto residencial La Coruña II etapa, con un área total de 72.7M2, incluido el parqueadero 55.

Como precio de la compraventa fijaron la suma de \$122.900.000, obligándose la compradora a pagar la suma de \$3.000.000, a la firma del contrato, bajo la modalidad de encargo fiduciario y el saldo restante mediante cuotas, hasta llegar al 30% del valor de la cuota inicial. Estas sumas fueron canceladas en junio 8 y noviembre 13 de 2012. En el primer mes se pagaron \$185.000, \$10.264.320, \$349.223, \$237.459, \$626.700 y en el segundo \$711.630, \$29.096.229 y 20.785.495.

No obstante haber sido cancelada por la parte actora la cuota inicial, la Constructora la Coruña Ltda., no cumplió con las obligaciones pactadas en la cláusula séptima del contrato, en la que se estableció que la escritura pública de compraventa se extendería y firmaría en los 15 días hábiles siguientes, luego de haberse formalizado los requisitos de trámite de crédito, a pesar de que la Fiduciaria Bogotá informó que se había cumplido el objeto del contrato de encargo fiduciario número 2-3-21285, para la administración de los recursos obtenidos de la II etapa de preventas del

proyecto, agregando que tampoco se produjo la entrega del inmueble dentro del cronograma de obra, que se determinó en 12 meses.

Se solicitó entonces, la resolución del contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento de las obligaciones por parte de la demandada, la devolución de la suma de \$65.256.606, por concepto de pago de la cuota inicial, al pago de \$12.290.000, pactadas como arras en la cláusula quinta del contrato y las costas del proceso.

El trámite del proceso

Por auto de diciembre 14 de 2014 se admitió la demanda y se dispuso el traslado a la demandada, la misma fue notificada por aviso y sin que se pronunciara en el término de ley.

En enero 18 de 2019 se llevó a efecto la audiencia del artículo 372 del Código General del Proceso y en junio 20 del mismo año se realizó la audiencia de instrucción y juzgamiento.

La sentencia de primera instancia

El Juez de primera instancia, al analizar el contrato de promesa de compraventa concluyó que el mismo solo reunía el primero de los requisitos a que alude el artículo 1611 del Código Civil.

Respecto de la regla 3 del citado canon señaló que no existe un plazo determinado o determinable para la suscripción de la escritura pública, pues conforme a la cláusula séptima del contrato La Constructora la Coruña, puso como condición para su firma que esta se extendería y firmaría 15 días hábiles después que: 1) notificara a la compradora que había cumplido todos los trámites de crédito y escrituración, 2) que cumplió todos los trámites de crédito y escrituración, 3) que la compradora haya cancelado todas las sumas adeudadas por concepto de cuota inicial y gastos de legalización 4) que el inmueble se encuentre debidamente terminado, presupuestos que no fueron cumplidos, pues a la fecha de la sentencia es una completa incertidumbre, al existir una prolongación indefinida en el tiempo para la finalización del contrato. Además de no haberse determinado con precisión la notaría en la que se suscribiría la escritura pública, requisito que tampoco se tuvo cuenta en el aludido contrato.

En lo relacionado con la regla 4 del mismo artículo, señaló que no se individualizó el inmueble, con sus linderos, de forma tal que no exista duda de su existencia y lo único que se anotó en la cláusula segunda del contrato es que los mismos serían descritos en la escritura pública de compraventa, evidenciándose la indeterminación de dicho bien, requisito exigido por la ley, cuya ausencia lo torna ineficaz.

En esas condiciones concluyó, que tal como lo indica dicha disposición el mismo no produce obligación alguna entre los contratantes.

Por tanto, al carecer dicho contrato de los requisitos o formalidades que la ley prescribe, en atención a lo señalado por el artículo 1741 del Código Civil, la decisión fue declarar su nulidad, ordenando a la parte demandada cancelar en favor de la actora, por concepto de restituciones mutuas, la suma de \$500.000 y sus intereses, al igual que las costas del proceso.

Apelación

El apoderado de la parte actora no tuvo objeción respecto a la decisión de declaratoria de nulidad del contrato, pero mostró su inconformidad sobre las prestaciones mutuas a que fue condenada la parte que representa, razón por la cual interpuso recurso de apelación, señalando los reparos a la decisión, los que en su debida oportunidad sustentó así:

La parte demandada, recibió de su mandante la suma de \$62.256.606 pesos, por movimiento de tierras y en compensación por ese trabajo, abonaba los valores relacionados en los recibos que obran en el expediente, al pago de la cuota inicial del apartamento prometido en venta. Sostiene que la decisión del Juez de primera instancia es incongruente, pues no obstante declarar la nulidad del contrato, negó la pretensión principal de condenar a la parte demandada al pago de la suma que constan en los citados recibos.

Que, para el movimiento de tierra, se tuvo que invertir, gastar, erogar, actividades que fueron cuantificadas y la única beneficiada fue la constructora demandada.

Que el artículo 1746 del Código Civil, da a las partes derecho para que las cosas sean restituidas al mismo estado en que se hallarían, si no hubiere existido el acto o contrato nulo, por tanto, es imposible que a su

representada le sean devueltos los movimientos de tierra, siendo lo procedente ordenar a la demandada el pago de las sumas que allí invirtió.

Solicita entonces se revoque el numeral segundo de la sentencia y en su lugar se reconozca en favor de la demandante el derecho a las prestaciones mutuas, debiendo la demandada pagar la suma a que se ha hecho referencia.

Consideraciones

Los llamados por la jurisprudencia y la doctrina, presupuestos procesales, se hallan cumplidos, no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, razón por la que puede decidirse el fondo del asunto.

Respecto a la nulidad del contrato, ningún reparo se tiene frente a la decisión, pues como bien lo analizó el señor Juez a-quo, al no cumplir los presupuestos a que alude el artículo 1611 del Código Civil, ninguna otra alternativa había.

En sentencia SC2468-2018 de junio 29 de 2018, en el proceso radicado bajo el número 44650 31-89-001-2008-00227-01, M.P. doctor ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, sobre el particular, expuso:

“Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta «puede y debe» ser declarada de oficio por el juzgador «aún sin petición de parte», siempre y cuando concurren los requisitos señalados por la ley. Estos, como se ha señalado de forma invariable, se compendian así:

“... el poder excepcional que al juez le otorga el artículo 2º de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 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, contenga, muestre 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 derechos 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 declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron. (CSJ. SC. Abr. 5 de 1946. G.J. LX-357, reiterada en SC Jul. 14 de 2014, Rad. 2006-00076-01).

Sobre las prestaciones mutuas, motivo de la inconformidad, es preciso el análisis de lo que fue decidido en primera instancia, de lo plasmado en el contrato de compraventa y de los recibos de pago que fueron glosados al expediente.

Sobre las compensaciones, se traduce del audio lo que el juez de primera instancia expuso en su decisión:

"Para definir las pretensiones mutuas debe tenerse en cuenta que dentro de la presente actuación está plenamente demostrado que entre la sociedad demandada Constructora la Coruña y la demandante Leyder Jhoana López Castro, se celebró contrato de promesa de compraventa que resultó afectado de nulidad absoluta. Debemos recordar que conforme a la demanda se alude que la promitente compradora, del precio acordado del inmueble de ciento veintidós millones novecientos mil pesos, pagó un valor total que ascendió a sesenta y cinco millones quinientos cincuenta y seis mil seiscientos seis pesos, correspondiente al valor de la cuota inicial, sin embargo, en la declaración de parte recibida a la demandante afirmó que: lo que nosotros hicimos fue dar una inicial y el resto del valor del apartamento lo pagamos con un movimiento de tierras que nosotros le hicimos a ellos, hicimos un cruce de cuentas, hicimos como tres pagos de quinientos mil pesos más o menos y el resto con trabajo de maquinaria que al final sumó algo más de cincuenta millones de pesos. Nosotros tuvimos que dar muy poco efectivo, pero realmente el trabajo que nosotros hicimos con el movimiento de tierra fue un valor más grande.

Luego al preguntársele cuanta plata realmente había dado en efectivo, contestó, en efectivo fueron quinientos mil pesos, con los cuales separamos el apartamento.

De la declaración rendida por la promitente compradora se confiesa y patentiza que nunca pagó a la demandada Constructora La Coruña Limitada, el valor reclamado en la demanda, siendo únicamente la suma de quinientos mil pesos, suma que se ordenará ser restituida a la

demandante, sin que haya lugar ninguna otra restitución ya que no se encuentra ninguna prueba en tal sentido.”

Significa lo anterior que, respecto de la compensación, solo se tuvo en cuenta el valor de quinientos mil pesos, que la demandante dijo haber entregado en efectivo a su contraparte, sin analizar ninguno de los demás recibos aportados con la demanda, que en manera alguna fueron motivo de controversia y respecto de los cuales en forma reiterada se solicitó fueran apreciados.

Si ninguno de los pagos se hizo acorde con lo estipulado en la cláusula tercera del contrato, que incluía la modalidad de encargo fiduciario cuenta corriente No.000947978, y cuotas mensuales hasta llegar al 30% de la cuota inicial, la suma de quinientos mil pesos inserta en el recibo de caja No. 0029 de junio de 2012 (fl. 13 cd. 1), de la que no hay prueba que haya entrado a la fiducia y que fue la única que reconoció el Juez de primera instancia, no debió aceptarse ni apreciarse por separado respecto de los demás, sino que debió haberse considerado como abono anormal a la cuota inicial, entregado directamente a la Constructora. La misma consideración debió adoptarse con las sumas insertas en los demás recibos, mismos que, aunque no se elaboraron por la entrega de dinero físico, se aceptaron como una contraprestación, se expidieron en el mismo formato y tuvieron el consentimiento de la propia demandada quien los avaló con firma y sello. Además, en ningún aparte de la promesa se señala que los pagos se tenían que realizar en efectivo.

Profundizando en el contrato, observa el Juzgado que, en el parágrafo segundo de la cláusula tercera, de cierta forma existe una laxitud en la forma de pago, al advertir que la responsabilidad por la cancelación era exclusiva de la compradora, bien fuera a través de subsidio, ahorro programado, cesantías o créditos de largo plazo **o cualquier otra forma de pago** (resalto del Juzgado).

De ello se evidencia, la inexistencia de limitación alguna sobre la forma de pago, y la actora insiste una y otra vez, que acordaron con la demandada, pagar la cuota inicial con el trabajo de movimiento de tierras.

Sobre la compra del apartamento, la demandante, de profesión ingeniera, en su interrogatorio en el que se expresa en plural, refiriéndose a su esposo, relató:

"(..) Nosotros tomamos un apartamento y lo que nosotros hicimos fue dar una inicial y el resto del valor del apartamento lo pagamos con movimiento de tierra que nosotros le hicimos a ellos, hicimos un cruce de cuentas y hasta la fecha realmente pues ellos cerraron y nosotros quedamos sin información".

Se le preguntó sobre la cuota inicial que debían dar por el inmueble y contestó:

"Bueno yo eso hace tanto tiempo que nosotros iniciamos dando una cuota como de, hicimos como tres pagos de quinientos mil pesos más o menos y el resto lo pagamos con trabajo de maquinaria que al final sumo algo más de cincuenta millones."

También se le interrogó sobre su experiencia en la realización de contratos de compraventa, a lo que expuso:

"(...) nosotros hicimos una negociación directamente con el ingeniero, pues como ingeniero, pues entendimos la negociación que hacemos entre los dos y ya ellos la promesa de compraventa ya la hicieron pues más delante de nosotros haber separado el apartamento, haber iniciando los consumos y haber hecho el movimiento de tierra."

El interrogatorio se extendió a preguntarle el por qué se había cancelado por la cuota inicial una suma superior, si según el valor del inmueble, esta era menor, a lo que respondió:

"Porque nosotros quedamos con ellos en colaborarle con el movimiento de tierra y a los movimientos de tierra nosotros le hacíamos un corte mensual y hacíamos el corte de cuenta con ellos, y pues realmente nos pasamos porque confiamos en la buena fe de ellos, ellos iniciaron haciendo digamos así cimentaciones y nosotros continuamos con el

movimiento de tierra y pues nosotros hicimos el corte, cuando veíamos que tenía un valor tan alto, pues esperamos a ver si ellos iban a seguir avanzando en la obra quedó parada, pero la idea de nosotros no solo era pagar el 30% con ese cruce, si no pagar el apartamento continuando pues ayudándole con obras, haciendo como, si pues nosotros le colaborábamos con trabajo y ellos nos daban el apartamento.”.

Del interrogatorio, no solo se evidencia que la forma de pago del bien no fue precisamente como se estipuló en el contrato, sino que además previo a su suscripción, ya se habían ejecutado por la demandante, trabajos con cuya remuneración amortizaría la obligación que de buena fe adquirió con la constructora. Es decir, asaltada en la buena fe, hizo la negociación no solo separando el apartamento con \$500.000, sino también con pago en especie de la cuota inicial, todo con conocimiento de causa y consentimiento de la constructora.

Volviendo a los recibos aportados con la demanda, folios 11 al 15 del cuaderno cuaderno principal, se tiene:

1) Con el recibo 0017 de junio 8 de 2012 elaborado por \$185.000, por concepto de canje de combustible, se detalla que el 50% de ese valor se abona al apartamento 104.

2) Con el recibo 019 de junio 8 de 2012 elaborado por \$349.223, por concepto de canje de combustible, se detalla que el 50% de ese valor se abona al apartamento 104.

3) Con el recibo 021 de junio 8 de 2012, elaborado por \$237.459, por concepto de canje de combustible, se detalla que el 50% de ese valor se abona al apartamento 104.

4) Con el recibo 022 de junio 8 de 2012, elaborado por \$626.700, por concepto de canje de combustible, se detalla que el 50% se abona al apartamento 104.

5) Con el recibo 029 de junio 15 de 2012, elaborado por \$500.000, se detalla que el 100% se abona a la cuota inicial del apartamento 104.

6) Con el recibo 076 de noviembre 13 de 2012, elaborado por \$711.630, por concepto de canje de combustible, se detalla que el 100% se abona al apartamento 104.

7)Con el recibo 079 de noviembre 13 de 2012, elaborado por \$29.096.229, por concepto de movimiento de tierra, se detalla que el 100% se abona al apartamento 104 Torre 3.

8)Con el recibo 083 de noviembre 13 de 2012, elaborado por \$20.785.495, por concepto de movimiento de tierra, se detalla que el 100% se abona al apartamento 104 Torre 3.

Ahora bien, no cabe duda que con la suscripción del contrato surgieron obligaciones a cargo de los contratantes, siendo evidente que la aquí actora, fue más rigurosa en su cumplimiento al haber cancelado parte de la deuda, en la forma que fue detallada en los recibos relacionados, y contrario a lo analizado en la sentencia de primera instancia, ello si se encuentra debidamente demostrado en la actuación, sin que hubiere reproche por parte de la demandada, que ni siquiera acudió en defensa de sus derechos, dando a entender su conformidad con las pretensiones.

Como se aprecia, es evidente que a la demandante le asiste derecho a que se le restituya lo que de su peculio invirtió, en la compra del inmueble, como compensación al haberse declarado la nulidad del contrato.

La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC1078-2018 de abril 13 de 2018, proferido en el proceso radicado 25269-31-03-001-2006-00210-01, M.P. Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, sobre el tema puntualizó:

"Ahora bien, cual se concluyó en la sentencia del recurso extraordinario y fue recordado antes, los efectos de la nulidad conllevan, entre otras secuelas, a retroceder las cosas al estado en que se hallaban al momento del acto o negocio descalificado, como si este no hubiera existido, en desarrollo de las restituciones mutuas que, como también fue dilucidado, «deben calcularse frente a los dos negocios jurídicos bajo estudio...», acorde con las reglas generales de esas prestaciones y las especiales de la nulidad negocial (arts. 961 y ss., 1746 y concordantes del C.C.).

Devoluciones para cuya finalidad la jurisprudencia tiene sentada la regla de actuación oficiosa del juez, «sobre la base de considerar que su reclamo está incluido implícitamente en la pretensión de nulidad. Como lo ha venido exponiendo, "... Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se

verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Estas prestaciones proceden en razón de la sentencia, y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte” (G.J. t. XXVII, número 1410, págs. 212 y 213)».”

Sin otras consideraciones, se reconocerá en favor de la parte actora los valores que se detallaron en los recibos que fueron relacionados, cuya suma asciende a \$51.792.545 pesos.

No se reconoce la suma de \$10.264.320, detallada en el recibo de caja 0018 de junio 8 de 2012, obrante a folio 11 del expediente, pues el mismo solo da cuenta que fue expedido por concepto de canje de movimiento de tierra, sin especificarse si hacía parte de abono a la cuota inicial del apartamento.

En armonía con lo discurrido, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, Risaralda, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: CONFIRMAR los ordinales primero, tercero y cuarto de la sentencia proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de esta localidad en junio 20 de 2019, en el proceso Ordinario de Resolución de Contrato promovido por Leyder Johana López Castro en contra de La Constructora la Coruña.

Segundo: REVOCAR el ordinal segundo de la sentencia y en su lugar se reconoce el derecho a las pretensiones mutuas entre las partes, debiendo La Constructora La Coruña Limitada con Nit. 800217141-5, restituir a la señora Leyder Johana López Castro con CC. 42.138.534, la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$51.792.545). Sobre esta cifra se reconocerá el interés civil del artículo 1617 del Código Civil así: \$699.191 desde junio 9 de 2012; \$500.000 desde junio 16 de 2012 y \$50.593.354 desde noviembre 14 de 2012.

Tercero: Se condena en costas a la parte demandada. Las agencias en derecho oportunamente serán fijadas.

Cuarto: Ejecutoria la sentencia y liquidadas las costas, devuélvase el proceso al Juzgado de origen

Notifíquese.



MARTHA ISABEL DUQUE ARIAS

Juez

