

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL

Armenia, Quindío, dieciocho (18) de Noviembre de dos mil veintiuno (2021).

Radicado: 0074-2021.

Procede el despacho, a proferir sentencia Escrita de Primera instancia, dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa sobre bien inmueble, promovido por la señora ANGELA MARIA VELEZ GOMEZ, quien actúa a través de Poder General otorgado por la Señora ANDREA RUBIO GOMEZ, por conducto de Mandatario Judicial, en contra de la SOCIEDAD CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS.

I. ANTECEDENTES.

Se estipula en el libelo contentivo de la demanda, que a principios del año 2018, la sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, comenzó a patrocinar el proyecto de vivienda Málaga, en la ciudad de Dosquebradas, con el emblema del pintor Español nacido en Málaga, PABLO PICASSO, el cual sedujo a la demandante, quien contactó a dicha constructora en el mencionado año y decidió invertir allí, razón por la que mediante promesa de compraventa, suscrita el 30 de mayo de 2018, la aludida CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, prometió en venta a la señora ANDREA RUBIO GOMEZ una casa ubicada en el lote denominado LA DELFINA 2ª de Dosquebradas, con matrícula inmobiliaria nro 294-79908 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, casa 59, bloque 2, y parequeadero 059 del Proyecto Málaga, cuyos linderos se transcriben, con un área aproximada de 63.92, distribuidos así: 3 alcobas, 3 baños, salón comedor y cocina, ropas con todos los servicios públicos domiciliarios, con un precio de \$130.000.000, pagaderos de la siguiente manera:

- 1) \$1.000.000, una primera cuota a la firma de la promesa de compraventa.-
- 2) \$51.052.916, pagaderos a partir del 15 de junio de 2018, una por valor de \$1.868.000, y 16 cuotas de \$3.074.057,25, a partir del 30 de junio de 2018 de manera mensual, hasta el 30 de septiembre de 2019.

3) \$77.947.084, cancelados con 8 días de antelación a la firma de la Escritura Pública de compraventa.-

Se fijó como fecha para la suscripción de la Escritura Pública de compraventa, el 30 de diciembre de 2019, a las 3 de la tarde, en la Notaría Unica de Dosquebradas, cumpliendo la señora RUBIO GOMEZ, con un pago de \$40.184.573,62, girados a la cuenta de la Constructora demandada.-

Que el proyecto jamás fue iniciado, ni construido, y por tanto, la señora RUBIO GOMEZ a través de su Apoderado Judicial, solicitó la devolución de los dineros entregados, a lo cual la Constructora demandada se pronunció indicando, que los recursos se desembolsarían los días 24 y 31 de enero y 7 y 14 de febrero de 2020, los cuales quedarían sujetos a descuentos y se haría por la plataforma bancaria del BBVA, cada una de las transferencias, por valor de \$10.831.909.92., sin que se haya realizado el pago de dichos dineros.-

Con soporte en lo anterior, la parte demandante postula las siguientes pretensiones:

- 1) Que se declare la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, y la Sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, el día 30 de mayo de 2018, sobre la casa y apartamento ubicados en el lote denominado LA DELFINA 2ª, de Dosquebradas, con matrícula inmobiliaria Nro 294-79908, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Dosquebradas, casa 59, Bloque 2, y el parqueadero 059 del Proyecto Málaga.
- 2) Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 30 de Mayo de 2018, entre ANDREA RUBIO GOMEZ, y la Sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, por incumplimiento de las obligaciones de la segunda, al no entregar los inmuebles prometido, los cuales ya han sido referenciados.-
- 3) Que se condene a la demandada a reintegrar a favor del demandante el pago de la suma de \$40.184.573,62, girados a la cuenta de la Constructora en los años 2018 y 2019, suma que deberá ser indexada con sus respectivos

intereses de mora, desde su entrega hasta que se haga el pago efectivo de la misma

III. ACTUACIÓN PROCESAL Y CONTESTACION DE LA DEMANDA.

Realizado el reparto de la demanda en referencia, este despacho asumió su conocimiento y mediante proveído del 15 de Marzo de 2021, dispuso su inadmisión, providencia en el que ordenó su Admisión, y por ende, se dispuso la notificación con la parte demandada, y se reconoció personería al profesional del derecho que suscribe el libelo demandatorio.

La demandada, SOCIEDAD CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, se notificó por Conducta Concluyente del auto admisorio de la demanda, y, dentro del término legal concedido, a través de Apoderado Judicial contestó la demanda, proponiendo excepciones de Fondo o Mérito, denominadas FUERZA MAYOR, BUENA FE y la innominada o Genérica, las cuales sustentó bajo los siguientes postulados:

1. FUERZA MAYOR:

Que, debido a las situaciones de fuerza mayor, ocasionadas por la suspensión de supuestas infracciones ambientales generadas por CARDER, las cuales suspendieron las operaciones en la obra del Proyecto Málaga y la entrada en la emergencia Sanitaria ocasionada por el Covid-19, llevó a generar un retraso en la ejecución del proyecto, reactivando obra en el mes de noviembre de 2020, fecha en la que CARDER levantó la suspensión presentada, incumplimiento contractual que no debe ser tenido en cuenta, ya que lo anterior constituyen razones de peso para justificar las demoras presentadas en el referido proyecto, obedecen a lo reglado en el artículo 64 del Código Civil Colombiano.-

2. BUENA FE:

El Apoderado Judicial de la parte demandada, esgrime que son contratantes de Buena Fe, dado que han asumido todas las obligaciones que constan dentro del cuerpo del contrato, tal y como se ha expuesto con precedencia, pero que por situaciones de fuerza mayor, los han llevado a retrasar los periodos de entrega del proyecto.-

De conformidad con las excepciones de mérito principales y subsidiarias presentadas por la apoderada Judicial de la parte demandada, se descorrió el término de ley a la parte demandante, para que se pronunciara sobre las mismas.-

Luego, a través de auto calendado al 4 de octubre del año 2021, se dispuso pasar el Expediente a Despacho, con el propósito de dictar sentencia escrita, bajo las normas que regulan la materia en el Código General del Proceso, y que allí se encuentran relacionadas.-

IV. CONSIDERACIONES:

A. Presupuestos procesales.

Concurren en este evento aquellos requisitos exigidos por la ley, para la válida y correcta formación de la relación jurídica procesal que se traducen en los denominados presupuestos procesales. Veamos por qué:

1. Competencia.

El Juzgado tiene competencia para asumir el conocimiento de la demanda que origina el surgimiento de este proceso, de una parte por el factor territorial derivado del domicilio del demandado, y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de las pretensiones.

2. Capacidad para ser parte.

La ostentan los intervinientes en el proceso, por el hecho de ser personas natural el demandante y Jurídica la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el numeral primero del artículo 53 del Código General del Proceso..

3. Capacidad para comparecer al proceso.

Se satisface también, este presupuesto, porque las partes, inicialmente, la demandante al ser persona mayor de edad, tiene facultad para disponer libremente de sus derechos, y la demandada, acudió al proceso a través de su representante legal, conforme lo establece el artículo 54 del Código General del Proceso.

4. Demanda en forma.

El escrito demandatorio, se atempera a las prescripciones formales consagradas en los artículos 82,83 y 84 del Código General del Proceso; además, fueron acompañados los anexos necesarios de conformidad con las normas que regulan la materia y teniendo como base la pretensión implorada.

B. El derecho de postulación.

El derecho de postulación estatuido en el artículo 73 de nuestro Código General del Proceso, se satisface plenamente, dado que tanto la parte demandante y demandada, comparecieron al proceso a través de abogado legalmente constituido.

C. Presupuestos sustanciales.

Legitimación en la causa.

La legitimación en la causa se satisface por ambos extremos, toda vez que las partes que comparecen al proceso son quienes figuran como intervinientes en el respectivo contrato de promesa de compraventa, celebrado el 30 de Mayo de 2018, entre la señora PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, en su calidad de Representante Legal Suplente de la Sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, con sede en la ciudad de Armenia, como promitente vendedor, y la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, como promitente comprador, con respecto al bien inmueble, ubicado dentro de la edificación denominada PROYECTO MALAGA SAS, Bloque 2, casa 59 y Bloque 2, Parqueadero 059, Málaga, que se encuentran referenciados en el libelo introductor.

La resolución del contrato de promesa de venta, que es la acción que pretende la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, a través de su Apoderado Judicial, en su condición de promitente compradora, del contrato suscrito el 30 de Mayo de 2018, es la consagrada en el artículo 1546 del Código civil, que es la resolución del aludido contrato, que conlleva al regreso de las cosas a la situación anterior a su celebración, lo que no solo implica una restitución material de todo lo que las partes han recibido por motivo del acuerdo, sino a una restitución jurídica.

De esta manera tenemos, que la acción ejercida por el demandante, es la acción de resolución del contrato de promesa de compraventa, y es titular de ella el contratante que haya cumplido o se halla allanado a cumplir las obligaciones que le impone dicho contrato, y para su viabilidad, según la Corte suprema, se deben reunir tres condiciones:

- 1) Existencia de un contrato bilateral valido.
- 2) Incumplimiento del demandado en forma total o parcial, de las obligaciones que para él le generó el contrato, y,
- 3) Que el demandante, haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones en la forma y tiempo que le imponía el pacto.-

Primeramente, y en cuanto al primer requisito debemos decir, (contrato bilateral válido), que la acción ejercida por la parte demandante, señora ANDREA RUBIO GOMEZ, debe tener como soporte la existencia del contrato de promesa de venta del bien inmueble allí descrito, y para la viabilidad de la acción propuesta, el Despacho debe dirigir su análisis a los pormenores que sobre el particular se reclaman, de conformidad con lo establecido en el artículo 1611 del Código Civil, que fuera derogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en donde se establece que, *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

- 1ª. *Que la promesa conste por escrito.*
- 2ª. *Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 (sic) del Código Civil;*
- 3ª. *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
- 4ª. *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. ...”.*

Tenemos entonces, que el contrato de promesa de compraventa, según las voces del artículo 1500 del Código Civil, es un contrato solemne, cuyos ritos que reclama la norma antes transcrita, no pueden ser derogados ni por las partes ni por el Operador Judicial, y jurídicamente se denominan *ad substantiam actus*, y es por esa simple razón, por lo que las mismas deben confluir, para efectos de la validez

de la convención respetiva, ya que la ausencia de uno de dichos requisitos, hace que sea insalvable su declaratoria de nulidad.

Para el caso sometido a estudio, debemos pregonar, que el artículo 2o de la ley 50 de 1936, faculta al Juez conocedor de la causa, para declarar, incluso, de manera oficiosa, la nulidad absoluta del contrato sometido a su estudio, cuando las circunstancias que así lo ameriten, aparezcan de manifiesto en la referida convención, la cual, igualmente, puede ser solicitada al respectivo funcionario por todo el que tenga interés en ello.-

Es así, que las consecuencias derivadas del incumplimiento de los requisitos o formalidades de los negocios jurídicos (contratos), es la denominada figura jurídica de la nulidad, reglada de manera general, en el artículo 1740 y siguientes del –Código Civil, la cual, puede ser absoluta o relativa, cuya declaratoria constituye una forma de extinguir las obligaciones, tal y como lo dispone el numeral 8 del artículo 1625 ibídem, situación que trae consigo, el aniquilamiento del vínculo trabado entre las partes, con sus consabidos efectos jurídicos.

Como se ha enunciado párrafos precedentes, la promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, ya que ante la ausencia de uno o más de ellos, la consecuencia jurídica, es la nulidad absoluta del acto, situación que comporta el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: *«la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...»*.

En este orden de ideas, corresponde al despacho abordar el estudio de los diversos medios de prueba obrantes en la actuación, a fin de determinar, si en la promesa de contrato de compraventa, cuya resolución se depreca, concurren íntimamente relacionados entre sí los presupuestos exigidos para su eficacia en la norma en cita, ya que, la ausencia de uno cualquiera de ellos, impone al fallador en virtud de lo dispuesto en el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, en forma oficiosa, la obligación legal de decretar la nulidad absoluta de la promesa.

Del estudio de los diversos medios de prueba existentes en el expediente contentivo de la actuación, advierte el despacho, que las exigencias consagradas en la disposición sustancial citada, no concurren a cabalidad en esta oportunidad, como pasa a explicarse:

Del contenido del expediente Digital, se evidencia con claridad meridiana, que obra el contrato contentivo de la promesa de compraventa que se pretende resolver, celebrado el 30 de Mayo del año 2018, entre la señora PAULA ANDREA SUAREZ URIBE, quien actúa en nombre y representación de la Sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, con domicilio en la ciudad de Armenia, quien funge como promitente vendedor, y la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, en su calidad de promitente comprador, con respecto al bien inmueble ubicado en la edificación Denominada Proyecto Málaga; Bloque 2, casa 59 y Bloque 2, Parqueadero 059, Málaga, referenciados en el citado documento.

Este documento privado, que se erige en un requisito ab substantiam actus, reviste mérito probatorio, a la luz de lo dispuesto en el artículo 244 del Código General del Proceso.

Sobre la solemnidad de la promesa de compraventa, la Honorable Corte Suprema de Justicia, puntualizó en sentencia de noviembre 18 de 1991, con ponencia del ilustre Magistrado Doctor Héctor Marín Naranjo, publicada en la obra Jurisprudencia Civil y Comercial, CSJ, Segundo Semestre de 1991, pág. 407, lo siguiente:

“Por ello esta Corporación ha reiterado que inadmisibilidad de prueba distinta para demostrar la promesa de celebrar un contrato se funda en que la forma escrita que la ley ha establecido para el caso constituye una solemnidad, esto es, un requisito insustituible en que se confunden la condición de validez y el medio de prueba, razón por la cual la prueba distinta de la documental, para estos efectos, es prueba legalmente ineficaz y carente totalmente de valor. (Cas. Civ. del 18 de agosto de 1989).

Con respecto al segundo requisito, es decir, el atinente a que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos del

artículo 1502 del Código Civil, esto es, que no esté viciado de nulidad por incapacidad de ambas partes o de una de ellas, consentimiento viciado, o por recaer sobre objeto o causa ilícitos, considera importante advertir el despacho, que tales vicios o irregularidades, no se advierten de manifiesto en el contrato de promesa de compraventa cuya Resolución aquí se reclama, pues, ambos contratantes son capaces, en quienes su consentimiento no se encuentra viciado, y el mismo no recae sobre objeto o causa ilícitos.

En lo referente al tercero de los citados requisitos, esto es, que en el contrato de promesa se disponga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, *obligación que impone a los sujetos involucrados en la convención a estipular con exactitud el tiempo en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades objeto de promesa, situación que comporta la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.*

Y para dilucidar el significado de la palabra EPOCA, que trae la norma en comento, la Honorable Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, ha dicho lo siguiente:

“El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa

celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

Bajo los anteriores postulados, sin excepción alguna, en el contrato de promesa, es deber perentorio de los sujetos involucrados en la convención, señalar la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan, pues, si hacen caso omiso a tal mandato legal, o dicho en otras palabras, dejan indeterminado tal momento ulterior, sin concretar el período o lapso puntual en que debe perfeccionarse el contrato prometido, están en abierta contraposición al requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al cual hemos mencionado líneas atrás, desconociendo por completo su reclamación, coligiendo de esta suerte, que el mencionado plazo condición a que hace alusión el dispositivo, deben ser inevitablemente determinados, ya que de lo contrario, el contrato correspondiente, no producirá los efectos legales concertados por las partes, y sobre éste tema, La Sala de Casación Civil, de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende ‘la época que se fija para el cumplimiento de una obligación’, es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo

cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

*Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.***” (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

En síntesis, y teniendo como norte las directrices anotadas en la jurisprudencia antes transcrita, tenemos que si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, ya que la consecuencia jurídica ante tal menosprecio atribuible a los contratantes, y ante la vulnerabilidad de los intereses del orden público, su efecto jurídico no puede ser distinto que la nulidad absoluta del respectivo acuerdo de voluntades.

Es así y descendiendo al asunto bajo examen, y con respecto al requisito atinente a que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, ha de precisar el despacho, que este presupuesto aparece satisfecho en la actuación, ya que en la cláusula OCTAVA del citado documento, se expresa: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE VENTA: “Las partes otorgantes convienen perfeccionar este acuerdo a través de escritura pública que deberá otorgarse a los treinta

(30) días del mes de Diciembre del año 2019, a las tres (03) de la tarde en la Notaría Única de Dosquebradas”.-

Por último, debe entrar el Despacho a estudiar el 4º requisito que reclama el artículo 89, de la Ley 153 de 1887, referente a “Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. ...”

Este requisito, hace referencia, tratándose de bienes inmuebles, a que éstos deben quedar debidamente identificados e individualizados, que para perfeccionar el aludido contrato preparatorio, solo falte la tradición de la cosa, ya que, no puede olvidarse que el contrato de promesa de compraventa es un acto solemne, al que la ley le reclama los requisitos esenciales que en él deben confluir para su existencia o validez, pues, ante la omisión de alguno de ellos, el mismo está inmiscuido en una nulidad absoluta, tal y como lo reclama el artículo 1741 del Código Civil, porque la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben desemboca en la operancia de dicha figura jurídica, pues, tal falencia, no puede suplirse con la mención que en el contrato se haga de documentos adicionales, para poder describir e individualizar los bienes objeto de contrato.-

De esta suerte, tenemos, entonces, que en el presente caso y respecto al 4º requisito que reclama el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que el mismo no se cumple, pues, tratándose de bienes inmuebles, se debe hacer una determinación de los sujetos del contrato, y de los elementos esenciales de la convención como lo es, la cosa vendida y el precio, ya que todos los elementos constitutivos del contrato deben concurrir en ese documento, sin que ellos puedan constituirse posteriormente, por vía de acudir a averiguaciones adicionales, ya que al cumplirse cabalmente dichos presupuestos, esto es, la identificación de los sujetos intervinientes, y la determinación de los elementos esenciales, como lo son los bienes prometidos y el precio, solo faltaría para perfeccionarlo, la escritura pública.

Y se dice que este presupuesto no se cumple, ya que, no podemos pasar de soslayo el contenido del Decreto 960 de 1970, cuando establece que, los inmuebles que sean objeto de enajenación, se identificarán por sus nomenclatura, por su

paraje o localidad donde están ubicados, y sus linderos (art 31), y el decreto 2354 de 1985, que establece que cuando en una escritura se agregen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados. Y es que tratándose de bienes inmuebles, no hay otra manera de determinarlos legalmente.-

Y esa exigencia, no puede mirarse de manera sesgada, pretextando que se trata de una construcción futura o espacio sin construir, pues, pese a ello, se trata de un bien inmueble prometido en venta como especie o cuerpo cierto, bastando solamente la construcción de la obra que se pretende adquirir, de donde aflora, que no existe obstáculo alguno para su plena identificación de modo anticipado, incluso, por sus linderos y dimensiones.-

Y para solidificar la posición del Despacho, traemos a colación la sentencia originaria de la Honorable Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, calendada al 30 de octubre de 2001, con ponencia del Magistrado SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, la que en su parte pertinente predica: LEER SENTENCIA.-

“Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometedora vendedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, -que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel-, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción proyectada a determinadas especificaciones, y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esguinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes trascrito.

5. Sobre el particular ha dicho esta Corporación: “la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o

requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.”

Con soporte en lo antes esgrimido, es menester precisar, que del contenido del contrato de promesa de compraventa se advierte, que allí no se estipularon los linderos específicos de los inmuebles a que el mismo hace referencia, esto es, Proyecto Málaga; Bloque 2, casa 59 y Bloque 2, Parqueadero 059, Málaga, ya que, solamente se enunciaron las zonas lindantes generales del Lote de terreno sobre el cual se construirían los mencionados inmuebles prometidos en venta, de propiedad de la Sociedad demandada, denominado la DELFINA 2A, donde se establece que es un lote de terreno con un área de 72.924,40 metros cuadrados aproximadamente, ubicado en el municipio de Dosquebradas, Risaralda, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro 294-79908, cuyos linderos se extraen de la escritura pública Nro 2.972, fechada al 31 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría Única de Dosquebradas.-

De esta suerte, se itera, que el Operador Judicial que avizore que en la promesa de contrato de compraventa no concurren la totalidad de los requisitos que reclama el artículo 89 de la

Ley 153 de 1887, conforme lo establece el artículo 1741 del Código Civil, ostenta la obligación legal de declarar la Nulidad Absoluta, ya que el mismo carece de validez.-

Ahora y en lo que respecta a las excepciones de mérito principales postuladas por la parte demandada, a través de su apoderada Judicial, denominadas CASO FORTUITO Y BUENA FE, considera esta Judicatura que no existe la necesidad de hacer estudio sobre ellas, debido a que se torna en un imperativo Legal del Operador Judicial la declaratoria de NULIDAD ABSOLUTA del contrato de Promesa de compraventa de bien inmueble, tal y como lo estipula el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, cuando éste adolezca de los requisitos que la ley reclama para su estructuración y validez, del cual dimanen obligaciones recíprocas para las partes, y como ya se ha estudiado, el mencionado contrato arrimado al plenario adolece del 4 requisito que reclama el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.-

Es así entonces, que por sustracción de materia, no se hace necesario hacer el estudio de los diferentes medios exceptivos postulados, pues, ello tuviera su viabilidad, cuando en el contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, concurrieran la totalidad de los requisitos que la ley reclama para su validez, y de esta manera, las partes tuvieran que haber cumplido las obligaciones recíprocas que a cada una les imponía.-

De esta suerte, se itera, que el Operador Judicial que avizore que en la promesa de contrato de compraventa no concurren la totalidad de los requisitos que reclama el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, ostenta la obligación legal de declarar la Nulidad Absoluta, ya que el mismo carece de validez, y así se ordenará en la parte resolutive de este pronunciamiento.-

V. PRESTACIONES MUTUAS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 1746 del Código Civil, la declaratoria judicial de la nulidad del contrato de promesa de compraventa, da a las partes el Derecho de ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido la aludida convención viciada de nulidad, ya

que ante la adopción de tal decisión, imposibilita el cumplimiento de las obligaciones que dimanaran de la misma, y por ende, lleva consigo su aniquilamiento y disolución de sus efectos. Y para solidificar dicha postura, seguidamente traemos a colación, pronunciamiento que sobre el particular ha realizado la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil:

“ 1.- La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbi gratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”, según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.”

Así las cosas, el pronunciamiento atinente a las restituciones mutuas, procede, bien sea a petición de parte, o, de manera oficiosa por parte del Operador Judicial.

En este orden de ideas y como consecuencia la decisión que adoptará el Despacho, esto es, la Nulidad Absoluta del contrato de promesa de compraventa, celebrado el 30 de Mayo de 2018, entre la Sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, con sede en la ciudad de Armenia, Quindío, como promitente Vendedor, y la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, como promitente Comprador, con respecto al bien inmueble ubicado en el Bloque 2, casa 59, y Bloque 2, parqueadero 059, Málaga, de Dosquebradas, Risaralda, se ordenará que el Primero restituya al Segundo, la suma de \$40.184.573, 62, suma que no pudo ser debidamente indexada por el Despacho, de acuerdo a la fórmula que para el efecto ha establecido la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, pues, en el libelo demandatorio, si bien se precisó el momento o fecha en que cada emolumento fue entregado a la parte demandada, hasta llegar a la aludida suma total, también lo es, que no se precisaron los guarismos o cifras determinadas o individuales. La anterior suma dineraria, la parte demandada deberá entregar a la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, so pena de que una vez vencido dicho lapso, pueda cobrar intereses civiles legales, conforme al artículo 1617 del Código Civil, a la tasa del 6% anual.-

El Despacho, considera importante resaltar, que la suma de \$40.184.573, 62, es la que debe restituir la Sociedad demandada, a la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, pues, de los documentos anexos a la demanda y en ella misma, se extrae que éste fue el monto que la aludida dama alcanzó a entregar como parte del precio de los inmuebles prometidos en venta, sin que la parte demandada hiciera objeción o reparo a la misma.-

De otro lado, y como el demandado no hizo entrega al demandante, de los inmuebles que le prometió vender, no hay lugar a ordenar a que éste realice restitución alguna en favor de aquél.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, se condenará en costas a favor de la parte demandante y a cargo de la parte pasiva, las cuales se liquidarán en su oportunidad legal por la secretaría del Despacho.-

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal de Armenia, Quindío, en Oralidad, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

VI. FALLA:

Primero: **DECLARASE**, por los argumentos precedentemente exteriorizados, la **NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de promesa de compraventa, celebrado el 30 de Mayo de 2018, entre Sociedad CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS la señora ANDREA RUBIO GOMEZ, en calidad de promitente vendedor y comprador, respectivamente, con respecto a los bienes inmuebles ubicados en el Bloque 2, casa 59, y Bloque 2, parqueadero 059, Málaga, de Dosquebradas, Risaralda, cuyos linderos y demás circunstancias que lo individualizan se encuentran consignadas en el citado documento, conforme a la motivación de este sentenciamiento.-

Tercero: Como consecuencia de la anterior declaración, se ordena a la Sociedad CASA MAESTRA PROYECTO MALAGA SAS, a través de su Representante Legal o quien haga sus veces, restituir a la señora ADREA RUBIO GOMEZ, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$40.184.573,62, conforme a la motivación de esta decisión.-

Cuarto: La suma dineraria a que se hace alusión en el numeral precedente de este fallo, devengará intereses legales civiles a la tasa del seis por ciento (6%) anual, de conformidad con lo establecido en el artículo 1617 del Código Civil, a partir del día siguiente al vencimiento del término concedido para el pago voluntario de la citada obligación, y hasta el día en que se realice su pago, de conformidad con lo establecido en el inciso final del artículo 284 del Código General del Proceso.

Quinto: Se condena al demandado a pagar a favor de la parte actora, las costas causadas en esta instancia. Líquidense en su oportunidad legal.

Sexto: Hecho lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación en los libros respectivos.

JORGE IVAN HOYOS HURTADO

JUEZ

Firmado Por:

**Jorge Ivan Hoyos Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 008 Oral
Armenia - Quindío**

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:

**0f7107d22c0685dd499e67f2d26719ebb10b9b92b9f17312d
ac008c808e5709b**

Documento generado en 18/11/2021 10:32:10 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**