

OBJETO: SENTENCIA
INSTANCIA: SEGUNDA
PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY
DEMANDADA: GEO CASAMAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN
RADICADO: 63001400300120220003601

JUZGADO PRIMERO DEL CIRCUITO

Armenia, Quindío, diez (10) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por la parte demandante en contra de la sentencia de fecha 19 de enero de 2023 proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal de Armenia, Quindío, al inobserva nulidad que afecte lo actuado.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA

Las partes celebraron contrato de promesa de compraventa el día 01 de mayo de 2015 autenticado el 10 y 11 de junio de la misma anualidad, entre los señores PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO y ANA LUCIA CASTILLO GODOY con la constructora GEO CASAMAESTRA S.AS, convención que pretende el extremo activo declarar resuelta por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad, respecto al perfeccionamiento por medio de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles APARTAMENTO 14H TORRE 4, PARQUEADERO VEHICULO 07 TORRE 6 Y DEPOSITO 20 TORRE 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES.

La venta del apartamento se prometió en OCHENTA Y UN MILLONES SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDACORRIENTE (\$81.079.875.00) y la del parqueadero, así como el depósito, en DIECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$16.000.000.00).

Los demandantes entregaron a la constructora la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA (\$45.000.000.00), el día 29 de abril de 2015 cuando firmaron opción de compra con la constructora GEO CASAMAESTRAS S.A.S, mediante la cual separaban un apartamento, parqueadero y depósito, DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000.00) y el 15 de mayo siguiente de la compañía, FONDO DE CESANTIAS PROTECCION, se le consignó la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000).

Durante el tiempo que siguió a la firma del contrato de promesa de compraventa, la constructora GEO CASAMAESTRAS S.A.S en reiteradas ocasiones postergó la fecha de entrega y escrituración, fijando como última el día 28 de febrero de 2017 en la Notaria Primera de Armenia, Quindío, citación que los señores PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY, cumplieron y donde lamentablemente los funcionarios de la notaria les indicaron que no habían recibido orden de la parte demandada para proceder a la escrituración, por lo que realizaron acta testimonial de comparecencia en donde consta el incumplimiento por parte de la constructora.

PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO y ANA LUCIA CASTILLO GODOY, por conducto de apoderada judicial, instauraron una demanda civil contra GEO CASAMAESTRA S.A.S en la que pretenden la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 01 de mayo de 2015 autenticado el 10 y 11 de junio de la misma anualidad, por incumplimiento de las obligaciones de la sociedad, respecto al perfeccionamiento por medio de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles APARTAMENTO 14H TORRE 4, PARQUEADERO VEHICULO 07 TORRE 6 Y DEPOSITO 20 TORRE 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, ordenando seguidamente (i) la devolución a los demandantes de la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000), dinero que anuncia fue consignado a la cuenta que la parte demandada posee, por concepto de cuota inicial del contrato de promesa de compraventa previamente mencionado y (ii) condenar a la demandada a pagarles la suma de VEINTINUEVE MILLONES CIENTO VEINTITRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$29.123.962.00) por concepto de cláusula penal.

PRONUNCIAMIENTO DEMANDADA

GEO CASAMAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN reconoce que los demandantes firmaron una opción de compra, para el apartamento 14h torre 4 del Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, sin embargo, advierte que en el documento no obra firma de la sociedad, así como tampoco se hace referencia a la compra de un parqueadero ni un depósito.

Señala que no es cierto que las partes hayan fijado como última fecha de escrituración el día 28 de febrero de 2017, ya que esta fue la data fijada en la promesa de compraventa, ampliada mediante notificaciones escritas de aplazamiento por parte de la constructora, aplazamientos que fueron aceptados por los hoy demandantes.

Desataca que, si bien es cierto, los demandantes presentaron como prueba de cumplimiento del contrato, acta de comparecencia ante notario de fecha 28 de junio de 2017, no era posible para esa fecha firmar escritura pública de compraventa, pues los contratantes no habían cancelado el total del valor de venta pactado, por lo tanto, no tiene valor probatorio de cumplimiento de contrato por parte de los demandantes la presentación de dicha acta.

Manifiesta su oposición a las pretensiones, toda vez que los demandantes no pueden predicarse contratantes cumplidos, no cancelaron la totalidad del valor de venta pactado, luego no es viable solicitar el reconocimiento y pago de cláusula penal.

Excepciona contrato no cumplido, no causación de perjuicios, inexistencia jurídica y material del bien prometido en venta.

Solicita al revisar la existencia y validez de las promesas de compraventa suscritas, tener en cuenta que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez.

Posteriormente informó auto emitido el 27 de septiembre de 2022 de la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, atinente a la admisión de acuerdo de reorganización empresarial y coordinación de procesos de esa sociedad.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, QUINDÍO, en primera instancia expidió sentencia en la audiencia de 19 de enero de 2023, declaró prospera la pretensión de la resolución contractual, tras determinar incumplimiento de la constructora, respecto de las promesas de contrato suscritas el día once (11) de junio del año 2015, entre los señores PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY como promitentes compradores y la Empresa GEO-CASAMAESTRA S.A.S. como promitente vendedora, en relación a los inmuebles determinados como apartamento 14h torre 4, parqueadero 07 torre 6 y deposito 20 torre 6 del denominado Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, Urbanización Villa Liliana de la nomenclatura urbana de la ciudad de Armenia, Quindío, con demás especificaciones particulares.

Consecuencial a la declaración de resolución de contrato, ordena a la Empresa GEO-CASAMAESTRA S.A.S. restituir la suma de Cuarenta y Cinco Millones de Pesos (\$45.000.000.00) Moneda Corriente correspondiente a título de anticipo de los contratos de compraventa objeto de promesa, en favor de los señores PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY, valor que anota debe ser devuelto, junto con

la respectiva corrección monetaria, calculada desde la fecha de cada abono, en proporción a la variación acumulada del índice de precios al consumidor (IPC) certificado por el DANE. Sobre las anteriores sumas de dinero, adicionalmente dispone deberán reconocerse intereses a la tasa del 0.5% mensual en los términos de los artículos 1617 y 2232 del Código Civil.

Condena a la Empresa GEO-CASAMAESTRA S.A.S. a pagar en favor de la parte demandada las costas del proceso, advirtiendo que se liquidarán en su oportunidad por Secretaría y en

en abstracto condena a la sociedad, al pago de los perjuicios que los señores PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY hubieren sufrido en razón al incumplimiento contractual endilgado, los cuales estableció podrían ser reclamados y cuantificados bajo los parámetros del art. 283 del Código General del Proceso

IMPUGNACIÓN Y SUSTENTACIÓN

La abogada de la parte demandada interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia.

Cuestiona la decisión del juez de declarar la resolución, tras considerar que los demandantes no podían pretender exigir el cumplimiento, porque incumplieron también el contrato de promesa de compraventa, pues no realizaron el pago total del bien inmueble prometido en venta, ni informaron a la sociedad demandada la forma de pago, es decir, si se debía como dice la norma poner en posición de cumplir, no bastaba con presentarse a la notaria, pues para firmar la escritura de venta y recibir el bien, éste debía estar totalmente cancelado o por lo menos debió presentar el promitente comprador carta de aprobación de crédito hipotecario para demostrar que si era cierto que contaba con los medios para cumplir con su parte en la negociación.

La impugnante niega que el contrato de promesa cumpliera con la orden de que para perfeccionarlo solo faltara la tradición de la cosa, puesto que se debía tener en cuenta que había una serie de requisitos y trámites que debían ser cumplidos para escriturar, entre ellos que el bien existiera jurídica y materialmente, citando para el efecto el artículo 1611 del código civil y la ley 153 de 1887 en su artículo 89.

De la condena en abstracto en la que el juzgado de primera instancia ordenó a la sociedad demandada el pago de unos perjuicios que dispuso serían tazados y reconocidos de manera incidental, presenta como reparos que el artículo 283 del Código General del Proceso, establece que en todo proceso jurisdiccional la valoración de los daños atenderá

a los principios de reparación integral y equidad, e igualmente observará los criterios técnicos actuariales. Refiere que el despacho no sólo condenó a la indexación del recurso que fuere aportado por los demandantes para la compra del bien inmueble, adicional a ello, ordeno el reconocimiento de intereses moratorios sobre dicha suma, por lo que la parte demandante no solo recibiría la actualización monetaria, sino que, además, recibirá un rendimiento o ganancia por el tiempo transcurrido para la devolución de los recursos, lo que, sin lugar a dudas, es una compensación al extremo actor. Cita el principio de reparación integral, para indicar que del estudio del caso se podrá determinar que no se probó ni siquiera sumariamente la existencia de un daño sea patrimonial o extrapatrimonial, no se pidió ningún tipo de indemnización, ni se realizó un juramento estimatorio, por ello concluye una extralimitación a las facultades judiciales y una condena desproporcionada para la parte demandada, que tampoco guarda relación con el principio de equidad.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

No se observa ninguna causal de nulidad que invalide lo actuado. Los requisitos que emanan de la ley como necesarios para la correcta y válida formación de la relación jurídico-procesal se satisfacen plenamente en este evento: competencia de la falladora de segunda instancia, demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer a juicio.

EL PROBLEMA JURÍDICO

Para definir el problema jurídico en este asunto, debe indicarse que entre PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY y la Empresa GEO-CASAMAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, se realizó contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, en el cual los dos primeros fungían como promitentes compradores y la sociedad última como promitente vendedora en relación a los inmuebles determinados como apartamento 14h torre 4, parqueadero 07 torre 6 y deposito 20 torre 6 del denominado Conjunto Residencial y Comercial Cibeles, Urbanización Villa Liliana de la nomenclatura urbana de la ciudad de Armenia, Quindío.

Con base en lo anterior se estudiará ¿Si existió o no el contrato de promesa de compraventa? y determinar eventualmente, de ser positiva la respuesta al interrogante anterior, ¿Qué parte incumplió lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, generando así la necesidad de resolverlo como se demanda?

PROMESA DE COMPRAVENTA

Si bien en la demanda se trata de un asunto regulado en el estatuto mercantil, debe tenerse en cuenta los requisitos que presupuesta el legislador respecto de la promesa, contenidos en el artículo 1611 del Código Civil así:

“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 las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

El contrato entonces, como lo ha indicado la jurisprudencia, debe estar determinado de forma tal que, sólo falte las formalidades legales para cumplir con ese contrato prometido, en ese orden de ideas, los elementos esenciales del contrato de compraventa son la determinación de la cosa y del precio en ese orden de ideas el contrato de promesa debe tener unas especificaciones detalladas que lleven a la celebración de ese contrato prometido, así el artículo 861 del Código de Comercio dispone:

“La promesa de celebrar un negocio producirá obligación de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso”.

Retomando entonces el canon inicialmente citado, como el contrato de promesa es preparatorio, en el presente caso de una compraventa deben reunirse sus elementos esenciales como son, se itera, la determinación del bien y su precio, debe estar ilustrado ese contrato futuro, ¿qué se va a vender?, ¿por cuánto se va a vender?, ¿qué se va a comprar?, ¿por cuánto se va a comprar? y también el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse, estas exigencias para prometer la celebración de un contrato.

En este orden conforme ha anunciado el despacho esta contratación debe ser revisada por mandato del artículo 1742 que indica que debe ser declarada por el juez la nulidad absoluta, aún sin petición de parte:

“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga

interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley... ”.

Por su parte, el precedente artículo 1741 dispone que 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”*.

Bajo este panorama, debe analizarse la existencia y de validez del contrato, porque si no hay contrato, valga la redundancia, es imposible una declaratoria de incumplimiento, de responsabilidad e incluso ordenar el pago de una cláusula penal.

En este orden, el despacho encuentra unos defectos importantes de manifiesto en las promesas de venta señaladas que lastimosamente son frecuentes, cuando se trata de venta de bienes futuros, la cual es válida, es lícita, puede producir plenos efectos jurídicos, como analiza el funcionario de primer grado, pero eso no le resta la obligación que trae la promesa de determinar el bien, ¿Cuál es el objeto contra de ese contrato de esa venta? ¿Por qué? Porque en este caso, por ejemplo, y lo vamos a ver ahora más adelante solo se identifica los bienes futuros a través de una nomenclatura, circunstancia del negocio jurídico que conlleva a decir que queda al arbitrio del promitente vendedor ubicar el APARTAMENTO 14H TORRE 4, el PARQUEADERO VEHICULO 07 TORRE 6 y DEPOSITO 20 TORRE 6 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES en cualquier lugar de la mayor tensión y el edificio que allí se construyó.

Entonces constituye una indeterminación en la que queda sometida a la voluntad del promitente vendedor, la ubicación exacta del inmueble y para ilustrar sobre este asunto, vale citar los siguientes precedentes jurisprudenciales, sobre el objeto material del contrato de promesa se tiene la sentencia STC 5690 de 2018 emitida por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil¹, indica en el punto 3.3 los bienes prometidos o el objeto material de la convención preparada.

“3.3.1. En relación con la determinación de la cosa vinculada en la negociación, conviene decir que el mandato contenido en el ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se cumple satisfactoriamente cuando la promesa determina el bien prometido, lo que sucede una vez se ha delimitado de tal manera que no pueda confundirse con otro.

Sobre el particular, la Sala en SC 24 jun. 2005. Exp.: 1999-01213-01, expresó lo siguiente:

«[L]a Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que ‘como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia

¹ M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA

han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.' (CLXXX - 2419 página 226).

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

(...)

En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectución del contrato.

(...)

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

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

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

Ahora bien, lo dicho en precedencia, no implica que la promesa únicamente pueda versar sobre bienes o derechos actualmente existentes, pues la normativa no impide que la convención preparatoria recaiga sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinados, ni que involucre cosas inexistentes, pero cuya existencia puede esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final.

Para cualquier tipo de inmueble normalmente para su descripción se cuenta con folio de matrícula inmobiliaria, la descripción de los linderos y cuando están ubicados en zona urbana con su nomenclatura y en algunos casos con información catastral con la respectiva ficha, de manera que no ofrezca motivo de duda para perfeccionar esa individualidad.

Es de indicar que normalmente cuando son bienes futuros, todavía no están contruidos, aún no se cuenta con el folio de matrícula, sólo con el de la mayor extensión porque aún no se ha edificado en ella, ni con una nomenclatura certera, es la que se establece en principio por el promitente vendedor, dependiendo de las divisiones, hubo las unidades habitacionales que quiera hacer el proyecto y tampoco con información catastral, entonces un punto medular. En esta individualización del bien si se puede acudir de acuerdo a los contornos trazados en el proyecto a una más certera, identificando dónde será considerada ubicado el inmueble futuro y en ese orden de ideas, juega un papel determinante los linderos, porque así precisamente es que se puede evitar que se confunda con otro y determinar, por ejemplo, cuántas unidades habitacionales habrá en la torre, cuántas unidades habitacionales habrá en el piso entre que unidades habitacionales se ubica la promitente vendida y además especificar.

En este caso la promesa tiene área, pero medidas longitudinales, la ubicación si va a mirar al norte, al sur, al este, al oeste, qué porción específica del piso o indicar entre que otros inmuebles quedará ubicado, entonces para el despacho la mera identificación con una futura nomenclatura lleva a que la misma quede al arbitrio del promitente vendedor, ya que no de manera específica contenida en el contrato.

Al ser el contrato prometido la compraventa se tiene que el artículo 905 del Código de Comercio la regla como “un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero” y reunidos estos elementos esenciales deben estar de tal manera en la promesa, que sólo falte, en este evento que versa sobre propiedad inmobiliaria, la escritura pública como la solemnidad sustancial que restaría por cumplir, entonces debe contener los sujetos de contrato que han de quedar individualizados en el texto de la promesa, el precio que puede ser el ser determinado o determinable, acorde artículos 1864 y 1865 del Código Civil, empero como la identificación del inmueble por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa porque al notarse su ausencia en esta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado no solo al otorgamiento de la escritura pública, como es lo que dice el precepto, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue el predio.

ESTUDIO DEL CASO CONCRETO - NULIDAD COMO REPARO EFECTUADOS POR EL IMPUGNANTE

Descendiendo al caso concreto, se tiene que las partes celebraron contratos de promesa de compraventa el día 01 de mayo de 2015 autenticado el 10 y 11 de junio de la misma anualidad, un contrato de promesa de venta dónde los señores PEDRO PABLO ROMERO

BAQUERO Y ANA LUCIA CASTILLO GODOY se comprometían a comprar y la constructora GEO CASAMAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN se comprometía a vender derechos del dominio y posesión sobre el APARTAMENTO 14H TORRE 4 (pdf 03 cuaderno de primera instancia página 20 a 25), PARQUEADERO VEHICULO 07 TORRE 6 Y DEPOSITO 20 (pdf 03 cuaderno de primera instancia página 26 a 30) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, URBANIZACIÓN VILLA LILIANA, ARMENIA, QUINDÍO, conforme a las licencias de urbanismo modalidad modificación y construcción, tramitada en la curaduría urbana número dos. También tenemos que en estos contrato más adelante se describe el folio de matrícula inmobiliaria de El inmueble, sobre el cual se construiría el proyecto 280184667 y la ficha catastral 01-03-1440-005-000 y comprende los linderos también del lote donde se construiría el proyecto, dice el lote de terreno, denominado lote central y nos describe los linderos: POR EL NORTE con la avenida 14 de octubre, POR EL ORIENTE en 120 m con la calle 51, POR EL OCCIDENTE eh 120 m con la transversal de Occidente y POR EL SUR con carrera 39, se continúa con los linderos de la mayor extensión e indica el área 54.24 m2 y los componentes adicionales que se harán portería con citofonía, lobby, planta eléctrica de emergencia, tanque de agua subterráneo con sistema de bombeo, ductería para gas natural, salón social, piscina, ascensores y escalera de emergencia, pero como se indicó en la argumentación del marco general, el despacho encuentra que los bienes que se prometen 14 h torre cuatro, parqueadero vehículo 07 torre 6 y deposito 20, no está plenamente individualizado, no está plenamente identificado y como lo ilustra la jurisprudencia.

En efecto, destaca la jurisprudencia para el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado solamente a la realización de la escritura pública y otro aspecto importante que se destaca es que no haya posibilidad de confundirlo con otro y como ya se ilustró que solo se indique que sea el apartamento 14 h de la torre cuatro, el parqueadero vehículo 07 torre 6 y el depósito 20 lleva a que penda de la discrecionalidad del promitente vendedor. Su ubicación, no se sabe, a ciencia cierta por la ausencia de linderos, dónde van a estar ubicados esos inmuebles, si bien por la naturaleza de ser un bienes futuros, no se cuenta con folio de matrícula inmobiliaria independiente, ni con información catastral y esta es una nomenclatura que se asigna de manera inicial, carece de información para decir que este bien está suficientemente determinado.

Es por lo anterior que, el despacho considera que así sea un bien futuro, la ilustración de los futuros linderos es un elemento esencial para que las partes tengan plena garantía del cumplimiento de las obligaciones donde se va a construir el bien que se promete vender y que es futuro, se reitera, como lo permite la legislación, porque es perfectamente posible la venta de cosa futura, pero con los indicados bemoles, para el despacho.

En ese orden de ideas, aflora la nulidad absoluta que se ha de proceder a declarar de oficio, pues más que una facultad, es un deber que impone el legislador en el mentado artículo 1742 del Código Civil cuando emerja de manifiesto y como clama la sociedad demandada, reparo de su apelación que reseñado fue en antecedencia, respecto de la sentencia de primer grado.

Nulidad absoluta que deviene en la revocatoria del fallo proferido por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, QUINDÍO, que sustrae el análisis, de otros temas por la naturaleza de las pretensiones formuladas y los reparos.

Precisa el despacho, ante la declaratoria oficiosa de la anunciada nulidad absoluta, proceder a ordenar la restitución de los dineros pagados y su indexación, incluso en los pronunciamientos más recientes de la Corte Suprema de Justicia. Encontramos que la corte, incluso de manera oficiosa, ya actualiza las condenas y ha dicho incluso en sentencias relacionadas con resolución de contratos y nulidad de contrato.

Al punto el artículo 1746 del Código Civil dispone respecto al derecho a la restitución:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.

Devolución de sumas que debe hacerse respetando la corrección monetaria de las mismas y actualizando ese valor de los dineros en el tiempo. En ese orden de ideas, entonces se dispondrá la devolución a la parte demandada a la demandante.

La suma de dinero pagada fue de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA (\$45.000.000.00), así DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10.000.000.00) el día 30 de abril de 2015 tras la firma de la opción de compra con la constructora GEO CASAMAESTRAS S.A.S, mediante la cual separaban el apartamento, parqueadero y depósito, y TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.000.000) el 21 de mayo de la misma anualidad por concepto de retiro de cesantías compañía,

FONDO DE CESANTIAS PROTECCION (ver pdf 03 del cuaderno de primera instancia páginas 18 y 19).

Se debe tener en cuenta el índice que encuentran en la serie del de empalme en la página del DANE para cálculos para la estimación del IPC



Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Índices - Serie de empalme

2003 - 2023

Base Diciembre de 2018 = 100,00																						
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40	
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,31	78,79	80,77	84,45	91,18	95,46	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,86	77,42	78,99	81,14	84,90	91,63	95,91	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,12	92,10	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	
Junio	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	72,95	75,31	77,72	79,39	81,61	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,73	79,50	81,90	85,78	92,73	96,32	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	135,39	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,68	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63		
Octubre	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51		
Noviembre	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,35	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46		
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,56	82,47	88,05	93,11	96,92	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03		

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 07 de septiembre de 2023

La fórmula de la indexación es $VA = VH \times IPC \text{ Final} / IPC \text{ Inicial}$

Valor para indexar \$45.000.000 de los cuales \$10.000.000 consignados el 30 de abril de 2015 y \$35.000.000 a 21 de mayo de 2015

- $\$10.000.000 \times 135,39/84,90 = 15.946.996$

- $\$35.000.000 \times 135,39/85,12 = 55.670.230$

Ordenará a la constructora GEO CASAMAESTRA S.AS. EN REORGANIZACIÓN pagar a los señores PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO y ANA LUCIA CASTILLO GODOY, en el término de un (1) mes la suma de \$71.617.226 como valores indexados de la suma que se acreditó.

En ese orden de ideas, atendiendo a la naturaleza de la declaratoria oficiosa de esta nulidad absoluta, no hará el despacho condena en costas y en ese orden de ideas, no fijará agencias en derecho.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío. Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA, QUINDIO, oralmente el 19 de enero de 2023, en el proceso Declarativo verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa adelantado por PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO y ANA LUCIA CASTILLO GODOY, en contra de GEO CASAMAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN.

SEGUNDO: En su lugar, **DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** por errores en la redacción en la promesa de venta de los contratos celebrados por PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO y ANA LUCIA CASTILLO GODOY, actuando como promitentes compradores con la empresa GEO CASAMAESTRA S.A.S EN REORGANIZACIÓN, contratos de promesa de venta que se celebraron el día 01 de mayo de 2015, autenticados el 10 y 11 de junio de la misma anualidad sobre el APARTAMENTO 14H TORRE 4, PARQUEADERO VEHICULO 07 TORRE 6 Y DEPOSITO 20 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL CIBELES, URBANIZACIÓN VILLA LILIANA, ARMENIA, QUINDÍO, y de los cuales se pactaron los precios respecto del apartamento \$81.079.875 pesos, respecto del parqueadero y deposito \$16.000.000 de pesos.

TERCERO: CONDENAR a GEO CASA MAESTRA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN al pago de la suma de \$45.000.000 pesos, en el término de un (1) mes, suma que corresponde a la restitución del precio pagado por los demandantes PEDRO PABLO ROMERO BAQUERO y ANA LUCIA CASTILLO GODOY y que corresponde indexada a la fecha de esta sentencia a \$71.617.226 que se acreditó en este escenario pagaron los promitentes compradores, no hay ningún otro pronunciamiento en materia de restituciones mutuas por la naturaleza de este asunto, pues solo medió el cumplimiento de estos pagos.

CUARTO: SIN CONDENA en costas en ambas instancias por lo ya expuesto, ni agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:
María Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
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: **7a4cc0c1b85279f959f2250ae2a2e1641c5f74f3d11018838d06cd433d941dce**

Documento generado en 10/10/2023 07:23:01 AM

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