



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO A R M E N I A – Q U I N D I O

Asunto: Sentencia de Segunda Instancia
Proceso: Verbal – Nulidad Contractual
Demandante: Pedro Lizarazo Duran
Demandada: Constructodo de la Sabana S.A.S
Radicado: 63001-40-03-004-2019-00424-01

Julio veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Resolver la apelación presentada por Constructodo de La Sabana S.A.S., frente a la sentencia proferida el 31 de agosto de 2021 por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia, Quindío.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda.

El 25 de mayo de 2016, Pedro Lizarazo Duran, promitente comprador, celebró contrato de promesa de compraventa del inmueble distinguido con matrícula de mayor extensión 280-55508 con Constructodo de la Sabana S.A.S, en su proyecto Mall Comercial y Residencial Montecarlo Plaza.

El contrato no cumple con dos requisitos esenciales del artículo 1611 de Código Civil: i) no especificó el plazo o condición para celebrar el contrato de compraventa y ii) el inmueble objeto de la venta no fue identificado, por ende, el contrato celebrado es nulo.

En consecuencia, reclamó que se declarará la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, el reembolso de \$10.000.000 y del local comercial distinguido con matrícula inmobiliaria N° 280-197205 cedido como parte de pago.

2. Oposición.

Constructodo de la Sabana S.A.S. Da por ciertos los hechos y aclara que los linderos se encuentran especificados en el reglamento de propiedad horizontal, los cuales se determinaron al momento de la negociación y se atiende a las peticiones presentadas en la demanda.

3. Alegatos.

Pedro Lizarazo Duran. Solicitó estimar la pretensión principal, dirigida a la nulidad absoluta del contrato, dado que los presupuestos del artículo 1611 del Código Civil no fueron cumplidos.

Esto, por cuanto no se identificó de forma precisa el inmueble objeto de venta, porque el folio de matrícula mencionado corresponde, en realidad, a uno cerrado y que del plazo no existe claridad al mencionarse como fecha de cumplimiento el primer trimestre del año 2018, la cual sería diferente a la del parqueadero que también fue objeto de la promesa de venta.

En consecuencia, que se ordene la restitución del dinero pagado y el local comercial entregado.

Constructodo de la Sabana S.A.S. Adujo que las partes incurrieron en error, toda vez que estuvieron de acuerdo en la forma como el contrato fue pactado y firmado.

Adicionalmente, que el contrato de promesa de venta fue sobre predios futuros y sobre planos, por lo tanto, la posibilidad de determinar los linderos específicos no existía.

Frente al plazo enfatizó que al demandado le fue advertido que sería localizado por parte de la sociedad con el fin de indicarle la fecha y hora en la cual se llevaría a cabo la firma del contrato prometido.

4. Sentencia Primera Instancia.

Planteó que la obligación de hacer surge de la naturaleza del contrato de promesa, por lo tanto, deben quedar establecidas las formas en las cuales quedará consolidada, pues la incertidumbre o falta de claridad en ellas dejaría de lado su carácter vinculante.

Con esto, calificó como relevante la determinación de la época en la cual habrán de cumplirse las prestaciones futuras, además, especificarse su objeto, con anterioridad, por lo tanto, la omisión de estas previsiones deriva en la nulidad del contrato.

Concluyó que el contrato no determinó el tiempo en el cual se concretaría el acuerdo prometido, pues el tiempo dicho fue amplio e indefinido. Sumado a ello, tampoco se caracterizaron los inmuebles a enajenar, pues no se identificaron los linderos, ni los límites en los cuales se encontraban.

Por esto, se declaró nulo absolutamente el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes y ordenó

restituir \$10.000.000, junto al local comercial distinguido con la matrícula inmobiliaria N° 280-197205, así como cancelar la escritura pública mediante la cual se transfirió su propiedad.

5. Apelación.

Constructodo de la Sabana S.A.S, presentó recurso de apelación frente a la decisión. Argumentó que obró de buena fe y que la intención de los contratantes fue convenir la prestación futura de hacer. Agregó que la promesa si cumple los requisitos legales porque recae sobre bienes futuros de un proyecto inmobiliario, de modo que era imposible especificar sus linderos, la época para celebrar el contrato se determinó mediante una condición.

Agregó, ya en esta sede, que la sociedad fue intervenida y el demandante no compareció a ese trámite a presentar reclamación alguna, pese a lo cual afirmó que su crédito litigioso fue reconocido.

También informa que el local comercial no puede restituirse porque es un activo de la sociedad.

III. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

1.1. Competencia. Corresponde a este Despacho como superior funcional de la autoridad judicial que profirió la sentencia apelada.

1.2. Capacidad Sustantiva y Procesal. Le asiste a quienes integran ambos extremos del litigio. Al demandante como

persona natural mayor, prevalida de la presunción establecida en el artículo 1503 del C.C. y, a la demandada, como persona jurídica, por conducto de su representante legal acreditado en la causa.

1.3. Demanda en Forma. La demanda reúne las exigencias formales generales y las propias de la pretensión de que se trata.

2. PROBLEMA JURIDICO.

¿Es válida una promesa de compraventa en la cual se convino que el promitente vendedor informaría la fecha de celebración del contrato prometido y que él área y linderos descritos son provisionales, sujetos a cambio, y a la posterior adopción del reglamento de propiedad horizontal?

¿La intervención de la constructora demandada y la no presentación del pasivo contingente conducen a la revocatoria del fallo?

3. PRESUPUESTOS SUSTANCIALES

3.1 Legitimación en la Causa. Están autorizados para promover la pretensión de nulidad absoluta quienes ocupan alguno de los extremos en el contrato cuestionado.

El promotor del trámite como promitente comprador en el contrato cuya declaración de nulidad se persigue y su contradictor como promitente vendedor en la misma convención. Llamados, por tanto, a postular la pretensión de invalidación y a resistirla, respectivamente. (Art. 2.º Ley 50 de 1936, subrogado por el art. 1742 C.C).

En este caso Constructodo de la Sabana S.A.S fungió como vendedor promitente en la convención opugnada y Pedro Lizarazo Duran como promitente comprador.

En consecuencia, hay legitimación en ambos extremos de la litis.

3.2 Existencia del Contrato. Se encuentra aportado el documento que recoge la Promesa de Compraventa reconocido ante el Notario Segundo del Círculo de Armenia Quindío el 25 de mayo de 2022 por cada una de las partes y que da cuenta de la celebración del mismo.

3.3 Configuración del Vicio. Establece el Código Civil, que todo acto es nulo cuando carece de alguno de los requisitos que la ley prescribe para su valor (art. 1740 C.C) dando el carácter de absoluto sí así sucede (art. 1741 Ib.).

El artículo 1611 Ib., establece que toda promesa para ser válida debe i) constar por escrito, ii) 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 1502 del Código Civil, iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Por lo tanto, al ser estos postulados los dirigidos al valor del contrato en consideración a su naturaleza y no a la calidad o estado de las partes, genera su inobservancia, la nulidad absoluta de la convención

En este asunto se alega como causal de nulidad absoluta, la falta del cumplimiento de los requisitos expuestos en los numerales tres y cuatro de la enunciada norma.

Esto, por cuanto el inmueble objeto de la promesa no se identificó plenamente, pues únicamente se referenció la matrícula de mayor extensión con sus linderos generales, sin mencionar la inmobiliaria, ficha catastral individual y linderos específicos, así mismo, no se determinó el plazo o condición en la cual se fijaría el momento en que el contrato prometido de compraventa se celebraría.

La demandada explica que los linderos específicos se encuentran establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, no obstante, al ser el acuerdo sobre predios futuros y sobre planos, no era posible que los linderos estuviesen debidamente delimitados; en su declaración, manifiesta que el contrato de compraventa se celebraría a la fecha de entrega del apartamento, sin embargo, no se estableció a que día, mes, año y hora correspondería.

Enfatizando sobre estos dos requisitos, se debe decir que la obligación de imponer a los contratantes la señalización con precisión de la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, fijando un plazo o condición, surge para no dejar en incertidumbre ese momento que a futuro debe materializarse, ni para dejar a las partes comprometidas de manera indefinida¹.

Con esto, se observa que sí existe incertidumbre respecto al plazo pactado en la cláusula sexta denominada “solemnización

¹ Corte Suprema de Justicia SC2468-2018

de la presente promesa de compraventa mediante otorgamiento de la escritura”.

En efecto, allí se expresa que “La promesa de compraventa será solemnizada por medio de escritura pública la cual será otorgada dentro del primero semestre del año 2018 en la Notaria Segunda del Círculo Notarial de Armenia, fecha que podrá ser diferente a la escrituración del parqueadero si fuese adquirido dentro de la presente promesa de compraventa”

A renglón seguido se agrega: “El promitente vendedor enviara, a través de comunicación escrita, al domicilio registrado en este contrato, la fecha, la hora para realizar el correspondiente trámite, sin embargo las partes acuerdan de que en el caso que el promitente vendedor no lograre tener listo inmueble para este tiempo, se otorgara un plazo de 6 meses más, el cual no podrá ser superior a 31 de diciembre de 2018, tiempo en el cual se actuará de la misma forma prevista para el primer semestre en cuanto a comunicación de suscripción de escritura. Tal comunicación deberá ser enviada por lo menos con 30 días de antelación a la fecha de suscripción para que el promitente comprado realice las gestiones pertinentes”.

Lo que genera evidente confusión y deja indefinida la época de celebración del contrato.

El convenio según el cual el promitente vendedor enviaría una comunicación escrita informando la fecha y hora de celebración del contrato prometido, comporta, a todas luces, una condición puramente potestativa, porque ese acto solo depende de su voluntad, proceder invalida la convención al tenor del artículo 1535 del C.C.

Ahora, frente a la obligación de determinar el contrato, se ha señalado en los dirigidos a perfeccionar la compraventa sobre inmuebles, que requiere de su singularización al establecer la precisión de su ubicación y alindamientos que lo distinguen de cualquier otro, inclusive, sí hace parte de otro de mayor extensión, pues estos son los elementos que fijan el inmueble objeto a reclamar, por lo que solo sería aceptable su no identificación, sí no obrara duda que pueda llegar a confundir el bien con otro².

De lo dicho, se encuentra en el contrato, en la cláusula segunda, parágrafo 1º, denominado “*Descripción del inmueble prometido en venta*”, que fueron establecidas las características físicas al interior del inmueble con sus medidas indicando que correspondían al apartamento 305 de la torre 2 y parqueadero 64, en el parágrafo 8 “*linderos generales*”, se expusieron los correspondientes al lugar donde sería edificado el proyecto inmobiliario ofrecido, pero no los del inmueble objeto de la compraventa, por último, se expuso en el parágrafo 9 que “*los linderos y áreas son aproximadas y provisionales, los cuales están sujetos a los definitivos que se determinan, cuando se construya y se determine el reglamento de propiedad horizontal. No obstante, estas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de exigencias ordenadas por curaduría o alcaldía (...)*”.

Lo cual termina de aclarar que su ubicación y alindamiento no fue específicamente descrito en el contrato de promesa de compraventa.

Sobre el punto, es claro que ³“*En frente a lo preceptuado por la regla 4º del artículo 89 de la ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en*

² Corte Suprema de Justicia SC004-2015

³ SC4-2015

el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble como cuerpo cierto este se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquier otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del código civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Dto. 960 de 1970”.

En esa línea, siguiendo el citado precedente, lo que se exige de la promesa es que contenga los elementos esenciales del contrato prometido, no los naturales y accidentales, porque lo que se busca es que, de antemano, se sepa, a ciencia cierta, que es lo que las partes se obligaron a hacer, sobre que versa el contrato preparado.

No es indispensable que el precontrato contenga todos y cada uno de los elementos exigidos de la escritura pública porque de esa manera quedaría proscrita la venta de bienes futuros y determinables, que no cuentan con matrícula inmobiliaria ni cédula catastral.

Sin embargo, es imprescindible que estos queden cabalmente especificados desde la promesa de compraventa, de modo que las partes sepan perfectamente y sólo con base en lo dicho en el precontrato, lo que busca el legislador es la eficacia práctica y ejecutabilidad futura.

En este caso, sin embargo, no se cumplió con la referida determinación. De una parte, no se expresaron los linderos del bien prometido y, por la otra, se agregó que, los linderos y áreas descritas son aproximados y provisionales, de modo que se sujetaron a cambios posteriores y al reglamento de propiedad

horizontal, con lo cual, se dio al traste con la necesaria certeza que debe existir en cuanto al objeto del convenio prometido.

En consecuencia, no se cumplieron los del artículo 1611 del Código Civil en el contrato de promesa de compraventa, de ahí que se configuró la nulidad absoluta prevista en el artículo 1741 del mismo código.

Con respecto a la intervención de la sociedad demandada, el artículo 281 del CGP, dispone que la sentencia debe ser consecuente con los hechos y pretensiones plateados en la demanda y en las demás oportunidades procesales pertinentes. Agrega que deberá tomarse en consideración cualquier hecho posterior, siempre que se pruebe y alegue, a más tardar, en los alegatos de conclusión.

La sentencia confutada fue proferida el 13-08-2021 (pdf 15), la intervención alegada, por su parte, tuvo lugar tiempo después (29-11-2021), con lo cual, no puede servir de fundamento para alterar lo que en ella se dispuso, sin perjuicio que el demandante se sujete a las condiciones derivadas de tal circunstancia para hacer valer sus derechos.

En cualquier caso, la presentación de los créditos contingentes – litigiosos, en el trámite de intervención es asunto que concierne a la ejecutabilidad y no al reconocimiento.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito en Oralidad de Armenia, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Armenia, Quindío el día 31 de agosto de 2021.

SEGUNDO: CONDENAR en costas de esta instancia al demandado Constructodo de la Sabana S.A.S, a favor del demandante. Inclúyase en su liquidación, la suma de (\$1.000.000) por concepto de agencias en derecho.

TERCERO: DEVOLVER el asunto al juzgado de origen una vez ejecutoriada esta providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

Estado #110 del 22-07-2022