

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

11001 4003 001 2021 00590 00

Agotado el trámite propio de esta instancia, el despacho procede a proferir sentencia dentro del proceso verbal adelantado por ERIKA IVONNE RICO LÓPEZ y FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN contra ALIX RODRIGUEZ POVEDA y PIER PAOLO ZÚÑIGA.

ANTECEDENTES:

DEMANDA

Se solicitó como pretensión principal declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que celebraron como promitentes compradores el día 18 de octubre de 2020 con ALIX RODRIGUEZ POVEDA y PIER PAOLO ZÚÑIGA VARGAS éstos como promitentes vendedores, y como consecuencia, se condene a reintegrar a su favor las sumas pagadas como parte del precio de \$15'000.000 y \$6'000.000= m/cte indexadas. Subsidiariamente pretenden declarar la resolución por mutuo disenso del mismo contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento recíproco de las obligaciones contractuales y en consecuencia se ordene la devolución a su favor de las referidas sumas de dinero.

HECHOS

Como fundamento de las pretensiones se señaló que el día 18 de octubre de 2020 celebraron con los demandados un contrato de promesa de compraventa, respecto al inmueble ubicado en la carrera 109 número 152 A-30 apartamento 301 de Bogotá, bien raíz identificado bajo matrícula inmobiliaria 50N-20316382 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá-zona norte; que los linderos y demás datos de identificación se encuentran consignados en la escritura pública 666 suscrita el 12 de agosto de 1998 ante la notaría 64 de Bogotá; que el precio acordado por las partes del contrato fue la suma de \$135'000.000= como valor total del bien inmueble prometido en venta; que establecieron la forma de pago, así: la suma de \$15'000.000= de pesos por transferencia bancaria a órdenes de PIER PAOLO ZÚÑIGA, dinero que se tomaría como arras tal como lo reza la cláusula quinta y la suma de \$120'000.000= a la firma de la escritura pública; que el saldo correspondiente a \$120'000.000= debía cumplirse para la firma de la escritura pública, pero estaba sujeta a un préstamo que el Fondo Nacional del Ahorro desembolsaría como préstamo a los promitentes compradores; que los contratantes acordaron que la suma de \$15'000.000 se tomaría como arras; que dentro de la cláusula cuarta del contrato prometido en venta, los contratantes acordaron como cláusula penal un 10% sobre el valor de la venta; que tal como quedó pactado en la cláusula sexta del contrato de compraventa suscrito entre las partes, la escritura pública que perfeccionaba el contrato de compraventa se efectuaría en la notaría designada por el FNA, dejando como fecha límite el día 16 de marzo de 2021; que desde el mes de noviembre del año 2020

iniciaron las gestiones ante el Fondo Nacional del Ahorro para obtener el préstamo con que pretendían comprar la vivienda, pero en el mes de diciembre del año 2020 una asesora procedió a comunicarse y les informa que todo el trámite a seguir es de manera virtual tomando en consideración la situación de pandemia del Covid 19; que cumplió los trámites de rigor y allegada a la documentación del caso al fondo nacional del ahorro no se aprobó en su totalidad el préstamo y tampoco determinó la notaría ni la fecha y hora en la cual se suscribiría el contrato prometido; que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes no reúne los requisitos esenciales que exige el artículo 1611 del Código Civil que fue derogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1987, al no dejar establecido un día preciso, una hora determinada y la notaría de la ciudad o municipio que correría la escritura pública que perfeccionaba el contrato, que las circunstancias relacionadas con el préstamo condicionaba la celebración del contrato y el cumplimiento de los requisitos legales, trajo como consecuencia que el contrato de promesa de compraventa celebrado quedará viciado de nulidad absoluta.

Respecto a las pretensiones subsidiarias agregó que el fondo nacional del ahorro sólo aprobó la suma de \$62.252.000=, suma inferior a la solicitada, por lo cual se pusieron en contacto con los vendedores y realizaron así un *otro sí* a la promesa de compra venta, donde los vendedores aceptaban ampliar el plazo para firmar la escritura pero les exigieron aumentar las arras a la suma de \$21'000.000= es decir que se realizó un ajuste de \$6'000.000=; que los vendedores además de exigirles aumentar el valor de las arras dentro del otro sí solicitaron incrementar la cláusula penal de un 10% inicialmente pactado a un 15.56% suma sobre el total de los \$135'000.000=; que no pudieron cumplir con la fecha estipulada en el *otro sí* para darle cumplimiento a la firma de la escritura que se pactó para el día 30 de abril de 2021, los vendedores les exigieron que ampliarán ese término con la condición que el valor de la venta ya no sería \$135'000.000= sino \$140'000.000= o que los vendedores resolverían el contrato por incumplimiento y como compradores perderían las arras; que los promitentes vendedores declaran el incumplimiento de manera unilateral sin demostrar el cumplimiento del contrato por parte de estos desconociendo de un lado que el contrato de promesa de compraventa carecía de los requisitos de ley y de otro lado que el incumplimiento del contrato prometido se va por mutuo disenso tácito; que dentro del contenido de la comunicación donde los demandados declaran el incumplimiento de la promesa de venta los demandados no acreditan que ellos estuvieran o se presentarían ante alguna notaría donde dejarían constancia que estaban prestos a cumplir con el contrato prometido en venta; que para el caso ha de tenerse en cuenta que el supuesto incumplimiento en que pudieron incurrir no le es atribuible ya que la firma la escritura que perfeccionaba el contrato suscrito entre las partes estaba sujeto a la aprobación del préstamo, a la notaría, fecha y hora que determinaría el fondo nacional del ahorro y que el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa no sé da solo por su parte sino también por parte de los demandados.

ACTUACIÓN PROCESAL

El despacho admitió la demanda el día 02 de julio de 2021, por el procedimiento verbal por tratarse de asunto de menor cuantía, y se ordenó el traslado a la parte demandada.

El demandado PIER PAOLO ZÚÑIGA VARGAS, se notificó personalmente el día 21 de febrero de 2023 y la demandada ALIX RODRIGUEZ POVEDA por conducta concluyente teniendo en cuenta que constituyó apoderado judicial conforme al artículo 301 del CGP, contestando la demanda y proponiendo excepciones de mérito, oponiéndose a cada una de las pretensiones de la demanda, señalando como fundamentos de hecho que es cierta la celebración del contrato de promesa de compraventa, así como la identificación del inmueble y el precio inicialmente pactado; que si bien es cierto que dentro del escrito principal de la promesa de compraventa el valor de las arras se pactó por la suma de \$15'000.000=, en el otro sí suscrito el día 31 de marzo de 2021 el valor de las arras incremento a la suma de \$21'000.000= y dicho valor sería tomado como parte del precio por lo que inicialmente y antes del otro sí restaba la suma de \$120'000.000 del precio total, valor que nunca fue sometido a aprobación de un crédito o préstamo; que en ninguna parte de la promesa de compra venta ni en el otro sí se pactó el pago de \$120'000.000= restantes sujetos al otorgamiento de un crédito por parte del fondo nacional del ahorro; que después de haber suscrito la promesa de compra venta se suscribió otro si aumentándose el valor de las arras a la suma de \$21'000.000= y se corrió la fecha de la firma de la escritura para el día 30 de abril de 2021; que igualmente se aumentó el valor de la cláusula penal a 15.56% del valor de la venta. Dentro del hecho séptimo se menciona que desde el año 2020 los demandantes iniciaron gestiones del fondo nacional del ahorro para la obtención del crédito, pero esta es una aseveración que no les consta pues son de órbita exclusiva los demandantes; que las partes convinieron que sería el fondo nacional del ahorro quien fijaría la notaría pero el límite para tal condición se determinó inicialmente para el día 16 de marzo de 2021, lo cual se modificó por el otro sí en el que extendió la fecha límite hasta el 30 de abril de 2021, sin condicionarse la firma la escrituración al otorgamiento de un crédito por los promitentes compradores, puesto que desde el 22 de febrero de 2021 ya tenían autorización del crédito del fondo nacional del ahorro quienes debieron iniciar las acciones para que se llevara a cabo la suscripción de la escritura pública que se había fijado para el 16 de marzo de 2021; que las gestiones que haya realizado los demandantes son de su exclusivo resorte y en ellas no intervinieron; que nunca les informaron el monto de la aprobación y fue hasta el mes de mayo 2021 que le remitieron a los demandados la carta de aprobación del crédito con fecha reiterando que el saldo del precio no se sujetó a condición de provisión de créditos; que es parcialmente cierto con la carta de aprobación del fondo nacional del ahorro se acredita que cumplieron con los trámites para solicitar un crédito pero el pago del precio en la promesa de compra venta y en el otro así no estaba sujeto al otorgamiento total o parcial de un crédito; que si se cumplió con el artículo 1611 del código civil; que como vendedores fueron laxos en ampliar la fecha límite de la suscripción de la escritura, vencido los plazos estipulados manifestaron que era mucho tiempo para la suscripción

de la escritura y no veían materializarse el negocio prometido, por ello constituyeron el incumplimiento a los demandantes con las correspondientes consecuencias que ello implicaba; que no es cierto, pues los promitentes vendedores siempre estuvieron prestos a acudir a la notaría que indicara el fondo nacional del ahorro para la firma de la escritura pero los promitentes compradores no adelantaron las gestiones ante la entidad; que no es cierto que el incumplimiento no se dio en la asistencia a una notaría, el incumplimiento se debió a que las fechas límites establecidas por las partes tanto en el contrato de promesa de compra venta y el otro sí se excedieron sin que haya logrado suscribir la escritura de compraventa ello porque los demandantes no adelantaron las gestiones ante el fondo nacional del ahorro; que no es cierto, nunca se condicionó el pago a la aprobación o no de un crédito y los demandantes son los responsables exclusivos del incumplimiento pues no adelantaron las gestiones ante el fondo nacional del ahorro.

Proponiendo como excepciones de mérito las denominadas: **prescripción** conforme a lo previsto en el artículo 2529 del Código Civil.- **inexistencia de fundamentos de hecho y de derecho:** indicando que la firma de la escritura de compraventa que perfeccionaba la promesa suscrita nunca estuvo sometida al otorgamiento total o parcial de un crédito por parte del FNA o cualquier entidad financiera. Como bien se aprecia, no se sometió a condición para su cumplimiento la aprobación de crédito o prestamos alguno, simplemente se mencionó que el FNA o la entidad financiera fijaría la notaría para suscribir la correspondiente escritura. Pero la gestión ante la entidad y para que se fijara la notaría, no se adelantó por parte de los promitentes compradores, pese que, desde el 22 de febrero de 2021 tenían aprobación de crédito. **cobro de lo no debido:** que los demandantes carecen del derecho a ejercer reclamación alguna por conceptos derivados de la supuesta nulidad del contrato de promesa, pues el documento contentivo de la promesa y su correspondiente otrosí, reúnen los requisitos exigidos por el código civil para su validez. Más aun cuando el incumplimiento generado por la parte compradora se evidencia en la ausencia de gestión por su parte para que el FNA fijara la fecha para la suscripción de la escritura que perfeccionaba la compraventa dentro de los límites establecidos por la promesa inicial y su otrosí modificatorio. **buena fe:** que siempre han estado dispuestos a prestos a suscribir la escritura que perfecciona el contrato de promesa de compraventa, pero por las omisiones y los reiterados incumplimientos de los PROMITENTES COMPRADORES tal diligencia no se concretó, aun cuando se habían establecido dos fechas límites, pues al momento de suscribir la promesa de compraventa, el negocio y en especial la firma de la escritura se sujetó a lo que decretara el FONDO NACIONAL DEL AHORRO frente a la notaría para la firma de tal documento, pero el pago del precio no quedo sujeto a la aprobación o no de crédito o préstamo alguno que llegaren a obtener los PROMITENTES COMPRADORES del mismo FONDO NACIONAL DEL AHORRO o de cualquier otra entidad financiera. **La genérica.**

Conforme al artículo 370 del CGP, se corrió traslado de las excepciones al extremo demandante, quien no se pronunció en el término pertinente.

Por auto de fecha 18 de mayo de 2023, se convocó a las partes y a los apoderados para que concurrieran a la audiencia contenida en el artículo 372 del CGP, la cual se llevó a cabo el día 21 de junio de 2023, en la cual se decretaron las pruebas pertinentes practicándose el interrogatorio a los demandantes y demandados, y se programó audiencia de instrucción para el día 13 de julio de 2023 en la cual se tuvo en cuenta que respecto a la prueba por informe no se había dado respuesta al oficio N°23-566 por parte del Fondo Nacional del Ahorro; que mediante auto del 19 de julio de 2022 se agregó la respuesta antes requerida, por lo que se procedió a correr traslado a las partes para que presentaran los alegatos de conclusión por escrito teniendo en cuenta lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278, pues no existen pruebas que practicar, determinando así la procedencia para dictar la presente sentencia por escrito.

Que, en la oportunidad dada por auto del 19 de julio de 2023 en su inciso final por el término de 5 días, para presentar los alegatos de conclusión, la parte demandante señaló después del recuento procesal y de los sustentos de derecho respectivos, que se encuentra acreditada la nulidad en la omisión de requisitos formales que las leyes prescriben, pues en todo caso un posible incumplimiento de uno de los extremos contractuales no es requisito para analizar la nulidad pertinente al ser acciones completamente independientes y en todo caso el desistimiento del proceso ante el Fondo Nacional del Ahorro correspondió por la declaratoria de incumplimiento de la promesa de compraventa por parte de los entonces vendedores y, en todo caso los demandados no acreditaron el cumplimiento de las obligaciones para suscribir la escritura respectiva.

Por su parte el extremo demandado, señaló como alegatos de conclusión que respecto a la prueba allegada por el Fondo Nacional del Ahorro, conlleva a un incumplimiento premeditado por parte de los demandantes en el cumplimiento de las obligaciones; que la nulidad no tiene otra finalidad que eximirse de las obligaciones a su cargo; que se cumplen con los requisitos para la existencia de la promesa de compraventa al obrar por escrito, se tenía conocimiento pleno y veraz del inmueble objeto de compraventa, respecto al plazo o condición que estaba en cabeza del Fondo Nacional del Ahorro, no se llevó a cabo porque como lo manifiesta el mismo Fondo fue el extremo demandante quien desistió del crédito otorgado y en todo caso conforme los interrogatorios practicados se puede desprender el plazo y fechas límites para la suscripción de la respectiva escritura pública. También agregó que las arras deben ser entendidas de retractación, las cuales fueron pactadas en la suma de \$21'000.000=. Respecto a las pretensiones subsidiarias consideró que los demandantes siempre afirmaron que tuvieron plenas intenciones de seguir adelante con el negocio jurídico prometido y que fue por este motivo que no cumplieron con los plazos establecidos, demostrando que no se desistía del negocio celebrado.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Lo primero que se evidencia es que el presente despacho judicial es competente para resolver la demanda verbal por la cuantía y conforme al artículo 28 numeral 1 del CGP, por el domicilio del extremo demandado, así mismo que las partes son capaces, las partes intervinieron en el proceso mediante apoderados judiciales, y la demanda se encuentra formulada en debida forma, por último no se constata o advierte causal de nulidad que impida proferir la presente sentencia y se cumplen los presupuestos del artículo 121 del CGP.

CASO CONCRETO

Problema jurídico

Corresponde al despacho pronunciarse sobre la pretensión nulidad absoluta y la subsidiariamente de resolución por mutuo disenso de la promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 109 #152 A-30 apartamento 301 de Bogotá con con matrícula 50N-20316382, realizada entre los aquí demandantes ERIKA IVONNE RICO LÓPEZ y FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN como promitentes compradores, y los demandados ALIX RODRIGUEZ POVEDA y PIER PAOLO ZÚÑIGA como promitentes vendedores, por ausencia de los requisitos esenciales que exige el artículo 1611 del Código Civil que fue derogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1987, por cuanto no dejó establecida un día y hora determinada, y la notaría de la ciudad o municipio en la que se suscribiría la escritura pública que la perfeccionaba, así como las pretensiones subsidiarias por ausencia de cumplimiento de las obligaciones a cargo de los demandados., las pretensiones consecuenciales de devolución de los dineros que entregaron como parte de pago del contrato. Así mismo pronunciarse sobre las excepciones propuestas por la parte demandada, denominadas “*prescripción*”, “*inexistencia de fundamentos de hecho y de derecho*”, “*cobro de lo no debido*”, y “*buena fe*” consistente en que se extinguió el derecho reclamado por los demandantes en los términos del artículo 2529 del Código Civil; que la escritura nunca estuvo sometida a condición del otorgamiento de un crédito total o parcial por parte del FNA u otra entidad, y en todo caso no se adelantó ningún trámite para el préstamo señalado; que siempre estuvieron dispuestos a suscribir la escritura de compraventa pero los incumplimiento y omisiones son del extremo demandante.

De conformidad con los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, los negocios jurídicos válidamente celebrados son ley para las partes contratantes, quienes se obligan por consiguiente no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación, o que por ley, costumbre o equidad pertenecen a ella. Por lo tanto, los contratos pueden ser invalidado ya sea por el incumplimiento injustificado de cualquiera de las obligaciones que, por virtud del pacto -o de la Ley-, emanen del negocio jurídico o por causas legales como lo es en el presente asunto estudiar primeramente la nulidad planteada por el extremo demandante.

Por lo que se debe recordar que al tenor de lo dispuesto en el artículo 1849 del Código Civil “*La compraventa es “(...) un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”.*

Sin embargo, en el presente asunto el contrato discutido tiene su fundamento en el artículo 1611 del Código Civil, pues debe tenerse en cuenta que la promesa de contrato conforme el artículo 89 de la ley 153 de 1.887 parte de una redacción negativa, según la cual: “*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna*”, pero dejando abierta la posibilidad que esta los pueda generar siempre y cuando se cumplan con unos requisitos especiales:

- a.** Que la promesa conste por escrito.
- b.** Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales.
- c.** Que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato.
- d.** Por último, que se determine en el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Así las cosas, en el presente asunto no se discute la existencia de un contrato celebrado que denominaron las partes “*promesa de compraventa*” de las cuales si bien se consigna que uno de ellas en calidad de promitente vendedora lo firmo por poder, tal circunstancia no fue discutida por la contraparte y, en todo caso fue aportado en copia digital válida en los términos del artículo 245 del CGP, documento que refiere el inmueble ubicado en la Carrera 109 #152 A-30 apartamento 301 y matrícula inmobiliaria 50N-20316382 y que no fue desconocido por la parte demandada, pues versa sobre un objeto lícito bajo el consentimiento de la partes, quienes signaron el documento en señal de aceptación de las obligaciones contenidas en el mismo.

Para el pronunciamiento de la pretensión principal concerniente a la solicitud de *nulidad absoluta* de dicho contrato especialmente al requisito legal señalado previamente en el literal c., este es “*Que la promesa fije un plazo o condición que determine la época en que ha de celebrarse el contrato*”, el cual encuentra sustento en el artículo 1741 del Código Civil el cual señala que “*(...) 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*”. sobre esto la Corte Suprema de Justicia ha señalado que “*Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca*

efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez. La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil”

Conlleva entonces que la ausencia de uno de los requisitos de la promesa genera la nulidad absoluta de los actos contractuales, al ser solemne, pues tiene a cargo de los promitentes vendedores y compradores, es *“la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato”*. (M.P. LIANA AIDA LIZARAZO V. sentencia del 11 de marzo de 2008, T.S.D.J de Bogotá- Sala Civil).

Verificándose entonces que la promesa de compraventa allegada, se establece claramente entre sus obligaciones, la del promitente vendedor, que promete dar en venta real y material al promitente comprador el inmueble apto 301 localizado en el tercer piso de la dirección carrera 109 N°152 A-30 de Bogotá (cláusula primera), el precio y forma de pago pactado para la compraventa prometida en la suma total de \$135'000.000= de los cuales \$15'000.000= fueron entregados a la firma del contrato mediante consignación bancaria y el restante serían pagadas por los promitentes compradores a los promitentes vendedores a la firma de las escrituras (cláusula cuarta), se pactó la suma de arras el valor de \$15'000.000= (cláusula quinta), la entrega del inmueble se realizaría el día de la firma de la escritura y del pago total de la obligación (cláusula séptima).

En el *otrosí* al contrato de promesa de compraventa del 31 de marzo de 2021, modificó la forma de pago la cual quedó en \$15.000.000= que fueron cancelados al momento de la promesa de compraventa, \$6'000.000= al momento de la suscripción del *otrosí* y el restante \$114.000.000= cuando se suscribiera la escritura pública. Igualmente se aumentaron las arras al valor de \$21'000.000=.

Respecto a la causa invocada en el presente asunto para la nulidad del acto, debe tenerse en cuenta que en la cláusula sexta se señaló que *“la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa se otorgará en la notaría designada por el Fondo Nacional del Ahorro, como fecha límite el día 16 de marzo de 2021.”* Y en el *otrosí* se señaló que *“se establece como plazo máximo para la carta de aprobación de la entidad financiera, el 30 de abril de 2021 y el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa a través de escritura pública que se firmará en la notaría designada por la entidad financiera.”*

En tal escenario, para determinar si la forma en la que las partes pactaron la fecha y forma en la que se elaboraría la escritura pública, puede concluirse que conforme a la normatividad esgrimida de *“contener un plazo o condición que fije la época”*, se evidencia que para dicha época debe corresponder a un plazo o condición de la cual no quede incertidumbre o

duda alguna de la celebración, puesto que se requiere saber con exactitud el momento del cumplimiento de la obligación que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido.

Por lo anterior, como el acto que sustenta la acción, contiene un plazo, donde se estipuló una fecha límite de 16 de marzo de 2021, y en el otrosí se modificó para señalar que el plazo máximo para la carta de aprobación de la entidad financiera debía ser el 30 de abril de 2021, resulta así un plazo indeterminado, pues no es un día cierto en el que las partes acordaron acudir a una notaría para elevar la escritura pública, al hablar de plazos máximos cualquiera de las partes desde la fecha de la celebración del contrato y el 16 de marzo de 2021 podían acudir a celebrar el documento público sin que sea cierta la fecha entre las mismas partes, inclusive respecto al otrosí se fijó como plazo máximo el día 30 de abril de 2021 pero para la consecución de una carta de aprobación de una entidad financiera, hecho que escapa a lo aquí requerido que es la fijación de la época cierta en la que se requería elevar la escritura pues la finalidad de la promesa no es otra que la de celebrar el contrato prometido de compraventa.

Respecto a la Notaría que sería designada por el Fondo Nacional del Ahorro, es una condición que generó por sí misma incertidumbre pues al no existir pacto entre las partes, entiéndase promitentes compradores y vendedores, y ante el no pronunciamiento de dicha entidad financiera las partes se quedaron sin definir la oficina en la que se elevaría la escritura pública que aparentemente perfeccionaría el contrato de venta.

En conclusión, en el contrato de promesa no se estipuló el día y la hora exacta en que los contratantes debían concurrir para perfeccionar la tradición de la cosa, como tampoco se señaló la Notaría en la cual se realizaría, pues se dejó a discreción de un tercero que no tenía injerencia en la relación contractual de las partes, generando que tanto el plazo o condición para el perfeccionamiento del negocio jurídico resulta incierto e indeterminado. Sobre lo anterior, la Corte Suprema de Justicia en sentencia de la Sala Civil de Jun. 1° de 1965 señaló que: *“En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan. Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención. Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos. 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. (...) 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.”

Así, al dejar que un tercero, ante quien se estaba realizando el estudio para el otorgamiento de un crédito para la obtención de la vivienda prometida en venta, fuera quien señalara la Notaría respectiva conllevó que ante el no pronunciamiento de aquella, la promesa de compraventa quedara sin la oficina notarial en la que se debía elevar la escritura pública, pues fue una condición incierta que las partes no previeron al momento de celebrar el contrato respectivo., por lo cual se abre paso a la pretensión principal de la demanda de declaratorio de nulidad absoluta de la promesa de compraventa.

Con relación a las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, la prescripción alegada no tiene sustentación alguna y en todo caso desde la suscripción de la promesa de compraventa y del otrosí a la notificación de los demandados no transcurrieron más de dos años hasta la fecha de presentación de la demanda, tengas en cuenta además que el artículo 2529 del código Civil, hace referencia al termino de prescripción adquisitiva, el cual no es aplicable al presente asunto; para la acción de nulidad absoluta la prescripción a voces del artículo 2536 del mismo código conforme la regla general de la acción ordinaria la prescripción es de 10 años.

Respecto a la inexistencia de hecho y de derecho, cobro de lo no debido y buena fe, no puede la parte demandada resguardarse de la actitud de los demandantes al momento de obtener o no un crédito con una entidad financiera pues el valor restante ya sea de \$120.000.000= o de \$114'000.000= quedó supeditado a la firma de la escritura, hecho que no sucedió pues como se señaló, no se pactó la notaría a la que debía acudir por las partes y así como la fecha cierta y determinable, pues en el otrosí se otorgó un plazo máximo fue para la obtención de una carta de aprobación sin que se estipulara el día respectivo para la celebración de la escritura y

cumplir el contrato prometido referente a la transferencia del bien inmueble.

En todo caso, no es procedente realizar análisis respecto al cumplimiento de las obligaciones respecto a la nulidad planteada, pues como ya se precisó dicho acto careció de un requisito especial que determinara el día y el lugar donde se elevaría la escritura pública, finalidad de la misma promesa de compraventa de un inmueble, por lo que no es requisito descubrir si las partes intentaron o no el cumplimiento de sus obligaciones, como de ocurrir con la resolución del contrato, por tratarse de figuras jurídicas diferentes contenidas en la codificación civil. Es entonces que, de la prueba por informa allegada por el Fondo Nacional del Ahorro, según la cual si bien el trámite del crédito fue desistido por el afiliado FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN, no puede realizarse imputación alguna de culpabilidad pues es intrascendente al momento de evidenciar que un contrato se encuentra viciado por nulidad absoluta por la carencia de sus requisitos.

Por lo anterior, es procedente decretar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 17 de octubre de 2021 entre las partes.

Como consecuencia de lo anterior, se debe dar aplicación al artículo 1746 del Código Civil el cual señala que *“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”*

Restituciones Mutuas

El precio

Estas restituciones mutuas, en criterio de la corte suprema en sentencia SC10097-2015 Radicación 2009-00241 Magistrado ponente JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ de fecha 31 de julio de 2015, precisa *“A nivel general, debe señalarse, conforme a la norma transcrita y la jurisprudencia de esta Corporación, que la regulación de las prestaciones mutuas que aún de oficio deben ser ordenadas por el juez cuando quiera que decrete la nulidad o en general la ineficacia del acto jurídico, apuntan a que se restituya, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en ejecución del acto anulado, o inexistente, (...). Es, salvo excepción legal, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”*.

Por lo que, de acuerdo con el material probatorio allegado por los demandantes, el precio pagado de forma parcial por valor total de \$21'000.000=, se ordenará su devolución a ERIKA IVONNE RICO LÓPEZ y FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIAN, pues en el presente asunto se señala que dicha suma fue cancelada por los aquí demandantes mediante consignación bancaria, así: \$2'700.000= el 20 de octubre de 2020, \$1'300.000 el 21 de octubre de 2020, \$11'000.000= el 23 de octubre de 2020 y en efectivo la suma de \$6'000.000= el día 31 de marzo de 2021.

Sin embargo, conforme lo señalado en la parte final de la jurisprudencia señalada, en el presente asunto se verifica que en los términos del artículo 1746 del Código Civil, la indexación no puede ordenarse desde la entrega de dichos valores pues la nulidad es responsabilidad de las partes involucradas en el asunto contractual, es decir la nulidad proviene tanto de los entonces compradores y vendedores, conllevando que la responsabilidad de los efectos jurídicos recaiga sobre las partes involucradas por lo que a la luz de tal disposición legal que es aplicable al caso, no se dictarán las indexaciones solicitadas pues claramente la ineficacia del acto jurídico le corresponde a las dos partes, sin perjuicio de los interés que se causen sobre la suma a restituir desde la presente sentencia.

Otras obligaciones

Respecto a las demás obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa no existe restitución mutua que decretar, al no existir entrega del bien por parte de los promitentes vendedores.

Conducta Procesal De Las Partes

Respecto a la parte demandada se opuso a las pretensiones en el término previsto para ello y, compareció a la audiencia prevista en el artículo 372 y 373 del C. G. del P., Por su parte, el demandante compareció a la audiencia citada, por lo que, no se advierten indicios.

Conclusión

Como quiera, que se logró acreditar que la promesa de compraventa no se señaló un día cierto y determinable, así como la notaría en la que se elevaría la escritura pública del contrato prometido en vente se declarará la nulidad absoluta ordenándose las correspondientes restituciones mutuas.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D. C., administrando justicia y en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de merito formuladas por la parte demandada.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 17 de octubre de 2020 por parte de los promitentes compradores FABIAN MAURICIO GUTIERREZ RAIRAN y ERIKA IVONNE RICO LÓPEZ y los promitentes vendedores PEIR PAOLO ZUÑIGA VARGAS y ALIX RORIGUEZ POVEDA, así como el otrosí suscrito el 31 de marzo de 2021.

TERCERO: En consecuencia, se ORDENA a los demandados PEIR PAOLO ZUÑIGA VARGAS y ALIX RORIGUEZ POVEDA la devolución de lo pagado por la suma de \$21'000.000= junto con los intereses legales del 6% anual a partir de esta sentencia.

CUARTO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Líquidense por la secretaría de este Despacho, teniendo en cuenta como agencias en derecho la suma de \$1'300.000.00-

Notifíquese y Cúmplase,

EDUARDO ANDRÉS CABRALES ALARCÓN

Juez

11001 4003 001 2021 00590 00

RM

La anterior providencia se notifica por anotación en estado de fecha 29/09/2023 ALEJANDRO CEPEDA RAMOS Srio.
--

Firmado Por:

Eduardo Andres Cabrales Alarcon

Juez

Juzgado Municipal

Civil 001

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 214ad11e6d892bdd93dbc78d4933f924bcde583a9809b8216e53173f846d5307

Documento generado en 28/09/2023 04:41:45 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>