

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: JUAN DE DIOS CASTELLANOS ARIAS y LUZ MARY DIAZ VARGAS
DEMANDADOS : JERSON GUIOVANNY
ASUNTO : APELACION SENTENCIA
PROCEDENCIA : JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL
RADICACION : 110014003020190029301

Procede decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante a través de procurador judicial contra la sentencia de fecha 28 de enero del año 2020 proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad.

ANTECEDENTES:

A través de procurador judicial los señores JUAN DE DIOS CASTELLANOS ARIAS Y LUZ MARY DIAZ VARGAS instauraron demanda contra el señor JERSON GEOVANY VIRGUEZ con el fin de que se revoque la sentencia proferida por el Juzgado 6 Civil Municipal de esta ciudad y se concedan las pretensiones de la demanda consistentes en que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre los citados señores de fecha 4 de agosto del año 2016, con las consiguientes restituciones mutuas, reconocimiento y pago de p

En forma sucinta, los fundamentos fácticos se sustentan en que el demandado JERSON GEOVANY VIRGUEZ incumplió el contrato de promesa de compraventa no cumpliendo con las obligaciones contraídas como es el pago del precio.

TRAMITE DE LA PRIMERA INSTANCIA

Mediante providencia de fecha 13 de marzo del año 2019 se admitió la demanda notificándose en legal forma a la parte demandada, quien oportunamente contestó la demanda y propuso excepciones.

Desarrollada las etapas propias de las audiencias de que tratan los arts. 372 , 373 del CGP, el Juzgado 6° Civil Municipal de esta ciudad profirió sentencia de fecha 28 de enero de 2020 negando las pretensiones al declarar la nulidad.

Contra esa decisión la parte demandante interpuso recurso de apelación, siendo admitido disponiéndose en providencia de fecha 28 de agosto del año 2020 el cumplimiento de lo establecido en el inc. 3° del art. 14 del Decreto 806 del año 2020, carga que se cumplió por lo que corresponde desatar la alzada.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En resumen, considera el censor que se aparta de la decisión proferida por el Juzgado de instancia habida cuenta que no tuvo en cuenta una real valoración probatoria, en razón a que el contrato promesa de compraventa reúne los requisitos de ley y por tanto el juez produjo una decisión extra y ultra petita, no realizó una valoración de la prueba aunado a que no tuvo en cuenta la suma pagada que aparece en el contrato y que no fue incluida por el a quo.

PRESUPUESTOS PROCESALES

En lo que atañe a los presupuestos del proceso, esta sede judicial encuentra que están reunidos a cabalidad los presupuestos procesales como son: la facultad para resolver el recurso de apelación, la competencia del juzgador de primera instancia para conocer de la suerte de la litis y decidirla, la capacidad procesal y para ser parte de los litigantes además de la demanda en forma.

No se encuentran irregularidades dentro del proceso que configuren vicios de nulidad, por lo que no procede su declaratoria o saneamiento, cumpliéndose con el control de legalidad.

Se presenta la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, por ser tanto la parte demandante como la parte demandada quienes concurrieron a la celebración del contrato promesa de compraventa.

PROBLEMA JURIDICO

Determinar si el juzgador de primera instancia erró al proferir una sentencia extra y ultrapetita por declarar una nulidad no probada ni solicitada respecto del contrato PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito el día 4 de agosto de 2016, por lo que debe revocarse o en su defecto tener en cuenta el pago de la suma de \$5.000.000.oo que debe introducirse en las condenas.

Para decidir, se hacen las siguientes

CONSIDERACIONES

Establece el art. 1740 del C.C. que la nulidad de un contrato constituye una sanción de ineficacia o falta de valor legal, por ausencia de uno o varios requisitos establecidos en la ley para su validez.

La nulidad puede ser absoluta o relativa, sobre la primera es del caso indicar que que son absolutamente nulos, los negocios ilícitos, los negocios realizados por absolutamente incapaces, y los negocios que omiten algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza, esta clase de nulidad puede y debe declararse de oficio por el juez aún sin petición de parte siempre que aparezca de manifiesto en el acto o contrato de conformidad con lo contemplado en el art. 1742 del CC.

Es evidente que en el presente asunto, el juzgador de primera instancia declaro la nulidad al avizorar que el contrato promesa de compraventa no reunía los requisitos de ley estando facultado para ello conforme la preceptiva legal citada, siendo atinado que el juzgador de primera instancia procediera a estudiar en principio la validez del contrato por que verificada la validez corresponde el análisis del cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

Efectivamente, la promesa, constituye un acuerdo provisional y preparatorio de otro que se perfeccionará, se soporta en una prestación de hacer, aun cuando también pueden incluirse obligaciones propias del negocio jurídico prometido que deben cumplirse aun antes del perfeccionamiento del precitado negocio, de tal manera que al avenirse al cumplimiento de las obligaciones nace la obligación de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido en la época estipulada.

En el art. 1611 del CC subrogado por el art. 89 de la ley 153 de 1886, se establecen los requisitos de la promesa, al decir:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. 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.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. 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.

Sea lo primero en determinar que, al proceso se allegó el contrato contentivo de la promesa de compraventa de fecha 4 de agosto de 2016 suscrita entre los señores JUAN DE DIOS CASTELLANOS ARIAS Y LUZ MARY DIAZ VARGAS como vendedores y el señor JERSON GEOVANY VIRGUEZ como comprador, documento que no fue tachado ni redargüido de falso, por lo que constituye plena prueba de lo que en él se contiene, comportando el cumplimiento del primer, constar por escrito.

Cabe igualmente señalar, que en relación al requisito, que el contrato al que la promesa se refiera no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales. En efecto, atendiendo lo expresado en su clausulado en cuanto al objeto que recae sobre compraventa de bien inmueble, es indicativo que se encuentra dentro de los contratos que habitualmente se desarrollan dentro del universo de los negocios, aunado a que se fijó un plazo o condición determinativo de la época en que debía celebrarse el contrato prometido, por consiguiente, la promesa de compraventa cumple con los tres primeros requisitos.

Ahora bien, el cuarto requisito que hace mención a que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales; tiene lugar su cumplimiento cuando a la promesa de compraventa sólo le falte la tradición del inmueble o las formalidades legales, por contener obligaciones de hacer.

Por manera que, el objeto de la promesa de compraventa bien inmueble, debe estar plenamente determinado e individualizado en cuanto a su área y linderos.

Al respecto tiene dicho la H. Corte Suprema de Justicia, en providencia de fecha 24 de junio de 2005, expediente 1999 01213 01. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez, con antecedente Corte Suprema de Justicia. Casación 24 de mayo de 1934, XLI, 136.

“Es así como la 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 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 efectuación del contrato. (...) El soporte último de lo precedentemente expuesto hallase 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

perfiar 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).

Concluyese 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.

Y siendo clara la relación de inescindibilidad que ata a la promesa de contratar con el contrato prometido, no resulta extraña la aplicación en la promesa de las normas que regulan la identificación de los bienes que se han de enajenar, al no existir divorcio entre los dos contornos negociales, pues finalmente el camino para la compraventa es la promesa y el derrotero que deberán seguir los contratantes para la confección de la escritura pública debe venir demarcado desde la misma promisión."¹

Para desentrañar el cumplimiento de este requisito, es necesario remitirnos al contenido literal de la promesa suscrita entre los contratantes.

En la clausula primera estipularon:

"PRIMERO.OBJETO. El objeto de la presente promesa es la compraventa del inmueble determinado como: APARTAMENTO PRIMERER (SIC) PISO QUE HACE PARTE DE UNA CASA DE HABITACION marcado con el número CARRERA 87 C N° 128-34 DIRECCION CATASTRAL con un área de 45.1 mts² sus linderos obran en la escritura pública N° 3337 DEL 29/12/1989 DE LA NOTARIA 26 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTA que hace parte integral de esta promesa de compraventa con matrícula inmobiliaria N°50N-699165 y Chip AAA0136HZTO."..."

De acuerdo con el contenido de la clausula transcrita, la voluntad de las partes contratantes se dirigió a la compraventa de un apartamento ubicado en el primer piso de la vivienda no incluyó la totalidad del inmueble, por que si bien es cierto en esa misma clausula renglones después se indicó que los vendedores transferían el 100% del inmueble, está haciendo mención al 100% del apartamento, y así debe entenderse, aunado a que el demandado admitió ser cierto el hecho decimo de la demanda, esto es, que está haciendo uso del apartamento del primer piso en cumplimiento a lo estipulado en el precontrato en cuanto a la entrega del inmueble prometido que no es otro que el apartamento, por que de lo contrario se le habría hecho entrega de la totalidad del inmueble incluido el apartamento.

Se establece sin lugar a dudas que no se cumplió con el requisito de determinarse de tal suerte el contrato prometido para que sólo faltara la tradición o las formalidades legales que ello supone.

Efectivamente, en la promesa de compraventa no se hizo contener el área y linderos del apartamento tan solo se menciona que esta ubicado en el primer piso, omitiendo la determinación de su cabida y linderos especiales, requisito obligatorio, porque al tratarse de compraventa de bienes inmuebles aquellos se

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 24 de junio de 2005, expediente 1999 01213 01. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez. Verbal Rad. Nro. 2019-293-01

introducen en la escritura pública de compraventa para su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, debiendo corresponder a los señalados en la promesa de compraventa.

Siguiese de lo anterior, que la promesa de compraventa no tiene vocación para producir efectos en razón de faltar el requisito estudiado y por contera se presenta la nulidad de la misma, susceptible de declararse oficiosamente proveyendo en tal sentido el juzgador de primera instancia.

La nulidad conlleva a que las cosas vuelvan al estado precontractual, comportando el reconocimiento de las prestaciones bilaterales que corren a cargo de cada uno de los promitentes contratantes art. 1746 del CC. , aspecto que también ha sido decantado por la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, al indicar: "La sentencia de nulidad produce efectos retroactivos y, por ende, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o en otros términos, las partes quedan obligadas a restituirse lo que recíprocamente se hubiesen entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula". (Sent. 007 del 01-02-1994)

Entre las restituciones a que hay lugar, se encuentra la devolución de lo pagado por el comprador, con sustento jurisprudencial reiterado, entre ellas, la sentencia del año 2003, donde se indicó:

"Las prestaciones en comentario están reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil, comprendiendo además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado, (salvo los casos legalmente excepcionados), sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas", puntualizándose a continuación que "para restablecer a las partes a la situación que tendrían de no haber celebrado el contrato anulado, no sólo debe ordenarse la devolución de las cosas dadas con ocasión del mismo, sino también lo que ellas producen, pues hay que mirarlas como si nunca se hubiesen entregado". (CSJ. Sentencia S-020 de 2003).

Establecido lo anterior, constituye otro motivo de inconformidad del recurrente, el monto ordenado devolver al demandado, que fue la suma de \$16.000.000.00 indexada, considerando que debió ser sobre el monto de \$21.000.000.00 desconociendo la suma de \$5.000.000.00 que fue entregada a los promitentes vendedores.

Al respecto, es del caso indicar que la parte demandante en el hecho octavo de la demanda admitió que el día 5 de septiembre del año 2016 le fue entregada por el promitente comprador la suma de \$5.000.000.00 dinero que destinó a arreglos locativos necesarios para la entrega del inmueble prometido en venta, de tal manera que recibió un total de \$21.000.000.00 a contrario de lo indicado por el a quo que lo estableció en la suma de \$16.000.000.00.

Conforme lo anterior, ante la confesión del demandante contenida en el líbello de demanda, la consecuencia es que debe reconocerse e incluirse en la restitución a

favor del demandado la suma de \$5.000.000.00 debidamente indexada desde la fecha de su entrega, esto es, desde el 5 de septiembre del año 2016 hasta cuando se verifique su pago, monto indexado que a la fecha de la presente providencia asciende a la suma de \$5.721.621.33 por lo que no hay lugar a que la parte demandada este compelida a restituir suma alguna a los vendedores y por el contrario obtener el pago del excedente a su favor, que corresponde a la suma de \$552.618.33.

Analizadas en conjunto las probanzas allegadas, se determina que procede modificar el fallo impugnado por las razones aquí expuestas, sin condena en costas para el apelante en esta instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el ordinal segundo de la sentencia de fecha 28 de enero de 2020 proferida por el Juzgado Sexto Civil Municipal de esta ciudad, en el sentido de CONDENAR a los señores JUAN DE DIOS CASTELLANOS ARIAS y LUZ MARY DIAZ VARGAS a pagar al señor JERSON GEOVANNY VIRGUEZ la suma de \$552.618.33 correspondiente a la restitución del precio debidamente indexado, como resultante de la suma reconocida por concepto de frutos y descuento del precio indexado. Pago que deberá verificarse dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria.

SEGUNDO: CONFIRMAR los ordinales PRIMERO, TERCERO y CUARTO de la parte resolutive de la sentencia.

CUARTO: Sin condena en costas en esta instancia.

QUINTO: DEVUÉLVASE el expediente a su juzgado de origen. Ofíciense y déjese constancia.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

**MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS
JUEZ**

Firmado Por:

MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 027 DE CIRCUITO CIVIL ESCRITURAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA
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: **5d2e1c122f6180b9634ac031f50f2f775dc9414fed0f35cef27e61a0c66baf7a**

Documento generado en 15/03/2021 05:53:02 AM