



JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., veinticinco (25) de enero de dos mil veintiuno (2021)

Proceso:	Verbal de Resolución de Promesa de Compraventa – Menor Cuantía
Radicado:	037-2016-00112-00
Demandante:	José Estalin Rueda Medina
Demandados:	María Antonia Vanegas Fava Álvaro Díaz Pinzón
Actuación:	Sentencia de Primera Instancia conforme al Art. 278 del C.G.P.

1

Procede el Despacho a proferir la sentencia escritural de primera instancia que en derecho corresponda dentro del presente proceso Verbal de Resolución de Promesa de Compraventa – Menor Cuantía, promovido por José Estalin Rueda Medina, en contra de María Antonia Vanegas Fava y Álvaro Díaz Pinzón, después de observar que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes se encuentran legitimadas en la causa.

LA DEMANDA:

Mediante apoderado judicial, José Estalin Rueda Medina, presentó demanda en ejercicio de la acción verbal de *Resolución de contrato* contra María Antonia Vanegas Fava y Álvaro Díaz Pinzón, para que con su citación y audiencia se hicieren las siguientes declaraciones:

- 1) Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 25 de julio de 2011, entre los señores María Antonia Vanegas Fava y Álvaro Díaz Pinzón, como prometientes vendedores y el señor José Estalin Rueda Medina, en su calidad de prometiente comprador, por incumplimiento de las obligaciones de los demandados, al no hacer entrega del inmueble prometido en venta como lo establece la clausula segunda adicional a que hace referencia el documento, esto es, en el plazo máximo para el otorgamiento de la escritura.
- 2) Que se condene a los demandados a indemnizar al demandante los perjuicios causados por incumplimiento, y si es del caso se les ordene entregar el bien inmueble objeto de litis.
- 3) Que se condene a los demandados al pago de costas del proceso.

Como consecuencia de lo anterior, pide que se condene a la parte demandada a:

AMDS



1. CONDENAR a la demandada al pago íntegro de todos los perjuicios originados a su mandante por el incumplimiento del contrato, los cuales se concretan así:
 - 1.1. CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$41.468.000,00), correspondiente al daño emergente.
 - 1.2. CINCUENTA Y OCHO MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$58.055.200,00), por concepto de Lucro cesante.
 - 1.3. DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000,00), correspondiente a los daños morales ocasionados por el incumplimiento de los demandados con el contrato de promesa de compraventa.

Las suplicas de la demanda tienen como soporte los hechos que el Juzgado ha sintetizado de la siguiente manera:

1. El 25 de junio de 2011, los demandados en su calidad de prometedores vendedores, celebraron contrato de promesa de compraventa con el demandante, respecto el bien inmueble que se encuentra construido en el barrio “Plazuelas del Virrey”, en la dirección Carrera 106 A No. 71 A – 52 de la ciudad de Bogotá D.C.
2. Las partes acordaron como precio del inmueble la suma de \$77.000.000,00, que el prometiente comprador se obligó a pagar así:
 - a) La suma de \$5.000.000,00, el día 25 de junio de 2011, fecha en la que se firmó el contrato de promesa de compraventa;
 - b) La suma de \$21.000.000,00, pagados a favor de COVINOC, antes del 30 de junio 2011, PREVIO a la presentación del Paz y Salvo por concepto de honorarios jurídicos por parte del prometiente vendedor;
 - c) La suma de \$40.000.000,00, así:
 - \$15.000.000,00, a un acreedor particular previa entrega del Pagaré u emisión de Paz y Salvo;
 - \$25.000.000,00, a la firma de la escritura y entrega de inmueble.



- d) La suma de \$11.000.000,00, a través de un crédito hipotecario el cual será desembolsado por el BANCO directamente a los vendedores, una vez constituida la hipoteca sobre el inmueble objeto de la promesa de compraventa.
3. Aduce que, debido al incumplimiento de los prometientes vendedores, en relación con las estipulaciones acordadas entre las partes en el contrato de promesa de compraventa, por el simple hecho de que los vendedores ocultaban al prometiente comprador situaciones jurídicas sobre medidas cautelares decretadas por distintos despachos judiciales de esta ciudad, se obstaculizo el negocio objeto de litis pues, por ello, no pudieron realizar la entrega real y material del bien inmueble.

3

TRAMITE DE INSTANCIA:

La demanda fue admitida mediante auto del 4 de mayo de 2016, proveído que fue notificado personalmente a la parte demandada el 17 de noviembre de 2017, al señor Álvaro Díaz Pinzón Álvaro Díaz Pinzón, y el 3 de abril de 2019, a la señora María Antonia Vanegas Fava, quienes solicitaron amparo de pobreza conforme a los artículos 151 y ss del C.G.P.

Los abogados de los amparados de pobreza se notificaron personalmente el 13 de marzo de 2019 (fl. 160) y 30 de julio de 2019 (fl. 204), quienes en el termino otorgado por ley, contestaron la demanda y propusieron excepciones de mérito en contra de las pretensiones de la demanda.

Acto seguido, luego de correr el traslado a la parte demandante de las excepciones de merito formuladas, el 24 de septiembre de 2020, se realizo la audiencia contemplada en el articulo 372 del Código General del Proceso, diligencia en la cual se practicaron las pruebas decretadas mediante auto de fecha 19 de agosto de 2020.

Es de recalcar que en dicha audiencia oral este Despacho dispuso dictar sentencia conforme lo preceptuado en el artículo 278 del C.G.P.

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR:

Resulta procedente proferir fallo de fondo que resuelva las pretensiones de la demanda en razón a que se hallan satisfechos los presupuestos de la acción, aunado a la circunstancia de que no se observa la presencia de ninguna causal que pueda viciar de nulidad el trámite adelantado.

Principio informador del derecho civil es el de la autonomía de la voluntad, que otorga libertad en la celebración de los contratos siempre que se respeten las prescripciones legales que los regula, pues, habiéndose



observado, se convierten la ley para los contratantes, quedando por consiguiente vinculados por la fuerza obligatoria de lo acordado.

La fuerza vinculante de un contrato legalmente celebrado solo puede resultar enervada conforme el mandar del artículo 1602 del Compilado Civil, por el mutuo acuerdo de las partes o por causas legales, entre las que se cuenta la condición resolutoria expresa o tácita.

4

En la teoría de la causa se ha atendido que en los contratos bilaterales las obligaciones de las partes se sirven recíprocamente de causa, es decir, que la obligación de la una es el fundamento de la obligación de la otra. Esa interdependencia le da sustento a la resolución de los contratos bilaterales cuando una de las partes ha incumplido sus obligaciones, porque, entonces, la prestación que ésta ha recibido carecería de causa y sabido es que para que un contrato se forme se requiere una causa lícita (art. 1502, 1524 C.C.).

Al observar los sedimentos, entiende el juzgado para hacer las consideraciones pertinentes, que se trata de un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, con cláusulas específicas el cual permite que una persona llamada **COMPRADOR**, pagando a su propietario llamado **VENDEDOR**, un precio por dicho bien.

Hechas las anteriores precisiones, mencionemos entonces, que tiene enseñado la jurisprudencia de nuestros tribunales que, tratándose de contratos bilaterales, aquel de los contratantes que ha sido fiel a sus compromisos goza de la especial protección de la ley, que le concede un abanico de opciones ante el desacato de las obligaciones de su contraparte. Así, puede perseguir el cumplimiento del contrato en los términos pactados, cuando ello es posible; puede demandar por los perjuicios compensatorios si la obligación insatisfecha era de hacer; o, también está habilitada para reclamar la resolución del contrato.

Esta habilitación para demandar la resolución del contrato encuentra fuente en la propia ley, a través de la condición resolutoria tácita, o en la voluntad expresa de los mismos contratantes mediante el pacto comisorio, pero, en uno u otro evento, debe entenderse que solo la parte que ha cumplido sus obligaciones o que ha estado presta a cumplirlas puede hacerlo legítimamente.

La acción Resolutoria que otorga el artículo 1546 del C.C. al contratante cumplido entraña la cesación de los efectos de la convención hasta el futuro y su extinción retroactiva desde su nacimiento; por eso, un pronunciamiento judicial estimativo de esta pretensión tiene alcances ex nunc y ex tunc. Explicando estos aspectos la Honorable Corte Suprema de Justicia expresó: *“se desatan todos los derechos y obligaciones que del contrato emanaron; se vuelven las cosas al estado en que se hallaban antes de celebrarse; se tiene la convención por no celebrada..... La resolución obra doblemente sobre el*



contrato; para lo futuro, quitándole su fuerza; para lo pasado, deshaciendo sus efectos” (Sentencia de Casación de abril de 1955).

Homogéneas han sido la doctrina y jurisprudencia nacional en punto de los requisitos que por derivación del artículo 1546 se deben llenar para que la acción resolutoria sea procedente, a saber : a) existencia de un contrato bilateral válido; b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto; y, c) que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la condición, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Asimismo, es de recalcar que la Promesa de Contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

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 mas de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas ...”*

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran como ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: *“...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*, impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.



En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrara el vinculo 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 periodo o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3° del art. 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.

Sobre lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

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. Ciertamente en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente



sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

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

7

Por lo que, si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinado, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público.

Por tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta “*puede y debe*” ser declarada de oficio por el Juzgador “*aun sin petición de parte*”, siempre y cuando concurren los requisitos señalados por la ley. Estos, como se ha señalado de forma invariable, se comprendían así:

... el poder excepcional que al juez le otorga el artículo 2º de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1ª que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y 3ª que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron. (CSJ. SC. Abr. 5 de 1946. G.J. LX-357, reiterada en SC Jul. 14 de 2014, Rad. 2006-00076-01).



En este caso, fue invocado como fuente de obligaciones entre las partes el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, que celebraron los aquí intervinientes, María Antonia Vanegas Fava y Álvaro Díaz Pinzón, como prometientes vendedores y el señor José Estalin Rueda Medina, en su calidad de prometiente comprador, el 25 de julio de 2011, cuya existencia y contenido fueron temas pacíficos del proceso.

En relación con el momento en que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes estipularon, en el acápite denominado: “CLAUSULAS ADICIONALES (...) SEGUNDA” de la promesa, que la escritura pública correspondiente sería otorgada:

“SEGUNDO: EL PLAZO MÁXIMO; PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA Y ENTREGA DEL INMUEBLE SERÁ EL QUE DEMORE EL LEVANTAMIENTO DE LA HIPOTECA POR PARTE DE COVINOC Y LA CANCELACIÓN DE PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO”.

Es así como las partes dejaron sin una época cierta el otorgamiento de la escritura de compraventa, pues tal momento futuro e incierto solo ocurriría si se levantaba la Hipoteca a favor de la empresa COVINOC y si el Juzgado donde se tramitaba el proceso ejecutivo en contra de los demandados cancelaba la medida de embargo que pesaba sobre el bien inmueble objeto de compraventa y según tal condición, las partes ignoraban cuando sucedería el hecho futuro del que pendía el otorgamiento de la escritura.

Lo anterior, constituye un factor de incertidumbre, y ello contraviene la expresa disposición del numeral 3° del art. 1611 del Código Civil, que ordena que la promesa de compraventa contenga, “*un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*”. Por tal motivo, la promesa o contrato que acá fue objeto de discusión no podía producir obligación alguna, conforme lo establece el legislador.

Así las cosas, no queda otro camino distinto que denegar la pretensión de resolución y en su lugar, declarar la “NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE” de manera oficiosa de conformidad con el artículo 1742 del Código Civil, circunstancia que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1746 *ibídem*, lleva aparejado el derecho de las partes a ser restituidas a su estado inicial, como si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

A su turno, es preciso señalar que la parte demandada nunca entregó el bien inmueble que originó la promesa de contrato de compraventa por lo cual este Despacho se abstendrá de pronunciarse al respecto; sin embargo, la parte demandada deberá devolver al actor la parte del precio que recibió, la que conforme lo acreditado en el diligenciamiento con venere en las



pruebas aportadas, la cual asciende a la suma total de \$41.000.000.00, discriminada en tres pagos realizados de la siguiente forma: i) \$5.000.000,00, entregados a la parte demandada el día 25 de junio de 2011, entregados a la parte demandada el día de la firma de la promesa de contrato de compraventa (fls. 2 y 3); ii) \$21.000.000.00 cancelados mediante consignación, a favor de la empresa FIDEICOMISO BBVA, el 30 de junio de 2011 (fl. 38), iii) \$15.000.000.00, cancelados mediante el giro de un cheque de gerencia No. 6307277 de fecha 9 de julio de 2011 (fl. 39).

Estas sumas, por razones de equidad, deben ser objeto de corrección monetaria, por ello tal dinero debe indexarse, teniendo en cuenta la variación del Índice de Precios al Consumidor, certificada por el DANE desde la fecha de cada desembolso hasta la fecha de su restitución, en aplicación de la siguiente formula:

$$VA = \frac{Vi \times If}{Ii}$$

Donde,

Va= Valor actual

Vi= valor inicial

If= Indice final

Ii= Indice inicial

En ese orden de ideas y consultados para cada una de las fechas los índices de variación de precios al consumidor en la página virtual del DANE¹, tenemos lo siguiente:

\$ 5.000.000,00 x 107,90/105,48 =	\$ 5.114.713,68
\$ 21.000.000.00 x 107,90/105,48 =	\$ 21.481.797,49
\$ 15.000.000.00 x 107,90/105,48 =	\$ 15.344.141,06

Para un total de **CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON VEINTITRES CENTAVOS M/CTE -\$ 41.940.652,23-**, suma que debe restituir **MARÍA ANTONIA VANEGAS FAVA y ÁLVARO DÍAZ PINZÓN** a **JOSÉ ESTALIN RUEDA MEDINA**, dentro de los cinco -5- días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia y de no pagarse dentro de los cinco -5- días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, deberán actualizarse a partir de la fecha de esta sentencia y hasta cuando se produzca el pago, utilizando la fórmula aquí aplicada y en este evento, causarán además un interés legal del 6% anual, de conformidad con el artículo 1617 del C. C.

¹ www.dane.gov.co

Sin más consideraciones, el **JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

10

PRIMERO: DECLARAR la “**NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**” de manera oficiosa de conformidad con el artículo 1742 del Código Civil, por las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda que en el presente proceso Verbal de Resolución de Promesa de Compraventa – Menor Cuantía, promovido por **JOSÉ ESTALIN RUEDA MEDINA**, en contra de **MARÍA ANTONIA VANEGAS FAVA** y **ÁLVARO DÍAZ PINZÓN**.

TERCERO: CONDENAR a **MARÍA ANTONIA VANEGAS FAVA** y **ÁLVARO DÍAZ PINZÓN**, a restituir dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS M/CTE -\$41.000.000,00-**, a favor de **JOSÉ ESTALIN RUEDA MEDINA**, suma que indexada a la fecha de este fallo, alcanza la cifra de **CUARENTA Y UN MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS CON VEINTITRES CENTAVOS M/CTE -\$ 41.940.652,23-**.

Parágrafo: caso que las sumas ordenadas restituir, no lo sean en la oportunidad señalada, deberán indexarse, conforme a la fórmula aplicada en esta sentencia, desde la fecha del fallo, hasta cuando se produzca su solución o pago. Igualmente, devengaran un interés legal moratorio del 6% anual.

CUARTO: NO CONDENAR en costas a las partes.

QUINTO: En su oportunidad archívense las diligencias.

Notifíquese y cúmplase,

LUIS CARLOS RIAÑO VERA
Juez

ESTADO ELECTRÓNICO
JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por estado N° 006 de fecha 26/01/2021 en la página web del Juzgado de conformidad a lo dispuesto en los ACUERDOS PCSJA 20-11546 Y PCSJA 20-11549, a las 8.00 am
HANS KEVORK MATALLANA VARGAS
Secretario.



Firmado Por:

LUIS CARLOS RIAÑO VERA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 037 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

298cf7cb9332d734ec8e12e54e0c17f40c604933430a597a3cf4265c99
117dfb

Documento generado en 24/01/2021 03:15:58 PM

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