

## JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

### MANIZALES



Manizales, veintiocho (28) de enero de dos mil veintiuno (2021)

### I. OBJETO DE DECISIÓN

Se resuelve el presente proceso Verbal de Nulidad de Contrato de Promesa de Compraventa interpuesto por el señor LUIS ALFONSO TORO ACEVEDO contra LEONEL MUÑOZ HENAO.

### II. ANTECEDENTES

**2.1.** A través de apoderada judicial, el accionante impetró demanda con el objetivo que se declare, como pretensión principal, declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio celebrado mediante documento privado el 23 de febrero de 2019, entre el señor LEONEL MUÑOZ TORO y LUIS ALFONSO TORO al no cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 1611 del Código Civil. Que, como consecuencia de la anterior declaración, se retrotraigan los efectos del contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio al estado anterior y se ordene al señor LEONEL MUÑOZ TORO a realizar la devolución al señor LUIS ALFONSO TORO de la suma de \$18.000.000 M.CTE, cancelados el 23 de febrero de 2019 y ordenar al señor LEONEL MUÑOZ HENAO a pagar al señor LUIS ALFONSO TORO por concepto de perjuicios materiales a título de daño emergente la suma de \$12.192.000 M.CTE. indexados a la fecha.

De forma subsidiaria pidió que se declarara la resolución del contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio celebrado mediante documento privado el 23 de febrero de 2019 entre el señor LEONEL MUÑOZ TORO y LUIS ALFONSO TORO, en los términos del artículo 1546 del Código Civil. Que como consecuencia de la anterior declaración, se retrotraigan los efectos del contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio al estado anterior y se ordene al señor LEONEL MUÑOZ TORO a realizar la devolución al señor LUIS ALFONSO TORO de la suma de \$18.000.000 M.CTE, cancelados el 23 de febrero de 2019, además de ordenar el pago de \$12.192.000 M.CTE. indexados a la fecha, por concepto de perjuicios materiales a título de daño emergente.

**2.2** Como fundamentos de sus pedimentos relató que el 23 de febrero de 2019, el señor LEONEL MUÑOZ TORO (promitente vendedor) y el señor LUIS ALFONSO TORO (promitente comprador), celebraron contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio mediante documento privado en los siguientes términos:

El señor LEONEL MUÑOZ HENAO le permitiría al demandante conocer el establecimiento de comercio, su funcionamiento y podría dirigirlo unos días, antes de materializar la compraventa del establecimiento de comercio y realizar el registro de la venta. El demandante (promitente comprador) pagaría la suma de \$18.000.000 M.CTE. de forma anticipada y al momento de celebrar el contrato de compraventa de establecimiento de comercio cancelaría la suma de \$3.500.000 M.CTE.

El contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio no contenía plazo o condición que fijara la época en la que se iba a celebrar el contrato de compraventa, pese a ello, el promitente comprador le entregó al señor LEONEL MUÑOZ HENAO la suma de \$18.000.000 M.CTE., el 23 de febrero de 2019 en razón a lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, por lo que el promitente vendedor puso a su disposición el establecimiento de comercio.

Que transcurrido el tiempo, el establecimiento no funcionó como el promitente comprador esperada, por lo que realizó múltiples requerimientos al señor LEONEL MUÑOZ HENAO para que procediera a la devolución del dinero pagado y este a entregarle nuevamente las llaves y el funcionamiento del establecimiento de comercio, sin obtener respuesta.

Que el contrato de compraventa de establecimiento de comercio nunca se celebró y perfeccionó, siguiente como propietario del mismo el señor LEONEL MUÑOZ HENAO, sumado a que la promesa de compraventa de establecimiento de comercio, no cumplió con los requisitos legales, razón por la que no produjo efecto alguno para los contratantes.

**2.3.** La demanda correspondió por reparto a este Juzgado y el 1 de septiembre de 2020 se admitió la misma. En ese proveído se dispuso la notificación del demandado, quien en término oportuno y por medio de apoderada judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso la excepción de mérito que denominó buena fe, como quiera que el mal funcionamiento se debió al actuar negligente e inexperto del promitente comprado, quien no atendió las necesidades de este.

**2.4** Ninguna de las partes pidió distintas pruebas a las documentales aportadas la expediente.

### III. CONSIDERACIONES

Satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, sin que se avizore causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior, se encamina esta judicial a resolver el litigio de cara a lo preceptuado en el artículo 278 del C.G.P. que indica que en cualquier restado del proceso el juez deberá dictar sentencia anticipada *“cuando no hubiere pruebas por practicar”*

**Problema jurídico:** Acorde con los argumentos planteados en la alzada, corresponde en el sub examine establecer sí existe nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes. En caso

afirmativo se procederá a determinar si es posible el reconocimiento de perjuicios.

En el caso de que no prospere la pretensión principal, el Juzgado analizará si es del caso resolver el contrato objetado y su consecuente indemnización de perjuicios.

### **1. Del contrato de promesa de compraventa.**

Indica el artículo 1611 del Código Civil lo siguiente:

*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1a.) Que la promesa conste por escrito.*

*2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.*

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

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

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

En consecuencia, La promesa de contrato no produce obligaciones si no se reúnen en su totalidad las exigencias del canon 1611 del Código Civil. Las solemnidades definidas en ese artículo se denominan por el derecho civil como *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto estriba de su confluencia. Así, la promesa es un contrato solemne que para que provoque efectos debe cumplir con dichos requerimientos, máxime porque de esa manera lo perpetúa el artículo 1500 del Código Civil. Imposiciones que son de orden público y no pueden ser suprimidas ni por las partes ni por el mismo juez, de lo que deviene que ante al ausencia de alguno de estos requisitos se provoque la nulidad absoluta del contrato de cara a lo consagrado en el precepto 1741 del Código Civil que reza: «*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...*».

Cuando se avizore una nulidad de esta estirpe mandan los artículos 1741 y 1742 del Código Civil que deben ser declaradas de oficio por el Juzgador, aún sin petición de parte. Así lo ha indicado también la Corte Suprema de Justicia, que en sus voces esgrime:

*... 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). Citada en sentencia SC2468-2018 de fecha del 29 de junio de 2018 M.P. Ariel Salazar Ramírez.*

## **2. Caso concreto**

Aplicando los conceptos anteriores al caso concreto se tiene que el actor alega la nulidad indicada porque no se determinó una época cierta para la celebración del contrato de compraventa, obviándose pues el requisito 3 del artículo 1611 del Código Civil.

El contrato de promesa de compraventa aportado al plenario observa esta judicial que no se pactó fecha para la celebración del contrato de compraventa, la parte final de la minuta guarda silencio en ese aspecto, en tanto que no se indicó alguna condición o día, mes, año y tampoco lugar, pasándose por alto el requisito determinado en la ley, como se glosó previamente y que 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 la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida. Dicho en otras palabras, en el contrato de promesa de compraventa 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.

Sobre este punto la Sala de casación Civil de la Corte Suprema de Justicia adujo:

*“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". (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).*

En consecuencia, si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, 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<sup>1</sup>.

Por lo mencionado, se impone a esta judicial declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, toda vez que se vulneró la expresa disposición del numeral 3.º del artículo 1611 del Código Civil, que ordena que la promesa contenga, «un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato». Por tal motivo, la promesa que acá fue objeto de discusión no podía producir obligación alguna.

Respecto a la excepción planteada por el demandado, ha de demarcarse que la buena fe en modo alguno derriba la nulidad, pues como se dijo en precedente, la carencia de uno de los requisitos formales establecido por la ley obliga a la declaratoria, así sea de oficio, de cara a que es un requisito constitutivo del contrato que permea su validez. Igualmente se destaca que no puede equipararse un contrato de promesa de compraventa con un contrato de compraventa, toda vez que sus requisitos y fundamentos son distintos, observando esta judicial que el demandado confundió dichas figuras y así cimentó su defensa en la contestación, situación que impide a esta judicial

---

<sup>1</sup> Cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).

atender sus pedimentos. Por tanto, la excepción no puede salir avante en el presente asunto.

3. Ahora, como uno de los efectos de la nulidad es retrotraer los efectos del pacto, como si el contrato nunca hubiese existido, ya que no produjo obligación alguna, es del caso ordenar al demandado que devuelva el dinero que le fue entregado al momento de la celebración del convenio por valor de \$18.000.000; lo anterior como quiera que tal situación no fue desvirtuada y tampoco desconocida por el demandado en la contestación del libelo. Igualmente se ordenará al demandante a la entrega del establecimiento de comercio al demandado.

4. Referente al pago de perjuicios materiales por daño emergente por valor de \$12.192.000 M.CTE. indexados a la fecha, es de destacar que su causación fue cimentada en que el demandante para poder pagar los \$18.000.000 iniciales indicados en el contrato, realizó avances de tarjeta VISA en el banco DAVIVIENDA, los cuales tuvieron lugar el 14 de enero de 2019 y 23 de febrero de 2019.

De las pruebas documentales aportadas al expediente se observa un extracto bancario a nombre del actor por parte de DAVIVIENDA donde se entrevé en las fechas los avances indicados; empero, para esta judicial no existe certeza que en efecto esos avances correspondan al pago del negocio jurídico objetado, primero porque no corresponde a la totalidad de la suma entregada el día de la firma del contrato y segundo porque no existe otra prueba que verifique que en efecto esos avances se utilizaron para ese efecto, pudiendo haberse utilizado para otra situación, sin que concurra pues nexo de causalidad que acredite el monto del perjuicio.

No menos importante, se acota también que el demandado no debe responder por los intereses generados por una deuda adquirida por el demandante, pues las tasas pactadas entre el demandante y la entidad bancaria no le son oponibles al demandado, estando éste solamente obligado al pago de la suma de \$18.000.000. como quiera que este monto fue el que se le entregó el día de la negociación.

Referente a la indexación, sería procedente acceder a la misma si se hubiere pedido respecto de la suma obligada a entregar por parte del demandado, esto es, la suma de \$18.000.000; empero, de las pretensiones de la demandante se evidencia que se pidió respecto del monto de los perjuicios pedidos, los cuales se reitera, no fueron comprobados en el plenario. Sin que sea procedente reconocerlos por esta judicial en tanto que iría en contra del principio de congruencia plasmado en el canon 281 del C.G.P que indica que está vedado al judicial fallar por fuera de lo pedido. Es importante aducir que la petición es clara por lo que no hay lugar a la interpretación.

5. Como prospera la pretensión principal no es del caso analizar la subsidiaria solicitada por el demandante.

6. Se CONDENA en costas al LEONEL MUÑOZ HENAO, en favor de la parte demandante de cara a lo preceptuado en el canon 365-1 del C.G.P. Fíjese como

agencias en derecho la suma de \$1.260.000, tal y como lo preceptúa el artículo 5 del Acuerdo PSAA-16-10554 del CSJ.

## VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, RESUELVE:

**PRIMERO: DENEGAR** la excepción de BUENA FE invocada por el demandado.

**SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio denominado CONSIGNATARIA MOTO CAMBIOS celebrado mediante documento privado el 23 de febrero de 2019, entre el señor LEONEL MUÑOZ HENAO y LUIS ALFONSO TORO ACEVEDO.

**TERCERO:** como consecuencia de lo anterior **CONDENAR** a LEONEL MUÑOZ HENAO al pago de la suma de \$18.000.000 a favor del señor LUIS ALFONSO TORO ACEVEDO.

**CUARTO: ORDENAR** LUIS ALFONSO TORO ACEVEDO la entrega del establecimiento de comercio denominado CONSIGNATARIA MOTO CAMBIOS al señor LEONEL MUÑOZ HENAO.

**QUINTO: SE CONDENA** en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante. Fíjese como agencias en derecho la suma de \$1.260.000 tal y como lo preceptúa el artículo 5 del Acuerdo PSAA-16-10554 del CSJ.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**VALENTINA JARAMILLO MARÍN**  
**JUEZA**

Rad. 17001-40-03-003-2020-00268-00

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL MANIZALES - CALDAS <u>NOTIFICACIÓN POR ESTADOS</u> La providencia anterior se notifica en el Estado  No. 014 del 29/01/2021  SANDRA MILENA GUTIERREZ VARGAS Secretaria
--