



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

Medellín, trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO:	05001 31 03 012 <b>2021 - 00412</b> - 00
PROCESO:	RESOLUCION CONTRATO PROMESA COMPRAVENTA
DEMANDANTE	FERNANDO LEON MUÑOZ SANCHEZ
DEMANDADO	NICOLAS DE JESUS ALZATE HOYOS
PROVIDENCIA:	SENTENCIA
DECISIÓN:	0224

**ASUNTO A TRATAR**

Se procede a dictar sentencia de primera instancia en este **juicio VERBAL de RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, incoado por el Señor FERNANDO LEÓN MUÑOZ S.ANCHEZ identificado con la C.C. 98'514.846 en contra del Señor NICOLAS DE JEUS ALZATE HOYOS con C.C. 15'503.117

**PRETENSIONES**

En la demanda se pretende literalmente que, en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se realicen las siguientes declaraciones

**"PRIMERA:** *Declarar RESUELTO EL CONTRATO PROMESA DE VENTA, celebrado el día 24 de julio de 2017, entre los señores FERNANDO LEON MUÑOZ SANCHEZ C.C. 98.514.846, con el Señor NICOLAS DE JESUS ALZATE HOYOS C.C. 15.503.117, como persona natural, por incumplimiento de las obligaciones.*

**SEGUNDA CONSECUCIONAL:** *Que como consecuencia de la RESOLUCION, por el incumplimiento, se condene al demandado, en favor de la parte demandante a las siguientes prestaciones y restituciones.*

- *A restituir el valor monetario que recibió el demandado por la suma de \$60.000.000 más los intereses de mora permitidos (Art.884 C. Ccio.), causados desde el 24 de julio de 2017, hasta la fecha de pago.*

- *Los frutos civiles dejados de percibir sobre el bien Vehículo automotor Nissan Urvan Microbus de placas STZ 957, MODELO 2012, desde el 17 de julio de 2018 hasta que se efectúe la entrega del dinero por parte del demandado, los se aprecian razonablemente a la fecha de presentación de la demanda en \$76´000.000, teniendo en consideración que el Señor FERNANDO MUÑOZ tenía como ingreso en la empresa TURBUS realizando un promedio mensual de \$2´000.000.*

- *El pago por concepto de parqueaderos que ha tenido que cancelar el Señor FERNANDO MUÑOZ desde el día 17 de julio de 2018 y hasta que se efectúe la entrega del dinero por parte del Señor NICOLAS, los que se aprecian razonadamente a la fecha en \$11´580.000, teniendo en consideración que desde el mes de julio de 2018 hasta el mes de junio de 2019 pagaba mensual un valor de \$200.000 y a partir de julio pagaba un parqueadero diario que cuesta \$15.000.*

- *Que se condene al demandado al pago de las agencias en derecho.*

### **SUBSIDIARIAS**

- *Que en caso de no declararse la resolución, por el incumplimiento, se declare en caso de incumplimiento recíproco la declaración de resolver el contrato por la figura de mutuo disenso tácito.*

- *Que en caso de no reconocerse los perjuicios ocasionados por el demandado se condene a este a pagar la suma de \$6´000.000, por concepto de cláusula penal correspondiente al 10% sobre la base de la suma de \$60´000.000 establecida en la cláusula novena.*

## **FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

1. Que entre los Señores FERNANDO LEON MUÑOZ y NICOLAS DE JESUS ALZATE HOYOS, se celebró un contrato de promesa de venta, donde el último de los mencionados le vendía al demandante, los derechos de dominio y posesión que tenía y ejercía sobre el vehículo automotor de marca NISSAN URVAN MICROBUS de placa STZ 957, modelo 2012 de Servicio Público, motor 3000CC, color Blanco, combustible Diesel y con chasis número JN1MG4E25Z0795232.

2. Que en las cláusulas segunda y tercera del contrato el promitente comprador como contraprestación se obligó a pagarle al vendedor la suma de \$60´000´000 de la siguiente manera:

- \$30´000.000 en efectivo el 24 de julio de 2017, manifestando que efectivamente fueron cancelados.

- \$30´000.000, mediante la realización de un contrato de suministro y ejecución en obra que sería prestado por el demandante FERNANDO LEÓN MUÑOZ SÁNCHEZ en cerrajería, vidrios, domos, entre otros, en el Municipio de San Jerónimo, manifestando que dichas actividades fueron efectivamente realizadas.

3. Que en la cláusula cuarta se estableció que el promitente vendedor realizaría la entrega real y material del vehículo el 24 de julio de 2017, hecho que a la fecha manifiesta se encuentra cumplido.

4. Que en la cláusula quinta el vendedor declaró que adquirió el vehículo de manera lícita y que saldrá al saneamiento en los casos en que indique la ley.

5. Que fue pactado que el traspaso del vehículo se haría a nombre del comprador al momento de la entrega y se estipuló como fecha límite el 26 de julio de 2017, lo que a la fecha no se ha cumplido por parte del vendedor, toda vez que el mismo le manifestó verbalmente al Sr. FERNANDO MUÑOZ que no realizaría el traspaso, hasta tanto no terminara la ejecución de la obra en cerrajería, vidrios, domos y demás.

6. Que en el contrato de promesa, las partes estipularon en la cláusula novena, como clausula penal una suma del 10% del valor total del contrato, que debía ser cancelada a la parte cumplida a cargo de quién no cumpla con el mismo.

7. Que el día 06 de Octubre de 2017, el Juzgado 2 Civil Municipal de Envigado, emitió el oficio 1648 decretando el embargo sobre el vehículo de placas STZ957, en donde actúa como demandante el Banco Davivienda S.A. y demandado el Señor NICOLAS DE JESUS ALZATE HOYOS cuyo radicado es el 2017-839.

8. Que el comprador demandante, se entera de dicho embargo el 17 de mayo de 2018, motivo por el cual no podía disponer de manera libre sobre el vehículo antes mencionado.

9. Que a pesar de que el demandado no hubiere realizado el traspaso, el señor FERNANDO MUÑOZ realizó el pago de todas la acreencias del bien como son: el seguro obligatorio, revisión técnico mecánica, pago de impuesto vehicular, pago de parqueadero y/o cualquier otro gasto que éste hubiese generado durante los años 2017 y 2018.

10. Que desde el día en que se firmó la promesa de compraventa, se hizo entrega material del vehículo al señor FERNANDO MUÑOZ, y que desde entonces él se encargó del mantenimiento del mismo, desde dicha fecha, hasta mayo de 2018, se utilizó como vehículo que presta servicio público, vinculado en diferentes entidades como Turbus.

11. Que en la empresa Turbus sus acreencias mensuales oscilaban entre \$1´534.000 y hasta \$3´524.225.

12. Que dadas las circunstancias y el temor que tenía el comprador de haberse decretado el embargo del vehículo, que en cualquier momento pudieran secuestrarlo, decide ponerle fin al contrato que tenía con la empresa Turbus el día 17 de Julio de 2018.

13. A partir de esta fecha el demandante se vio obligado a pagar parqueadero particular por valor de \$15.000 al día.

14. Que teniendo como base el incumplimiento por parte del promitente vendedor deciden ambas partes el día 15 de marzo de 2019, firmar un acuerdo privado en donde el Señor FERNANDO LEON MUÑOZ SÁNCHEZ le hace entrega del vehículo al Señor NICOLAS DE JESÚS ALZATE HOYOS y este se compromete con el pago de \$65´000.000 como contra-prestación de la entrega del mismo.

15. Que el acuerdo realizado entre ambas partes el 15 de marzo de 2019 no se cumplió, por cuanto el Sr. Nicolas de J. Alzate nunca realizó el pago de los \$65´000.000, motivo por el cual el Sr. Fernando León Muñoz S. tampoco realizó la entrega del vehículo automotor.

16. Que dado el incumplimiento antes narrado, emerge el derechos de las partes para solicitar la RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, incluyendo el pago de los perjuicios ocasionados por parte del aquí demandado.

### **TRAMITE PROCESAL**

Por auto del 23 de Noviembre de 2021, se admitió la demanda VERBAL DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y se concedió el amparo de pobreza solicitado por el demandante, auto que fue debidamente notificado a la parte demandada el día 07 de marzo de 2023 y dicho demandado guardó silencio.

### **NULIDADES Y PRESUPUESTOS PROCESALES**

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, previas las siguientes,

## CONSIDERACIONES

El asunto debatido en este juicio conforme las pretensiones de la demanda, es el de la **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** por el incumplimiento del promitente vendedor al realizar la transferencia del dominio del vehículo objeto del contrato. Y, consecuentemente, se solicita el reconcimimiento de las restituciones correspondientes y el pago de perjuicios.

El hecho generador de tales pretensiones es la existencia de un contrato de promesa de compraventa celebrado entre las mismas partes el día 24 de julio de 2017 aportado con la demanda.

Bien se sabe que tratándose de un contrato preparatorio como el de promesa de contratar, se debe acudir como primera premisa normativa al artículo 89 de la Ley 153 del 24 de agosto de 1887, que reguló este tipo de contratación, siempre y cuando se cumpliera de modo concurrente todos los requisitos indicados en el aludido precepto, así:

*"Artículo 89. 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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

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

*"Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil."*

Se deben cumplir pues todos y cada uno de los requisitos señalados, pues de lo contrario debe el Juez declarar la nulidad del contrato con base en el mandato contenido en los artículos 1740, 1741 y 1742 del Código Civil, que son del siguiente tenor:

*"ART. 1740. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes."*

*"La nulidad puede ser absoluta o relativa."*

*"ART. 1741. 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.**"*  
(Negrillas fuera del texto).

Y el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, que subrogó al artículo 1742 del C. C. C, dispone que *"La nulidad absoluta **puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello;...**"*. (Negrillas propias del Juzgado).

Analizadas las premisas normativas, se procede entonces a abordar las premisas fácticas que sustentarán la tesis del Despacho.

1. El contrato de promesa de contrato de compraventa del vehículo que ahora es objeto de examen, se realizó por escrito; luego, está satisfecha la exigencia consagrada en el ordinal primero del artículo citado.

2. Tampoco presenta ninguno de los vicios a los cuales hace referencia el artículo 1502 del C. C. C.

3. Al examinar la cláusula sexta del aludido contrato de promesa de celebrar contrato de compraventa, literalmente reza sobre este tópico:

**SEXTA: TRÁMITES.** La documentación para el traspaso del vehículo a nombre del **EL PROMITENTE COMPRADOR** se realizará en el momento de la entrega del vehículo. El trámite del mismo en el momento en que se tenga toda la documentación y la liquidación para el pago del mismo. Siendo como fecha máxima el 26 de julio de 2017. -----

Tal pacto, merece las siguientes apreciaciones: No se pactó una fecha cierta en la que se realizaría la tradición del dominio del vehículo tal y como lo señala el artículo 47 del Código Nacional de Tránsito, que reza:

**ARTÍCULO 47. TRADICIÓN DEL DOMINIO.** La tradición del dominio de los vehículos automotores requerirá, además de su entrega material, su inscripción en el organismo de tránsito correspondiente, quien lo reportará en el Registro Nacional Automotor en un término no superior a quince (15) días. La inscripción ante el organismo de tránsito deberá hacerse dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la adquisición del vehículo.

En consecuencia, si bien se hizo la entrega del automotor conforme se afirma en la demanda, no se estableció una época cierta en la que se realizaría el traspaso del mismo ante las autoridades de tránsito.

A este respecto se ha pronunciado el autor Alessandri Rodríguez de la siguiente manera:

*“El plazo que contenga la promesa debe referirse a la celebración del contrato prometido, es decir, debe determinar la época en que éste se celebrará, pues la frase que fije la época de la celebración del contrato se refiere al plazo y a la condición. Un plazo que no reúna este requisito, anula la promesa pues entonces habría incertidumbre en cuanto a la celebración del contrato prometido, (...), sólo es válida la promesa de venta cuando contiene una condición determinada, es decir, una condición que deba cumplirse en cierto tiempo, pues solamente así fija la época de la celebración del contrato, ya que la época significó espacio de tiempo. Luego una condición fija la época del contrato si es de tal naturaleza que solo pueda ocurrir dentro de cierto espacio de tiempo...”*

Por su parte, en sentencia del 21 de Junio de 2007 de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, el MP Dr Cesar Julio Valencia Copete, reiteró lo sostenido por la jurisprudencia nacional acogiendo un criterio orientado en igual sentido. Dijo la Corte *"...en tratándose del requisito 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella que comporta un carácter determinado, por cuanto solo una condición de éstas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido, (..), para cumplir tal exigencia no puede acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida"*

Visto lo anterior es claro que no se cumplió con el requerimiento de que la promesa contenga un plazo que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Así las cosas, en este especial caso, en el que resulta imposible determinar la fecha en la cual se pensaba perfeccionar el contrato de compraventa, se impone como consecuencia necesaria, desestimar la pretensión de declaratoria de resolución del contrato.

Por el efecto de la decisión que se ha anunciado, es necesario adoptar otras decisiones consecuenciales como lo es lo relativo a las "restituciones mutuas" conforme a lo probado en el proceso, pues la declaratoria de nulidad de un contrato hace que las cosas vuelvan a su estado anterior de manera retroactiva conforme lo manda el artículo 1746 del código civil.

Está demostrado que el demandante en su calidad de promitente comprador le pagó al promitente vendedor la siguientes sumas de dinero, conforme lo afirmado en a demanda, así:

TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000,00) que se dijo se pagó en efectivo a la forma de la promesa (24 de julio de 2017)

Se dijo en el contrato que los TREINTA MILLONES DE PESOS restantes se pagarían mediante la realización de un contrato de suministro y ejecución que sería prestado por el demandante, y en la demanda se afirmó que dichas **actividades fueron efectivamente realizadas**.

Y se dice que se encuentra probado "*conforme a lo afirmado en la demanda*", atendiendo a que, pese a que se notificó al demandado, éste guardó silencio. De esta manera se presumen ciertos los hechos de la demanda conforme lo contempla el artículo 97 del Código General del Proceso, que reza:

**"ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA.** *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*

De igual manera también se encuentra probado que el comprador es quien cuenta con la tenencia del vehículo, pues así lo afirmó en el escrito genitor (hecho 3).

Ahora bien, como se trata de volver las cosas a su *statu quo ante* con mantenimiento del equilibrio, el demandante FERNANDO MUÑOZ deberá restituir a la demandante el vehículo automotor; y por su parte, el demandado deberá devolver indexado, los dineros pagados por concepto del pago del precio.

Se tendrá en cuenta entonces la fecha de la celebración del contrato de promesa para indexar la suma de \$30.000.000 y, la fecha de presentación de la demanda para indexar la suma restante (\$30.000.000) en tanto que fue allí donde se afirmó que se había cumplido con la condición contemplada en la cláusula segunda y tercera del convenio contractual.

Valor a indexar	Fecha inicial (IPC inicial=)	Fecha sentencia (IPC final=)	Dato arroja fórmula $IPC_f/IPC_i$	Suma actualizada
\$30.000.000	24/07/2017 (96,18)	13/12/2023 (137,09) <b>nov</b>	1.4253	\$42.759.000
\$30.000.000	17/09/2021 (110,04)	13/12/2023 (137,09) <b>nov</b>	1.2458	\$37.374.000
			TOTAL	\$80.133.000

No puede ordenarse el pago de frutos civiles a favor del demandante, pues declarada la nulidad, se debe restablecer el estado de las partes para la fecha de celebración del convenio, de manera que no es posible reconocer un derecho derivado de la tenencia del vehículo automotor. Sin embargo, sí corre por cuenta del demandado el pago del parqueadero que ha debido asumir el demandante, cuya suma fue estimada razonablemente en la demanda en ONCE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L (\$11.580.000)

El artículo 206 del Código General del proceso señala que

**"ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO.** *Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*" (negrilla intencional)

Así las cosas, atendiendo a que el juramento que se hizo en relación con este concepto discriminado del pago de parqueadero está acompañado de las pruebas documentales que lo soportan, las cuales suman un total de \$9.330.000 no se advierte que la suma estimada sea

desproporcionada, no sólo por el paso del tiempo, sino porque este concepto se seguiría causando hasta la fecha de entrega del automotor.

En consecuencia, con base en la estimación razonada realizada en la demanda, se reconocerá este concepto que se actualizará con el ipc, desde la fecha de presentación de la demanda, con el de la fecha de la emisión de la presente sentencia.

Valor a indexar	Fecha inicial (IPC inicial=)	Fecha sentencia (IPC final=)	Dato arroja fórmula $IPC_f/IPC_i$	Suma actualizada
\$11.580.000	17/09/2021 (110,04)	13/12/2023 (137,09) <b>nov</b>	1.2458	\$14.426.364

Y, corresponderá al demandado sufragar los gastos que en adelante se causen por concepto de parqueadero del automotor.

Se debe advertir que por la conclusión a la que se ha llegado, no hay lugar al reconocimiento del valor de la cláusula penal, fijada como tasación anticipada de los perjuicios; pues, dada la consecuencia jurídica ya establecida – la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa – es absolutamente improcedente reconocerle valor al mismo para derivar el efecto del incumplimiento, en la forma pactada.

Finalmente, se concede al demandante el derecho de retención del vehículo hasta tanto el demandado cancele lo aquí ordenado.

**Las costas.** Por las resultas del juicio, se condenará en costas al demandado a favor de la parte actora, pero serán efectivas en un cincuenta por ciento (50%).

## **LA DECISIÓN**

En razón de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **FALLA**

**PRIMERO:** Se declara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de bien mueble (vehículo automotor) celebrado el 24 de julio de 2017 entre el demandante **FERNANDO LEON MUÑOZ SANCHEZ** promitente comprador y el señor **NICOLAS DE JESUS ALZATE HOYOS** quien actuó como promitente vendedor, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Se condena al demandado **NICOLAS DE JESUS ALZATE HOYOS** a restituir al demandante la suma de **OCHENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y TRES MIL PESOS M/L (\$80.133.000,00)**, más los intereses civiles moratorios hasta que se produzca el pago efectivo de la suma que se debe reintegrar, liquidados desde el día siguiente a la ejecutoria de la misma.

b. La suma de **CATORCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS (\$ 14.426.364.00)** correspondientes al valor actualizado de lo cancelado por el demandante por concepto de parqueadero, más los intereses civiles moratorios hasta que se produzca el pago efectivo de la suma que se debe reintegrar, liquidados desde el día siguiente a la ejecutoria de la misma.

c. Corresponderá al demandado sufragar los gastos que en adelante se causen por concepto de parqueadero del automotor.

**TERCERO:** Se condena al demandante **FERNANDO LEON MUÑOZ SANCHEZ** a restituir al demandado el Vehículo automotor **NISSAN URVAN MICROBUS** de placas **STZ957** modelo 2012, concediéndosele el derecho de retención.

**CUARTO:** Se desestiman las demás pretensiones de la demanda, con fundamento en lo examinado, concluido y decidido en esta sentencia.

**QUINTO:** Se condena en costas a la parte demandada a favor del demandante, las cuales sólo serán efectivas en un 50%. Tásense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho. Inclúyase como

AGENCIAS EN DERECHO la suma de **TRES MILLONES DE PESOS M/L**  
**(\$3.000.000,00 m/l)**.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**TATIANA VILLADA OSORIO**

**J U E Z**

Firmado Por:

Tatiana Villada Osorio

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 012 Oral

Medellin - Antioquia

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: **83e4c8ace375ce80c4d3b3e1e5cf143f419acdf4e64f92b6d4fce9ab6cb1beb2**

Documento generado en 13/12/2023 02:32:07 PM

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

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