



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C. trece (13) de enero de dos mil veintitrés (2023)

REF: Expediente No. **2019-00795** APELACIÓN DE SENTENCIA
Proceso Verbal de **ENRIQUE GÓMEZ RODRÍGUEZ** contra **YULIS
ISABEL COHEN ARRIETA Y JADER DE JESÚS POLO
BERROCAL.**

Procede el despacho a decidir lo pertinente a la apelación presentada por la parte demandada dentro del proceso de la referencia, contra la sentencia adiada 8 de abril de 2021, previos los siguientes

I. ANTECEDENTES

1. El actor Enrique Gómez Rodríguez a través de apoderado judicial, presentó demanda Verbal de Nulidad de Contrato de Promesa de Compraventa en contra de Yulis Isabel Cohen Arrieta y Jader de Jesús Polo Berrocal, para que previos los trámites del proceso declarativo se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de Compraventa por falta de estipulación de plazo o condición determinada, celebrado entre el demandante como promitente vendedor y los demandados como promitentes compradores, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 109 A No. 70-91 (dirección antigua) hoy carrera 109 A 70-87 apartamento 301 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-

1900497 y, en consecuencia, se condene a los demandados a la restitución del inmueble prometido en venta, el pago de los frutos percibidos desde la fecha que recibieron materialmente el predio y los perjuicios causados por el incumplimiento; subsidiariamente solicitó la declaratoria de resolución del referido contrato por incumplimiento en el pago y las mismas consecuentes de la principal.

1.1. Como fundamentos fácticos de las anteriores pretensiones, la parte actora sostuvo, en resumen, que entre el demandante y demandados se celebró un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble ubicado en la Carrera 109 A No. 70-91 (dirección antigua) hoy carrera 109 A 70-87 apartamento 301 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1900497, habiéndose pactado como precio la suma de \$60'000.000, que los demandados se comprometieron a pagar así: \$10'000.000 para la fecha de suscripción del contrato, \$30'000.000 para el 6 de julio de 2010, para ser consignados en la cuenta No.451460002251 del Banco Davivienda, a nombre de Enrique Gómez Rodríguez, \$10'000.000 para el 1º de octubre de 2010 en la misma cuenta y \$10'000.000 para cuando se firmara la escritura pública.

1.1.1. Que el demandante hizo entrega real y material del predio el día 1º de agosto de 2010 a los demandados.

1.1.2. Que el referido contrato de Promesa de Compraventa, se celebró el 1º de agosto de 2010, adolece de uno de los requisitos fundamentales para su validez y no produce obligación alguna, pues no se determinó la fecha, hora y lugar de su perfeccionamiento para concluir con la tradición del inmueble, conforme lo establece el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y, de igual

manera, los demandados incumplieron con el pago total del precio convenido.

2. El Juzgado Dieciséis Civil Municipal de esta ciudad, mediante proveído de fecha 30 de septiembre de 2019 admitió la demanda y ordenó la respectiva notificación a la parte demandada.

3. Surtida la notificación a los integrantes de la extrema pasiva, por conducto de apoderad judicial, oportunamente la contestaron, se opusieron a las pretensiones y formularon las excepciones de mérito que denominaron; “Prescripción y Caducidad de la Acción de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa” y “Ausencia de Buena Fe Negocial de Parte del Demandante”, soportadas esencialmente en que como la entrega del apartamento tuvo lugar el 24 de junio de 2010, el termino para pedir la resolución del contrato se cumplió el 23 de agosto de 2012; que el demandante se anunció en el contrato de promesa de compraventa como propietario del predio sin tener dicha calidad, condición que tan solo tuvo el 9 de mayo de 2014, por lo que obró de mala fe y sí recibió parte del precio convenido en el negocio celebrado.

LAS PROVIDENCIAS APELADAS

El Juez *a quo* citó a las partes a la audiencia de instrucción en la que luego de agotar las primeras fases, se pronunció sobre el decreto de pruebas, oportunidad en la que dispuso tener en cuenta la documental aportada, ordenó la práctica de los interrogatorios de parte y se pronunció sobre los demás medios probatorios pedidos por los extremos y, una vez se recaudaron, luego de oír los alegatos de conclusión, le puso fin a la primera instancia mediante el fallo materia de apelación, a través del cual declaró la nulidad del contrato de promesa de compraventa, ordenó a los

demandados restituir el inmueble prometido en venta dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, ordenó las restituciones mutuas ordenando al demandante la devolución de los dineros percibidos como parte del pago debidamente indexados y a los demandados el pago de los frutos civiles, dispuso sobre la compensación, negó el reconocimiento de indemnización pedida por la actora y no condenó en costas.

Para llegar a esa determinación, el funcionario de primer grado sostuvo en sesión de audiencia que no advertía la configuración de alguna causal de nulidad, que se encuentran cumplidos los presupuestos para emitir fallo, hizo referencia a las disposiciones legales que regulan lo concerniente a los actos o contratos nulos y al analizar el contrato allegado por la parte actora, respecto del cual no hubo controversia, señaló que en él no se estipuló ni la fecha ni la Notaría en que se debía cumplir con lo prometido por lo que se debe declarar la nulidad pedida conforme lo establece el artículo 1742 del C. Civil y luego procedió a analizar las pruebas que dan cuenta del pago efectuado por los demandados, procedió a actualizar dichos valores el que finalmente arrojó en la suma de \$44'682.142 y, respecto de los frutos, conforme al dictamen aportado por la actora representados en los cánones de arrendamiento, los actualizó y cuantificó en \$66'834.460,30.

EL RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado judicial de la demandante solicitó la revocatoria del fallo, señalando que si bien el contrato de promesa de compraventa no contempló ni la Notaria ni la fecha para formalizar la negociación, ello no debe ser absoluto, pues se deben analizar las diferentes circunstancias como son que el demandante no detentaba

la calidad de propietario del inmueble cuando lo prometió en venta, que recibió dinero de parte de los demandados como parte de pago y solo hasta el año 2019 es que se vuelve a interesar en el predio, lo que demuestra una mala fe, ya que no se hubiese podido establecer una fecha y Notaría para la época en que se celebró el contrato, dado que el actor no era propietario del inmueble.

IV. CONSIDERACIONES

4.1. Superado el recuento de los antecedentes del litigio y de la actuación surtida, a propósito de las peticiones de la demanda y de la defensa esgrimida por el extremo demandado, esta agencia judicial, adentrándonos ya al análisis de la sentencia de mérito, importante para el asunto epígrafe resulta viable reiterar, como sea dicho en repetidas ocasiones por la doctrina jurisprudencial que, en el asunto sometido a composición judicial, la parte demandante en su acto introductorio de demanda reclamó *se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de Compraventa por falta de estipulación de plazo o condición determinada, celebrado entre el demandante como promitente vendedor y los demandados como promitentes compradores, respecto del inmueble ubicado en la Carrera 109 A No. 70-91 (dirección antigua) hoy carrera 109 A 70-87 apartamento 301 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1900497 y, en consecuencia, se condene a los demandados a la restitución del inmueble prometido en venta, el pago de los frutos percibidos desde la fecha que recibieron materialmente el predio y los perjuicios causados por el incumplimiento.*

4.2. Es sabido que en el derecho privado campea el principio de la autonomía de la voluntad en virtud del cual los sujetos de derecho pueden darse las reglas de sus relaciones económico-

sociales, ordenando su voluntad a la obtención de los efectos jurídicos por ellos perseguidos. Y las manifestaciones de voluntad legalmente expresadas, gozan entre las partes contratantes de fuerza vinculante semejante a la de la ley y no pueden ser invalidadas sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (art. 1602 C.C.).

De modo que, firmado el contrato, con el conjunto de las formalidades que le son propias, adquiere perfección y su destino es el de producir los efectos que por su medio buscaron los contratantes. El postulado de la normatividad de los actos jurídicos (art. 1602 C.C.) se traduce esencialmente, entonces, en que “legalmente ajustado un contrato se convierte en ley para las partes, quienes por consiguiente quedan obligadas a cumplir las prestaciones acordes con él” (C.S.J. Cas Civil. 8 de febrero de 1983, G.J. t. CLXXII, pág.117).

4.2.1. Atendiendo la situación fáctica puesta de presente, el debate emerge en establecer si el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los litigantes, es o no válido, pues mientras no lo sea, no resultaría viable exigir el cumplimiento de cualquier obligación que de él emane.

4.2.2. Una de esas convenciones válidas que pueden acordar las partes es la concerniente al contrato de promesa, siempre y cuando se ajuste por completo a los presupuestos legales señalados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

De conformidad con lo previsto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que ocurran las circunstancias siguientes:*

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 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 de las formalidades legales”.*

4.3.- De acuerdo a ello, analizado el documento que recoge el contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, se advierte que el mismo consta por escrito, además de reunir los requerimientos previstos en el numeral 2 de la citada ley, luego sobre esos dos primeros requisitos no hay ningún reparo.

4.3.1. En relación con los dos últimos, considera el Juzgado acertada la decisión objeto de censura, pues tal y como en reiteradas decisiones lo ha dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, una de las figuras más significativas es la del contrato preliminar, preparatorio o promesa de contrato, generatriz de la obligación de celebrar un negocio futuro, posterior y definitivo. El contrato preliminar comporta la obligación de hacer consistente en la celebración del contrato posterior, asegurando el compromiso definitivo futuro y evitando la libertad de sustraerse a la celebración del pacto definitivo al constituir fuente de la “*obligación de contratar*”, cuya inobservancia es susceptible de ejecución coactiva *in natura* o subrogada con indemnización del daño, incluso sustituyendo el juez al deudor.

4.3.2. En el caso *sub-examine* ha planteado la parte actora que el contrato de promesa de compraventa la falta de acatamiento del requisito consagrado en el numeral tercero del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, relativos a la época y condiciones del contrato prometido, aspecto sobre el cual no existe reparo alguno, pues revisado el contrato referido, de su texto se evidencia una total ausencia de esa exigencia o formalidad, aspecto que el propio apelante reconoce que fue omitido al celebrarse el convenio, pues así lo deja entrever cuando presenta su argumentación en la sesión de audiencia señalando que, *el mismo no podría haberse establecido ya que el demandante no detentaba la calidad de propietario*, de modo que, emerge que es tema pacífico entre los litigantes que en verdad nada se pactó al respecto.

4.3.3. Ahora, centrados en los puntos materia de inconformidad expuestos por el apelante, desde ya ha de decirse que los mismos no resultan suficientes para que la decisión censurada sea objeto de modificación, ya que como quedó plasmado, si en la promesa se omitió señalar la fecha, hora y lugar donde se formalizaría la compraventa, se incurrió en una omisión que la afecta, al punto que ello conduce a la configuración de carácter absoluta, que necesariamente debe declararse, sin que para nada influya el hecho de que para la fecha en que se celebró el promitente comprador hubiese o no tenido la calidad de titular del derecho de dominio del bien prometido en venta, ni mucho menos el que haya recibido parte del precio convenido, ya que en lo primero no se debe olvidar que la venta de la cosa ajena es válida y, en el segundo, si el actor ofreció en venta el bien e hizo entrega real del mismo, nada impide que

también pueda recibir el pago, sin que para nada ello pueda considerarse como actos de mala fe, como lo interpreta el censor.

4.3.4. Aunado a lo dicho, como lo pudo probar la parte actora y que se desprende del certificado de libertad y tradición del inmueble involucrado en la promesa, el demandante con posterioridad adquirió la calidad de propietario, lo que permitía establecer desde la fecha de suscripción de la promesa, una fecha próxima y probable en la que el promitente vendedor pudiese transferir el predio prometido, ya que no es condición que invalide el acto el que el promitente vendedor detente la calidad de dueño.

4.4. Emerge de lo dicho que, si el artículo 1611 del C.C., establece que *“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las siguientes circunstancias”*, el artículo 1740 del C.C., sanciona con nulidad *“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”* y el artículo 1741 ibídem preceptúa 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**”*, lo que significa que, si no se cumple alguna de las exigencias establecidas en la ley respecto de la promesa, la nulidad que se genera es la absoluta, por tratarse de requisitos *ad substantiam actus*.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

“Así lo aseveró esta Sala en sentencia de 13 de diciembre de 1954, al afirmar que “...cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta,

como claramente se desprende de lo que dispone el artículo 1741 del Código Civil. En efecto, tiene dicho la Corte que si 'la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se haya omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C.C.'. Porque, conforme a esta disposición, es nulidad absoluta la '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'. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza del pacto" (G.J. LXXIX, Pág. 245).

Si lo anterior es así, esto es, si la promesa de celebrar un contrato está afectada de nulidad absoluta porque no cumplió con uno o varios de los requisitos especiales exigidos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, cualquiera de las partes podrá solicitar que así se declare judicialmente de acuerdo con el artículo 1741 del C.C., declaración que podrá expedirse aún de oficio cuando se den los demás requisitos previstos en el artículo 2° de la Ley 50 de 1936." (S-026 de 1998).

4.5.2. Acorde con la situación puesta de presente, queda claro que anduvo bien el funcionario de primer grado al acoger las pretensiones demandadas por la actora que giraban en torno a la declaratoria de nulidad de la promesa de compraventa, ya que los medios probatorios permitían declarar la nulidad absoluta del acto o contrato (artículo 1741 del C. C.), sin que ello constituya algún defecto, máxime cuando el mismo legislador ha definido que al revisase un contrato si se halla un vicio que configure la nulidad absoluta, así lo ha de declarar.

4.6. Por consiguiente, la conclusión no era otra que declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa y las demás determinaciones consecuenciales de esa decisión, sin que para nada influyan aspectos subjetivos o personales del contratante

demandante y, como así concluyó el funcionario de primer grado, se confirmara íntegramente la sentencia materia de apelación.

5. DECISIÓN

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

RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia emitida por el Juzgado Dieciséis Civil Municipal de esta ciudad, conforme a lo motivado en esta instancia.

SEGUNDO. CONDENAR en costas a la parte apelante. Líquidense por la funcionaria de primer grado, incluyendo como agencias en derecho \$600.000,00.

TERCERO: DEVUÉLVANSE las diligencias al Juzgado de origen. Ofíciase.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 04 del 16 de enero de 2023.


Rosa Liliana Torres Botero
Secretaria