

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Bogotá D.C., julio catorce (14) de dos mil veinte (2020)

Ref: Declarativo No.19-1016

DEMANDANTE: NIDIA MARCELA URQUIJO CHAVARRO

DEMANDADO: RICARDO JOSE LINARES URQUIJO

Con fundamento en lo previsto en el numeral 2º del art.278 del C. G. del P., según el cual, en cualquier estado del proceso, cuando no hubiere pruebas que practicar, el juez deberá dictar sentencia anticipada, a continuación procede el Despacho en tal sentido, tomando las determinaciones que diriman la instancia, no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado. Acotando que no obstante haberse solicitado y decretado pruebas, las mismas se hacen innecesarias, en tanto con las pruebas documentales aportadas es más que suficiente para dar claridad a los hechos.

ANTECEDENTES

Mediante escrito que correspondió por reparto a este Despacho, se promovió la acción DECLARATIVA de NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO promovida por NIDIA MARCELA URQUIJO CHAVARRO contra RICARDO JOSE LINARES URQUIJO.

Se solicita por la actora se hagan las siguientes declaraciones:

1º. Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de fecha 17 de enero de 2012 celebrado entre el señor ERDULFO URQUIJO NIETO (q.e.p.d.) y el señor RICARDO JOSE LINARES URQUIJO, referente a la venta de derechos de gananciales que le correspondan o le puedan corresponder del proceso de sucesión de la señora ANA GRACIELA VARGAS GAUTAMA, el cursaba en el Juzgado 4 de Familia de esta ciudad, por no cumplir con los requisitos exigidos por el art.89 de la Ley 153 de 1887.

2º. Como consecuencia de lo anterior, se ordene las restituciones mutuas de que trata el art.1746 del C. C.

3º. Se ordene al demandado pagar los frutos civiles que el inmueble produjo entre el 17 de enero de 2012 a la fecha de la entrega del bien, a razón de \$500.000.00 mensual, junto con los intereses corrientes.

Como supuestos fácticos en que se apoya la acción, se arguye en síntesis que se permite efectuar el Despacho los siguientes:

1º. Que con fecha 17 de enero de 2012, el señor ERDULFO URQUIJO NIETO (q.e.p.d.) celebró contrato de promesa de compraventa con el demandado señor RICARDO JOSE LINARES URQUIJO, sobre los derechos de gananciales que le correspondan o le puedan corresponder en la sucesión de la señora ANA GRACIELA VARGAS GAUTAMA.

2º. Que el promitente vendedor padre de la demandante, falleció el 28 de febrero de 2012.

3º. Que el 14 de septiembre de 2015 se profirió la sentencia aprobatoria del trabajo de partición, donde se le adjudicó a la demandante el 50% del bien identificado con folio de Matricula Inmobiliaria No.50C-869618.

4º. Que el demandado hizo parte del proceso de sucesión, pero no fue aceptado ni como cesionario ni como acreedor, por no contar con título idóneo.

5º. Que el demandado instauró demanda ejecutiva por obligación de hacer – suscribir escritura, contra la aquí demandante, pero sus pretensiones se declararon imprósperas porque el contrato de promesa de compraventa adolecía de fecha cierta para la exigibilidad de la obligación.

6º. Que en el contrato de promesa de compraventa objeto de esta demanda, no se estipuló el plazo o condición que fijará la época en la que se celebraría el contrato de compraventa.

LA DEMANDA

Mediante auto calendado veintinueve (29) de agosto de dos mil diecinueve (2019) (fol.78) fue admitida la demanda, donde se ordenó la notificación a la parte demandada y el correspondiente traslado por el termino de veinte (20) días.

Con proveído del 04 de febrero del año que avanza, se tuvo por notificado al demandado RICARDO JOSE LINARES URQUIJO de manera personal, quien por intermedio de apoderado judicial constituido para el efecto y dentro del término concedido contestó la demanda y propuso medios exceptivos, de los cuales se dispuso correr traslado a la parte actora, quién hizo uso de tal derecho.

Seguidamente mediante providencia del 28 de febrero hogaño, se señaló fecha y hora para llevar a cabo la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, siendo programada para el 2 de junio avante, la cual no pudo realizarse dada la emergencia sanitaria declarada por el Gobierno Nacional generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19.

Así las cosas, se observa por este Despacho que en virtud del principio de la economía procesal y en aplicación a lo previsto en el numeral 2º del art.278 in fine, se hace necesario proferir la sentencia anticipada allí prevista, como quiera que se nota que no se hace necesario decretar pruebas.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES.

Cabe predicar que los mismos se encuentran cumplidos en el sub-lite, pues la demanda reúne los requisitos formales que le son propios, los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte, tanto la demandante como el demandado comparecieron al proceso a través de procuradores judiciales constituidos para el efecto, y la

competencia dado los factores que la determinan radica en esta Oficina Judicial para conocer y definir el debate.

LA ACCIÓN

Teniendo en cuenta lo pretendido y lo expuesto en el libelo introductorio, se impone establecer si verdaderamente en este asunto se reúnen los presupuestos procesales para la declaratoria de nulidad absoluta del contrato que se reclama.

Para que un contrato sea válido debe reunir los siguientes requisitos según lo preceptuado por el artículo 1502 del código civil,

1. Que las partes contratantes sean legalmente capaces.

Comprueba que todas las partes en el contrato están legalmente capaces para participar en el mismo. Un contrato será inválido si el mismo está firmado por un menor de edad no emancipado o incapacitado. La capacidad normalmente está determinada por la edad de la persona y su capacidad mental.

2. Que se exprese el consentimiento y este sea exento de todo vicio, los vicios del consentimiento son error, fuerza y dolo.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan al cumplimiento de lo pactado. El consentimiento se manifiesta por la oferta, la aceptación de esa oferta y la causa que sea objeto del contrato.

Antes de redactar un contrato, las partes tienen que tener una misma idea sobre lo que redactarán en el contrato. En términos legales, es lo que se conoce como consentimiento mutuo. Ambas partes tienen que prestar consentimiento a los términos del contrato.

En cuanto a los vicios del consentimiento:

El error: el error es una equivocación que puede recaer sobre la clase de contrato que se celebra, sobre la persona con la que se contrata, sobre la identidad de la cosa, sobre la sustancia o calidad esencial del objeto.

La fuerza: es la coacción que se ejerce sobre una persona causándole temor de que se la haga daño a su persona o a la de su familia.

El dolo: es cuando una de las partes engaña a la otra con tal de obtener un beneficio.

3. Que el objeto del contrato sea lícito, es decir, que el fin perseguido sea permitido por las normas.

Serán objeto de un contrato todo tipo de cosas que sean determinadas en cuanto a su especie, que no están fuera del comercio de los hombres. También serán objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.

4. Y por último causa lícita que no es más, motivo que impulsa a las partes a suscribir un contrato.

Ésta es el motivo por el cual ha llevado a las partes a formalizar el contrato. Por lo tanto, en el contrato es imprescindible determinar la causa. Por ejemplo, en los contratos onerosos, se entiende por causa, para cada parte contratante, la promesa o prestación de una cosa o servicio por la otra parte.

Entonces, si un contrato no cumple estos requisitos, está viciado de nulidad ya sea relativa o absoluta; la nulidad absoluta es aquella que no puede ser saneada.

Al respecto la Corte Constitucional se ha pronunciado sobre la nulidad en su sentencia de constitucionalidad C - 597 de 1998 de la siguiente manera:

“La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. Cuando se trata de la defensa de los incapaces”.

Por su parte el art.1857 del C.C., estatuye que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

Según lo expresado por la corte se considera que un contrato está viciado de nulidad cuando faltan los requisitos que la ley exige para su validez, los cuales anteriormente se enumeraron y que la declaratoria de nulidad es la sanción que se imputa por omitir dichos requisitos. La declaratoria de nulidad de un contrato restituye al mismo estado en que estaban las partes antes de celebrar el contrato, es decir, al estar viciado de invalidez por la declaratoria de nulidad, las cosas se retrotraen a como estaban antes de la celebración del mismo.

De igual manera reza el artículo 1740 del Código Civil, que *“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.”.*

La Corte ha establecido que *“es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el*

valor del mismo acto o contrato” (art. 1740 C.C.), son causas de nulidad absoluta la incapacidad absoluta de las partes (art. 1742, C.C), la ilicitud de la causa u objeto y 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”.

Sea del caso indicar que la principal obligación que emana de una promesa celebrada con sujeción a los requisitos señalados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, es la que contraen las partes de concurrir a otorgar el contrato a que la promesa se refiere, resulta diáfano que en relación con ese objeto.

Sobre el particular la Corte ha señalado que *“siendo la obligación de las partes, resultante fundamentalmente de la promesa de compraventa, no la de hacerse las entregas de cosa y precio que serían ejecución anticipada del contrato prometido, sino la de celebrar éste mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública”.*

Ahora bien, la promesa de compraventa es un contrato en virtud del cual se promete la celebración de otro, que queda determinado en el primero y simplemente sujeto al cumplimiento de una condición o de un plazo que hace exigible las obligaciones nacidas en esta promesa del contrato. Cuando se trata de contrato de promesa de compraventa de un inmueble, el objeto de la prestación prometida es otorgar la escritura pública correspondiente. Por eso las partes, al moldear el negocio tienen el deber de adoptar las previsiones encaminadas a que quede constancia del cumplimiento de lo pactado en la promesa de compraventa de manera expresa e inequívoca en la escritura pública que formaliza el contrato de compraventa. De tal suerte que si de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa al momento de la firma de la escritura pública de compraventa se encuentran pendientes el cumplimiento de obligaciones allí contenidas las mismas deben ser consignadas en la escritura pública, porque de lo contrario se presumen que fueron cumplidas todas las obligaciones de las partes en su integridad.

Así se deduce de la interpretación del artículo 1857 del C. C. que señala *“la venta de los bienes raíces, y servidumbres y la de una sucesión hereditaria no se reputan perfectas ante la Ley mientras no se ha otorgado escritura pública”*, es decir, que el contrato de compraventa de un inmueble se hace solemne por escritura pública, ósea lo hace nacer a la vida jurídica y como consecuencia de lo anterior deja inexistente la promesa de compraventa.

Doctrinariamente se le define al contrato de promesa como *“aquel por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado, en cierto plazo o en el evento de cierta condición”*, cumpliéndose con todos los requisitos que establece el artículo 1611.

De la definición anterior distinguimos dos contratos: a) un contrato definitivo, que es el que se celebra cumpliendo con la obligación “de hacer” originada en el contrato de promesa o contrato preparatorio, y b) el contrato preparatorio del cual nace esta obligación de hacer que consiste en suscribir, dentro de un plazo o en el cumplimiento de una condición, el contrato definitivo. De esta manera, el contrato definitivo es el objeto del contrato de promesa. Así, el contrato de promesa tiene por fundamento relevante generar una obligación de hacer, específicamente, una obligación de celebrar en el futuro, cierto o incierto,

un acto jurídico, sea unilateral o bilateral. Si el contrato prometido es unilateral, la promesa también lo será.

Características del contrato de promesa. Es un acuerdo de voluntades, en que nacen para ambas partes obligaciones recíprocas.

La celebración del contrato prometido queda aplazada para el futuro y el contrato de promesa es sólo su antecedente, por lo que no puede existir en unión con el contrato prometido.

La finalidad o destino de la promesa es celebrar otro contrato.

El efecto único de la promesa es el surgimiento del derecho a exigir la celebración del contrato prometido y, en consecuencia, solamente da origen a una obligación de hacer.

El contrato de promesa es siempre solemne, porque debe constar siempre por escrito.

El contrato de promesa, no obstante ser un contrato preparatorio, es un contrato principal -al igual que el contrato definitivo- ya que subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención. No es un contrato dependiente ni tampoco un contrato accesorio, por cuanto su existencia no está supeditada a la de otro contrato principal ni tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal.

El contrato de promesa siempre crea una obligación de hacer; en cambio el contrato prometido puede dar origen a una obligación de dar, hacer o no hacer. Como consecuencia de lo anterior, el contrato de promesa es siempre de naturaleza mueble, aun cuando lo prometido sea la celebración de una compraventa de inmueble.

Así las cosas, la actividad del Juzgado se encaminará a determinar si los presupuestos de la acción ejercitada, que a continuación se relacionan y que se encuentran contemplados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se encuentran o no demostrados en autos y estos son:

Requisitos del contrato de promesa. Además de los requisitos generales de todo acto jurídico, el contrato de promesa, para su validez, requiere cumplir con los requisitos de forma y de fondo que establece el artículo 1611. La omisión de cualquiera de ellos acarrea la nulidad absoluta del contrato. Los requisitos son los siguientes:

1° Que la promesa conste por escrito. Aun cuando el contrato prometido sea consensual, la promesa de contrato debe constar por escrito y es por ello que este contrato es siempre solemne. Basta un instrumento privado; no es necesario que conste en instrumento público, sin perjuicio de que se prometa la celebración de un contrato que para su validez deba otorgarse por escritura pública.

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. La jurisprudencia, aclarando el sentido de esta norma, ha dicho que la ineficacia a que se refiere el artículo 1611 dice relación directa con los requisitos intrínsecos del contrato que se pretende celebrar y no con las formalidades a que debe

someterse para que tenga pleno valor legal. Así, no sería eficaz el contrato prometido que tenga un objeto o causa ilícita; como aquel en que se promete una compraventa entre cónyuges no separados judicialmente.

3° Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. Esta circunstancia se ha establecido para que los contratantes sepan cuándo deberá cumplirse el contrato prometido y no queden ligados contractualmente en forma indefinida. Este requisito viene a ratificar el carácter transitorio de la promesa; por ello, si falta el plazo o la condición, el contrato debe ser declarado nulo.

4° Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Respecto del alcance de este requisito, que sin duda es el que más discusión ha suscitado a nivel doctrinario y jurisprudencial. ¿Significa este requisito que el contrato de promesa debe contener todas y cada una de las cláusulas del contrato definitivo? Existen dos posiciones al respecto:

a) Se ha sostenido que es necesario que el contrato prometido esté prácticamente contenido en la promesa, ya que sólo así faltaría, para ser perfecto, la tradición de la cosa o las solemnidades del contrato prometido.

b) La doctrina contraria sostiene que el contrato prometido queda suficientemente especificado si sólo se señalan en la promesa sus elementos esenciales, que permitan distinguirlo de los otros contratos, pudiendo omitirse los elementos de la naturaleza, que la ley los presume, y los meramente accidentales, que se especifican por cláusulas especiales al tiempo de celebrarse el contrato prometido.

Efectos de la promesa. El efecto propio del contrato es el nacimiento de una obligación de hacer. Lo normal será que las partes cumplan con esta obligación voluntariamente, en cuyo caso se extingue el contrato de promesa por el hecho de haberse cumplido y, en consecuencia, sólo pasa a tener vida propia el nuevo contrato.

En claro lo anterior, atendiendo el precepto consagrado en el artículo 167 del Código General del Proceso, en concordancia con aquel de que trata el artículo 1757 del Código Civil, tenemos que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que señalan el efecto jurídico que ellas persiguen. Para el caso que nos ocupa, veremos si opera la nulidad absoluta del contrato que deprecia la parte demandante, en su sentir porque tal documento no cumple con los requisitos legales.

Descendiendo al asunto sub lite, tenemos que el contrato sobre el inmueble objeto de la Litis, no está viciado de nulidad, toda vez que el mismo cumple a cabalidad todos y cada uno de los elementos y/o requisitos atrás mencionados para su validez.

Ello por cuanto efectivamente, en el contrato de promesa de compraventa se encuentran inmersos los requisitos generales esenciales de todo contrato; en tanto del documento aportado con la demanda, se desprende que se trata de una promesa de compraventa consistente en que el señor ERDULFO URQUIJO NIETO (q.e.p.d.) padre de la aquí demandante promete al demandado, la venta de unos derechos de gananciales que le llegaren a corresponder en la sucesión de la señora ANA GRACIELA VARGAS GUATAMA, proceso que efectivamente culminó con la adjudicación del 50% de un inmueble

ubicado en la Calle 77 Bis No.112A-11 de esta ciudad, identificado con folio de Matricula Inmobiliaria No.50C-869618, por cuyo bien el demandado canceló la suma de \$40.000.000.oo que fueron recibidos por el vendedor a entera satisfacción.

Ahora bien, es cierto como bien lo dice la parte actora que en dicho contrato de promesa de compraventa no se estipuló el plazo o la condición que fijará la época en la cual se celebraría dicho acto y por tal razón le fueron negadas las pretensiones del demandado en un proceso ejecutivo por obligación de hacer (suscribir documento), al no reunir el título aportado los requisitos del art.488 del CPC hoy 422 del CGP, con lo cual estaríamos frente a la pretendida nulidad absoluta, pero paso por alto la parte actora, el documento denominado "*OTRO SI AL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS GANANCIALES SUSCRITO EL 17 DE ENERO DE 2012 SOBRE EL INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA 50C869618*" que fuere aportado por la pasiva en la contestación de la demanda y frente al cual no hizo pronunciamiento alguno, ni fue tachado ni reargüido de falso al descorrer el traslado de la contestación de la demanda, instrumento suscrito por el comprador aquí demandado y por quién actuó como apoderado del señor ERDULFO URQUIJO NIETO (q.e.p.d.) según poder especial, del cual se refleja la ratificación en todas sus partes del contenido del contrato celebrado en enero de 2012 y adicionalmente estipulan fecha y hora cierta para la suscripción de la respectiva escritura pública en aras de perfeccionar el contrato, estableciendo asimismo la notaria, concluyéndose de ésta manera que el contrato de promesa de compraventa de marras incluido el otro sí, no están viciados de nulidad, toda vez que cumplen a cabalidad los elementos generales esenciales y los propios del contrato de promesa de compraventa para su validez.

Téngase en cuenta que el documento denominado *OTRO SÍ*, complementa e integra legalmente el contenido del documento primigenio, otorgándole el status jurídico para ser calificado y reconocido como una promesa de compraventa de bien inmueble, sin que tenga relevancia para el Despacho las anteriores decisiones adoptadas por otros estrados judiciales que definieron con base en los medios probatorios aportados legalmente en cada proceso judicial adelantado.

En este orden de ideas, no sin antes advertir que el naufragio de las pretensiones releva al despacho de estudiar las excepciones, entendidas estas como el medio para enervar aquellas, habrá de denegarse las pretensiones de la demanda por no encontrarse el sub lite dentro de los presupuestos normativos que la consagra.

D E C I S I O N

Por lo expuesto, el Juzgado Doce Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.- NEGAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA por no estructurarse los presupuestos de la acción incoada.

SEGUNDO.- En consecuencia, **DAR POR TERMINADO** el presente proceso DECLARATIVO de NULIDAD ABSOLUTA

DE CONTRATO instaurado por NIDIA MARCELA URQUIJO CHAVARRO
contra RICARDO JOSE LINARES URQUIJO.

TERCERO.- CONDENAR en costas a la
parte demandante. Se fijan como agencias en derecho la suma de
\$2.000.000.00 pesos M/Cte., monto que será tenido en cuenta al momento
de efectuar la liquidación de costas por la secretaría del Juzgado.

CUARTO.- Proceda la secretaria a incluir
la presente providencia en el Portal Web de la Rama Judicial - Estados
Electrónicos.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



FRANCISCO ÁLVAREZ CORTÉS
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE
BOGOTÀ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en Estado
No. _____ hoy quince (15) de julio de dos mil veinte (2020)

SAÚL ANTONIO PÉREZ PARRA

Secretario