



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., noviembre tres (3) de dos mil veintiuno (2021)

OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto; lo anterior, al no haber pruebas por practicar, conforme así lo permite el numeral 2 del inciso 3 del artículo 278 del C.G.P.

ANTECEDENTES

1.- La demanda:

1.1.- El señor Marco Humberto Carrillo Gutiérrez, por intermedio de su procurador judicial, convocó a los señores Emiliano Gómez Valdeleón y Luis Felipe Parra Alfonso, con el propósito que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito por el demandante en calidad de promitente comprador y los demandados como promitentes vendedores [en su rol de propietario y mandatario de aquel], en abril 24 de 2018 y mediante el que se negoció la enajenación del predio identificado con matrícula inmobiliaria 50C-878240; lo anterior, por cuanto los convocados incumplieron el negocio jurídico al retraerse de: (i) entregar al activante el inmueble en mayo 15 de 2018 y (ii) perfeccionar el contrato en julio 1 de ese mismo año.

1.2.- Como consecuencia, se condene a los enjuiciados a pagar en favor del demandante: (i) \$ 18.890.000 por concepto de los dineros que fueron entregados a título de precio más los intereses moratorios causados; (ii) a indemnizar los perjuicios ocasionados por la infracción contractual; (iii) \$ 3.250.000 a título de cláusula penal y; (iv) las costas procesales¹.

2.- La causa petendi la hizo consistir, en suma, en los siguientes hechos:

2.1.- En abril 24 de 2018, Luis Felipe Parra, actuando en nombre y representación de Emiliano Gómez Valdeleón mediante mandado especial a él otorgado, celebró en calidad de promitente vendedor con Marco Humberto Carrillo como promitente comprador, un Contrato de Promesa de Compraventa en relación con el apartaestudio 112 del interior 3 de la calle 80 # 103 A 24 de esta capital e identificado

¹ Lo anterior, de conformidad con la subsanación de la demanda vista a folios 27-30 del Cuaderno principal.

con matrícula inmobiliaria 50C-878240, por un valor de \$ 65.000.000.

2.2.- En cumplimiento de las obligaciones de pago, el promitente comprador solventó el pago que debía realizar para mayo 15 de 2018 e hizo abonos adicionales que se constatan con los recibos de pago adjuntos a su demanda.

2.3.- Pese al cumplimiento en los instalamentos, el promitente vendedor desatendió la cláusula octava del instrumento negocial, en donde se pactó la entrega del inmueble en mayo 15 de 2018, pues a la fecha, no se le ha puesto a disposición del comprador el predio, incluso, pese a los requerimientos directos efectuados al mandatario del propietario.

3.- La defensa

3.1.- El señor Emiliano Gómez Valdeleón, actuando en nombre propio, pese a que no propuso ningún medio exceptivo, acusó que el mandato del que se desprendía que su coparte, Luis Felipe Parra, había concertado en su nombre la cuestionada promesa de venta, era falso.

3.2.- Por su parte, Luis Felipe Parra, pese a que indicó ser cierto la existencia del contrato, los pagos efectuados por el demandante y el no cumplimiento de la prestación principal, consideró que las pretensiones no podían prosperar con base en las excepciones meritorias que nominó "*Prescripción*" y "*Genéricas*", que sustentó con base en que respecto de la prestación invocada, a su juicio, operó el fenómeno extintivo.

CONSIDERACIONES

1.- La demanda reúne los requisitos formales, no contiene una indebida acumulación de pretensiones y su trámite se sujetó al rito establecido en la codificación adjetiva; está demostrada la capacidad para ser parte y comparecer al proceso tanto de la parte activa como de la pasiva, razón por la cual el Despacho definirá la contienda de fondo.

2.- Se emite sentencia anticipada dentro del juicio, en tanto no hay pruebas por practicar además de las documentales solicitadas por los extremos procesales y por cuanto el punto de disenso radica en un asunto eminentemente jurídico, motivo por el que por virtud del artículo 278 del C.G.P y bajo el actual entendimiento que del mismo ha efectuado la Corte Suprema de Justicia en fallo de abril 27 de 2020², es viable proferir decisión prematura.

3.- De la prescripción.

3.1.- Por razón apenas técnica, se abordará preliminarmente la excepción de prescripción planteada por pasiva, la que bien pronto se anuncia, está llamada a ser desestimada.

² Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, fallo de abril 27 de 2020, Exp. 4700122130002020000601, M.P. Dr. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

3.2.- Recusó el señor Emiliano Gómez que, no empece reconocer la existencia del vínculo contractual, sus condiciones de pago y la insatisfacción en lo que a la entrega refiere, había operado la prescripción de la acción con base en la regla prevista en el artículo 2529 del C.C. que fue modificado por artículo 4 de la Ley 791 de 2002.

3.3.- Partiendo del hecho que la acción demandada por el promotor responde a la declarativa de resolución del contrato ante la infracción contractual de su contendor, no cabe duda que el término que reina el asunto es el decenal de que tratan los artículos 2535 y 2536 del C.C., por ser estas disposiciones la que regulan la prescripción como medio de extinguir las obligaciones, aspecto que para el caso concreto, resultaría el presupuesto esencial de la defensa planteada por pasiva. En ese orden, si el vínculo que sustenta la pretensión resolutoria se suscribió en abril 24 de 2018, el fenómeno tendría cabida el mismo día y mes de 2028, anualidad que ni siquiera ha llegado. En punto a dicho entendimiento, la doctrina especializada ha indicado que:

“(...) Según el artículo 8º de la Ley 791 de 2002 que subrogó el artículo 2536 del Código Civil, el derecho a pedir la resolución del contrato se extingue por prescripción de diez años. Este artículo redujo las prescripciones veintenarias a diez años y la ejecutiva a cinco. (...)”³

4.- Del control oficioso del contrato y su nulidad absoluta.

4.1.- Siendo claro el alcance que de la demanda expresamente invocó el extremo actor, se tiene que quien pretenda acudir a la resolución del contrato deberá demostrar: (i) la existencia de contrato bilateral válido; (ii) el incumplimiento total o parcial de las obligaciones contraídas por el demandado en virtud de dicho negocio jurídico; (iii) que el demandante cumplió con los deberes de prestación que le correspondía o, por lo menos, que se allanó a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

En camino de tal estudio, el Despacho anticipa que la aspiración judicial no tiene virtualidad alguna de prosperar, como adelante se dilucidará, toda vez que el incumplimiento negocial solo se predica de los contratos válidos y por ende contentivos de obligaciones vinculantes para las partes, sin que ostente tal cualidad el Contrato de Promesa de Compraventa relacionado en este litigio, el que adolece de nulidad absoluta.

4.2.- Sin embargo, previo a desarrollar ese tópico, es necesario aclarar si el mandatario del promitente vendedor está legitimado para soportar la pretensión que en su contra paralelamente y junto a su mandante, invocó el demandante.

Frente a ello, bien pronto habrá por concluirse que el señor Luis Felipe Parra carece de legitimación en la causa por pasiva para, por sí mismo, enfrentar la reclamación efectuada por el señor Marco Humberto Carrillo y, como consecuencia, asumir las condenas que por cuenta de la infracción contractual se causen. Lo anterior, por cuanto su participación tanto en la suscripción del contrato como en su cumplimiento parcial [recepción de dineros] se llevó a cabo en acatamiento a un contrato de mandato

³ Fernando Canosa Torrado, *la Resolución de los Contratos, Incumplimiento y Mutuo Disenso*. 7ª Edición, Ediciones Doctrina y Ley, 2019, pág. 281.

ajustado entre Emiliano Gómez y Luis Felipe Parra, para que este en nombre y representación de aquel:

“(...) transfiera y/o enajene el (los) siguientes bienes inmuebles ubicados en la AV CALLE 80 NO. 103 A 24 INT 3 A 112, Conjunto residencial Bochica 5 y II ETAPA (APARTA ESTUDIO) con número de matrícula inmobiliaria 50C-878240 (...)” [Fol. 10 derivado 01, expediente electrónico].

Otorgando facultades expresas para *“(...) llevar a cabo LA FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRA VENTA y FIRMAR LA ESCRITURA PÚBLICA, recibir el dinero, sustituir y en general para realizar toda clase de actos tendientes a lograr la plena eficacia de este mandato (...)”* [ib].

4.2.1.- En ese orden y a la luz del artículo 2142 del C.C., el señor Emiliano Gómez confió en Luis Felipe Parra la gestión de negociación para la venta y recepción del pago del apartamento base de la acción, por cuenta y riesgo del primero; por tanto, el mandante, *“(...) cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el mandatario dentro de los límites del mandato (...)”* [art. 2186 del C.C.]. Quiere lo anterior decir, que por más que tanto la suscripción del negocio como la recepción de los pagos ajustados fueron realizados por y en favor de Luis Felipe Parra, lo cierto que su actuar siempre se hizo en nombre y representación de Emiliano Gómez, por lo que cualquier adeudo en punto al negocio, es predicable únicamente del mandante u otorgante del poder.

4.2.2.- Ahora, aunque el señor Emiliano Gómez cuestionó que el otorgamiento del mandato era fraudulento, lo cierto es que más allá de su propia versión de parte, ningún medio de prueba solicitó u aportó en punto a dar validez a su imputación, razón por la que la presunción de autenticidad del documento permanecerá indemne [art. 244 del C.G.P]; máxime, cuando el referido poder tuvo reconocimiento notarial en relación con el poderdante, aspecto que, en principio, blindó la eficacia del medio de prueba tanto en su estructura documental como del contenido en él impreso [alcance y extensión del mandato].

4.2.3.- Por último, cualquier discusión en relación al acatamiento o no de las facultades otorgadas al apoderado, deberán ser discutidas en el marco de este instrumento contractual, sin que en lo que atiene al Contrato de Promesa de Compraventa generen mayor impacto o, cuando menos, en el estado del actual asunto y con base en el material suasivo que milita al legajo, no logran afectarlo.

4.3.- Continuando con el estudio de la causa, importa mencionar que se ha expuesto por la doctrina y la jurisprudencia de manera inveterada, que el contrato de promesa tiene una singular finalidad económica, que no es otra, que la de asegurar en el futuro la celebración de otro contrato porque los interesados no pueden o no quieren realizarlo de presente; de lo cual se deriva que la promesa de celebrar un contrato es un instrumento que conduce a la realización de otro negocio jurídico diferente, y aquella finalidad es la que termina por imprimirle un carácter provisional y transitorio.

4.3.1.- Siendo la promesa un contrato preparatorio, es solemne por estar sujeto en su celebración a formalidades especiales, además, tiene su propia individualidad y, la ley exige la presencia de todos los elementos que lo configuran en razón de ser de la esencia misma del contrato.

Bajo esa línea argumentativa, no sobra traer a colación el artículo 1740 del estatuto sustancial civil, el cual establece 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. (...)”

A su vez, con respecto a la nulidad absoluta, establece el inciso inicial del artículo 1741 de la misma obra que “ (...) la nulidad producida por 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”.

Por su parte, el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, prescribe que la promesa de celebrar un contrato no produce efecto alguno, a menos que conste por escrito, que el contrato prometido reúna las exigencias previstas por el artículo 1502 del Código Civil, que contenga un plazo o una condición que fije la época en que aquél deba realizarse y, por último, que ese acto jurídico se determine de tal suerte que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales [art. 1611 del C.C].

4.3.2.- Dicho en otros términos, no obstante que la promesa tiene su propio contorno jurídico, su estructura y su función se guían por el contrato prometido por ser éste el que le proporciona sentido a su causa y a su objeto, dada la correlatividad que entre ambos debe darse, puesto que al trazar la promesa su influjo sobre el contrato prometido, debe concretarse de manera tal, que al momento de su realización, no pueda menos que ser mirado como un fiel trasunto de la descripción vertida en la promesa, todo lo cual, lleva a que cada uno de los elementos determinados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, deba concurrir a cabalidad dentro del texto escrito que perfecciona el contrato.

Sobre el específico tópico tiene dicho la Corte Suprema de Justicia:

“ (...) Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, ha dicho la Corte Suprema de Justicia, para satisfacer lo que demanda el artículo 89-4º de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de este contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles.

Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa; de la promesa mencionada nace una obligación de

hacer, pues los promitentes acuerdan, como sujeto materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido. De consiguiente, si ante cualquier notario del país o de quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, síguese que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse el otorgamiento de ese acto, porque si pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa (Artículo 1518 del Código Civil) (...)"⁴.

4.3.3.- Pues bien, revisado por la Despacho el Contrato de Promesa de Compraventa base de la acción, en efecto se observa que allí no se estipuló un plazo o condición que fijara la época en que había de celebrarse el negocio prometido, menos se indicó la Notaría en donde debería protocolizarse el acto jurídico y la hora para la concurrencia de las partes con dicho propósito, lo que lo afecta de invalidez por carecer de los requisitos establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, como quiera que, itérese, la promesa de contrato genera una obligación de hacer, consistente en el otorgamiento del documento público en determinada fecha, lugar y hora para perfeccionar con él y su registro.

Tal omisión no se halla subsanada, pues no obra como prueba en el expediente, ningún acuerdo futuro [otrosí] respecto de la fecha en que se satisfaría la prestación que preparó la promesa o la autoridad notarial a la que debieran comparecer los interesados. Y aunque los promitentes contratantes pueden sanear dicho defecto adicionando mediante adenda el vacío sustancial u otorgando el instrumento público, esto es cumpliendo la prestación de hacer consistente en la celebración del contrato futuro definitivo, lo cierto es que ninguna de aquellas hipótesis se verificó en el *sub examine*.

4.3.4.- Así las cosas, lo descrito significa que no puede predicarse incumplimiento de ninguna de las partes, pues ante un pacto carente de validez, cuya declaratoria oficiosa se hace imperiosa a tono con lo dispuesto en el artículo 281 del C.G.P., en concordancia con el artículo 1742 del C. C.; por sustracción de materia, no hay lugar a desarrollar ningún análisis acerca de la conducta desplegada por los contratantes referente a las “obligaciones adquiridas”; esto, toda vez que estamos frente a un negocio viciado que será sancionado para dejarlo sin efectos.

5.- De las restituciones mutuas.

5.1.- Ahora bien, determinado que el contrato de promesa de compraventa traído a este debate, está viciado de nulidad absoluta, se abordarán las consecuencias que emergen de esa declaratoria y con esa finalidad, conviene relieves, que a tono con el artículo 1746 *ejusdem*:

“ (...) La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia de enero 19 de 1979. G. J., t. CLIX, pág. 11.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo (...)."

Tema sobre el cual la Corte Suprema de Justicia, dijo:

"(...) El efecto general y propio de toda declaración de nulidad es retrotraer las cosas al estado en que se hallarían sino hubiese existido el acto o contrato nulo por medio de las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes, en las cuales, por virtud del pronunciamiento judicial, cada una será responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos y del abono de las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes, todo ello según las reglas generales, y sin perjuicio de lo dispuesto especialmente sobre objeto o causa ilícita en que no hay derecho de repetición, y en relación con los incapaces que solamente responden en la medida en que se hayan enriquecido (...)" ⁵

5.2.- Implica lo anterior, que la finalidad de las restituciones mutuas surgidas en virtud de la declaratoria de nulidad de un contrato, tal cual ocurre en el presente asunto, está inspirada en la necesidad de volver las cosas al estado anterior al existente antes de la celebración del vínculo anulado, por lo que el promitente vendedor demandado debe devolver los dineros que recibió como parte del precio del bien que iba a ser objeto de venta; sin que el convocante deba asumir prestación alguna, por cuanto nunca recibió el inmueble conforme así lo indicó el señor Luis Felipe Parra, al afirmar que si bien no había acatado la entrega, estaba presto a realizarla una vez solventara ciertas contingencias que padecía; lo anterior, atendiendo a principios como la equidad y la reparación integral que, por demás, se encuentran establecidos en el artículo 16 de la Ley 446 de 1998 y 283 del C.G.P.

5.3.- En desarrollo de tal premisa general y descendiendo nuevamente al caso en estudio, se tiene, según las manifestaciones de la parte demandante contenidas en el escrito introductorio, como a su vez en el asentimiento que de ellas efectuó el señor Luis Felipe Parra, las cuales revisten fuerza de confesión, que el promitente comprador pagó en beneficio del mandatario del promitente vendedor [facultado para en su nombre recibir dineros] y por concepto del precio de la referida venta, \$ 18.890.000 que tienen respaldo en los recibos de pago que acompañaron el escrito de demanda.

Razón por la cual se ordenará la devolución de tales dineros que serán indexados desde el instante en que se efectuó su pago hasta la fecha de la presente providencia⁶, como mecanismo de actualización monetaria en procura de la restitución plena de la prestación debida; lo anterior, en los siguientes términos:

⁵ Corte Suprema de Justicia, sentencia de casación del diciembre 1 de 1938; G.J. t. XLVII, pág. 453).

⁶ Para ello se aplicará la fórmula de valor a indexar por IPC final sobre IPC inicial, teniendo en consideración a efectos de despejar el factor IPC, el valor que por series de empalme certifique el DANE a la fecha.

VALORES PAGADOS	FECHA ENTREGA	VALOR INDEXADO
\$ 10.000.000	5/05/18	\$ 11.097.216
\$ 2.000.000	11/06/18	\$ 2.216.091
\$ 1.000.000	8/05/18	\$ 1.109.721
\$ 1.000.000	22/05/18	\$ 1.109.721
\$ 1.000.000	1/05/18	\$ 1.109.721
\$ 650.000	10/06/18	\$ 720.229
\$ 300.000	26/06/18	\$ 332.413
\$ 340.000	28/06/18	\$ 376.735
\$ 700.000	19/06/18	\$ 775.631
\$ 300.000	7/03/18	\$ 335.317
\$ 600.000	10/07/18	\$ 665.698
\$ 1.000.000	12/07/18	\$ 1.109.497
	TOTAL	\$ 20.957.990

Por último, aun cuando en el Contrato de Promesa de Compraventa se indicó que a la fecha de suscripción del negocio el promitente comprador pagaría \$ 10.000.000, lo cierto es que dentro de ese instrumento no se dejó constancia de que el promitente vendedor recibió tal suma y tampoco obra otra prueba que acreditara el pago de ese valor en aquella data o fecha posterior, por lo que no merecerá reconocimiento alguno.

6.- Recapitulación.

6.1.- No hay lugar a calificar infracción contractual alguna, en tanto del examen oficioso del negocio base de la pretensión resolutoria, se verificó que estaba viciado de nulidad absoluta por no satisfacer los requisitos que la ley sustancial le impone para darle valor en consideración a su naturaleza, por lo que, aun cuando se negarán las pretensiones, se declarará la nulidad absoluta del Contrato. Como natural consecuencia, se efectuaron restituciones mutuas, trabajo que concluye en establecer que el señor Emiliano Gómez Valdeleón, debe devolver en favor del demandante el valor por él pagado a título de precio junto con su indexación, liquidación que arroja un total de \$ 20.957.990. Por último, es condena no resulta extensible a Luis Felipe Parra, en tanto si bien este suscribió el Contrato y recibió el pago parcial, lo hizo en nombre y representación de Emiliano Gómez por cuenta del mandato con representación a él otorgado. De allí que las consecuencias del vínculo negocial, solo le son oponibles al mandatario.

6.2.- No habrá lugar a condena en costas por cuanto la anulación del negocio operó de modo oficioso.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el **JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: DECLARAR de oficio la nulidad absoluta del contrato de procesa de compraventa celebrado en abril 24 de 2018, entre Emiliano Gómez Valdeleon [actuando por intermedio de su mandatario Luis Felipe Parra] como promitente vendedor y Marco Humberto Carrillo como promitente comprador, el que tuvo por objeto el apartaestudio 112 del interior 3 de la calle 80 # 103 A 24 de esta capital e identificado con matrícula inmobiliaria 50C-878240; lo anterior, por las razones expuestas en este fallo.

TERCERO: Como consecuencia de la anterior declaración, **CONDENAR** a Emiliano Gómez Valdeleón a que restituya y pague en favor de Marco Humberto Carrillo, la suma de \$20.957.990, por concepto del precio recibido por concepto del precio del bien objeto de negociación.

El anterior monto deberá solventarse dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, so pena que sobre la indicada suma fluctúen intereses legales, por ser el título una decisión judicial.

CUARTO: Sin condena en costas de instancia.

QUINTO: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares decretadas dentro del asunto.

SEXTO: En firme, archívense las diligencias dejándose las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANDRÉS HERNÁNDEZ CIFUENTES

Juez

Firmado Por:

Carlos Andrés Hernández Cifuentes

Juez

Juzgado Municipal

Civil 014

Bogotá, D.C. - 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:
26e864800fa642bf07712b9fe42f0b5cbe8e6cf667939e093d772d62b55af231
Documento generado en 03/11/2021 05:51:51 PM

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