

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D. C.

Carrera 10 n.º 14-33 piso 11

cmpl38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veinte (20) de abril de dos mil veintidós (2022)

Rad. 11001-40-03-038-2021-00127-00

PORCESO: Verbal de Nulidad de Promesa de Compraventa

DEMANDANTE: Víctor Higinio Chaparro Salazar

DEMANDADOS: Juan Crisóstomo Pérez Duarte

I. ASUNTO A TRATAR

El despacho profiere sentencia anticipada en el presente asunto, de conformidad con lo previsto en el numeral 2, inciso 3 del artículo 278 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. El señor Víctor Higinio Chaparro Salazar formuló demanda de nulidad absoluta de contrato, en contra de Juan Crisóstomo Pérez Duarte, en procura de que (i) se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de inmueble, calendado 31 de octubre del año 2018, y (ii) se decrete y ordene la práctica de la diligencia de entrega del inmueble, finca la GARDENIA ubicada en la Localidad de Usme de la Ciudad de Bogotá.

Como sustento de sus pretensiones adujo en síntesis que, en calidad de promitente vendedor, suscribió bajo engaño contrato de

promesa de compraventa de una cuarta parte equivalente al 25% de un inmueble denominado casa de dos pisos, identificada con la Matricula Inmobiliaria No. 50S-1109650, ubicada en la calle 38 D Sur No. 68 C 12 de la Ciudad de Bogotá.

Manifiesta que al momento de efectuar dicho negocio jurídico, el bien se encontraba sujeto a una decisión judicial dentro del proceso de Sucesión de la causante, Señora María Cristina Calderón Beltrán y que cursa a la fecha en el Juzgado Octavo (8) de Familia del Circuito de Bogotá bajo radicado No. 2018/0794 hoy vigente (OBJETO ILICITO). Adicional, considerando que el promitente vendedor, ni el promitente comprador tenían la calidad de herederos, dicho objeto no podía ser adquirido.

Señaló que en garantía de la venta a realizar entregó la finca la gardenia ubicada en la localidad de Usme por tiempo indefinido, para uso, goce y explotación, con opción de compra.

2. El demandado Juan Crisóstomo Pérez Duarte se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda, haciendo pronunciamiento acerca de los hechos del libelo y formulando medios exceptivos.

Tal actuación no fue tomada en cuenta por este estrado judicial conforme con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 196 de 1971 y artículo 73 del Código General del Proceso. A pesar que el demandado tuvo la oportunidad de ratificar su contestación a través de abogado, no lo hizo.

III. CONSIDERACIONES

1. Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia (capacidad procesal y para ser parte de los contendientes, demanda en forma, competencia). De otra parte, no se avizora la existencia de vicio alguno que configure

nulidad o irregularidad que impida emitir esta decisión.

2. Dentro de las grandes novedades que introdujo el Código General del Proceso, se encuentra la facultad de emitir sentencia anticipada siempre y cuando confluya alguno de los supuestos que enmarca el artículo 278. Dicho canon señala “(...) *En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

(...) 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar (...).”

En el caso presente, nos habilita el numeral 2, habida consideración que no hay pruebas por practicar. No sobra mencionar, que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha indicado, que el juez está en posibilidad de decidir acerca de las pruebas, aún, en la sentencia anticipada (ver fallo de tutela del 27 de abril de 2020, dentro del radicado 47001 22 13 000 2020 00006 01. M.P. Octavio Tejeiro Duque).

En este caso el demandante pidió que se recibiera como prueba la declaración de la propia parte, sin embargo, el despacho **niega** tal pedimento, pues estima que esta prueba es inútil (art. 168 del C.G.P) como quiera que las manifestaciones que hacen las partes en su favor no son suficientes para acreditar los presupuestos jurídicos de la acción que pretenden hacer valer. Mejor dicho, la declaración del demandante no sirve para acreditar los elementos necesarios para la prosperidad de la acción de nulidad absoluta.

Al respecto la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

“(...) no puede confundirse la confesión con la declaración de parte, habida cuenta que ‘la confesión es un medio de prueba por el cual la parte capacitada para ello relata en forma expresa, consciente y libre hechos personales o que conoce, y que a ella le son perjudiciales, o por lo menos resultan favorables a la contraparte. La última es la versión,

rendida a petición de la contraparte o por mandato judicial oficioso, por medio del cual se intenta provocar la confesión judicial... En consecuencia, la declaración de parte solo adquiere relevancia probatoria en la medida en que el declarante admita hechos que le perjudiquen o, simplemente, favorezcan al contrario o, lo que es lo mismo, si el declarante meramente narra hechos que le favorecen, no existe prueba, por una obvia aplicación del principio conforme al cual a nadie le es lícito crearse su propia prueba' (sentencias de 13 de septiembre de 1994, 27 de julio de 1999 y 31 de octubre de 2002, entre otras)" (SC11232-2016. Rad. 11001-31-03-029-2010-00235-01)

3. Teniendo en cuenta el objeto de la presente acción, procederá el despacho a verificar si se configuró la nulidad absoluta sobre el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, celebrado entre las partes procesales Víctor Higinio Chaparro Salazar en calidad de promitente vendedor y Juan Crisóstomo Pérez Duarte en calidad de promitente comprador.

A partir de lo anterior, es importante traer a colación el artículo 1741 del Código Civil Colombiano, el cual enseña que el vicio de nulidad absoluta se configura cuando existe: **i)** objeto o causa ilícitos, **ii)** omisión de requisito, o formalidad, para el valor de ciertos actos o contratos, en consideración a la naturaleza de ellos **iii)** incapacidad absoluta de los contratantes. Dice, además, tal disposición, que cualquier otro vicio, distinto a los recién enumerados, produce nulidad relativa.

Así mismo, el canon 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 reza lo siguiente: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran 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 [sic, 1502 del C.C.] del Código Civil., 3.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato., y 4.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para*

perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...)”.

En este sentido, la Corte Suprema de Justicia ha indicado que:

“La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúnan los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa noma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el Juez”¹.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto.

Para el caso bajo estudio, la solicitud de declaratoria de nulidad absoluta se encuentra fundada en que: **i).** el contrato se suscribió por parte del demandante bajo ‘engaño y actos ilícitos’, **ii).** el bien prometido en venta, al momento de la celebración del contrato se encontraba sujeto a una decisión judicial dentro del juicio de sucesión de la causante María Cristina Calderón Beltrán, lo que acarrea el defecto de *objeto ilícito* **iii).** lo mencionado en la cláusula tercera de la promesa es contrario a la realidad, pues Juan Crisóstomo Pérez Duarte nunca fue esposo de la señora Calderón Beltrán, ni lo fue el demandante, último que tampoco tenía ni tendrá la calidad de heredero de ella, lo que deriva en una *causa ilícita*; **iv).** en la cláusula

¹ Sentencia SC 2468-2018 M.P. Ariel Salazar Ramírez.

octava obtenida con engaños y artimañas, se estipuló que el promitente vendedor, entregaría a favor del promitente comprador, por tiempo indefinido y con opción de compra la finca La Gardenia ubicada en Usme, pacto que es exorbitante; **v)**. el contrato tiene contradicciones en el precio, pues en un aparte indica que será de 40.000.000, y en otro, señala que serán dos contados, uno de 30.000.000, y otro de 20.000.000.

El despacho comienza por señalar que de acuerdo al expediente aquí no se configuraron las circunstancias expuestas en los puntos **i)**, y **iv)**, en tanto que el demandante no demostró, como era de su cargo (ver art. 167 del C.G.P), que celebró la promesa de venta bajo engaño, actos ilícitos, y artimañas, pues no acreditó específicamente cuáles fueron estos, y las respectivas circunstancias, de tiempo, modo y lugar en que se desarrollaron; menos que fueren determinantes para prestar su voluntad.

Si bien el demandado no contestó la demanda, lo que da lugar a la aplicación del artículo 97 del C.G.P, esto solo permite deducir, que se desplegaron conductas engañosas, más no especificar si estas eran superables, determinantes para provocar la voluntad del demandante, y de la entidad suficiente para viciar el contrato; tampoco permite dilucidar, cuáles fueron, y las circunstancias de tiempo modo y lugar en que se desplegaron. En ese aspecto, los hechos de la demanda no son amplios en forma tal que permitan entender que se probó –por falta de contestación- el acaecimiento de un engaño, o artimaña de la entidad para viciar el contrato.

Los actos puestos de presente por el accionante que se refieren a artimañas, y engaños, se adecuarían a la noción de dolo que se define como “*la maquinación fraudulenta o engañosa tendiente a inducir a otro a manifestar su voluntad o consentimiento*”². Este vicio, a las voces del numeral 2º del art. 1611 del C.C., y numeral 2º del artículo 1502 del

² Cubies Camacho, Jorge. Obligaciones. 7ª ed. Editorial Ibañez. Pág. 219

mismo estatuto podría generar el vicio de nulidad absoluta. No obstante, aquí no quedó demostrado uno de los requisitos del dolo, cual es, que sea *determinante* (art. 1515 del Código Civil); ni siquiera por la falta de contestación y la aplicación del artículo 97 del Código General del Proceso, pues en ese punto los hechos del libelo no ahondan.

De otro lado, de cara a lo alegado en el punto **ii)**, el despacho considera conveniente memorar que el canon 1519 del Código Civil ha definido objeto ilícito a todo aquel que: *contraviene al derecho público de la nación*.

Adicional, la Corte Constitucional, ha completado el referido canon en el sentido de indicar que también hay objeto ilícito en los siguientes casos:

1. *de las cosas que no están en el comercio,*
2. *de los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona,*
3. *de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.*^{3"}

En lo que respecta con el objeto del contrato de promesa de compraventa la Corte Suprema de justicia ha hecho énfasis en lo siguiente:

“(...) De manera que el objeto principal de la promesa se contrae a establecer unas bases ciertas, claras y vinculantes, esto es, el marco jurídico suficiente que conduzca a la efectiva perfección del acuerdo final; este posterior negocio por su parte cuenta con un propósito autónomo y diferenciable, directamente referido a la satisfacción de la causa que da origen a la relación jurídica.

³ Corte Constitucional, sentencia C-597/98 M.P. Carlos Gaviria Díaz

Lo anterior por cuanto, Como lo ha estimado la Sala, la promesa de contrato, en si misma considerada, carece de eficacia real, esto es no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivada, traslaticia o constitutiva de derecho real de dominio y, por tanto, no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligación de dar, en tanto que esas cualidades le son propias al negocio definitivo.

(...)

Ahora bien, lo dicho en precedencia no implica que la promesa únicamente pueda versar sobre bienes o derechos actualmente existentes y determinados; pues, la normativa no impide que la convención preparatoria recaiga sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinables, ni que involucren cosas inexistentes, pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final.

Justamente, el artículo 1869 del Código Civil contiene una regla de aplicación analógica a convenciones preparatorias, como lo es la promesa que afirma **la validez de la venta o la promesa de cosas que no existen, pero se espera que existan, sin olvidar que en ese supuesto va implícita la condición de existir, a menos que las partes convengan lo contrario o que por la naturaleza del contrato parezca que se compró la suerte.**

Del mismo modo, la ajenidad del bien prometido tampoco afecta la validez de la convención preparatoria, en la medida que, siguiendo la preceptiva del artículo 1871 ibidem, la venta

de la cosa ajena vale sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extinga por el lapso del tiempo, lo cual significa que los actos celebrados sobre bienes ajenos no son nulos y, por tanto, cuando se promete la venta de una cosa en esas condiciones, es posible Predicar también la validez del contrato que las contiene, pues nada obsta para que posteriormente, el prometiende vendedor adquiera el derecho sobre la cosa que ha prometido transferir u obtenga el consentimiento del verdadero dueño que le permita cumplir la obligación adquirida para el momento en que deba perfeccionarse el contrato prometido, así ello envuelva un hecho futuro e incierto⁴. (Se resalta)

De igual forma, la misma corporación ha sido enfática en recalcar acerca de la validez de la promesa respecto de cosa ajena y futura, de la siguiente manera:

*“(...) El hecho de que el inmueble se encuentre en cabeza de un tercero y que no posea identidad jurídica propia al no estar desenglobado, **no impide su futura existencia para la celebración del contrato prometido**. Aplicación artículos 1869 y 1871 del Código Civil. (...)”.* (SC5690-2018; 19/12/2018)

A partir de lo anterior, es claro que la promesa de compraventa legalmente celebrada entre las partes, no se ve afectada por el fenómeno de la nulidad en casos en los cuales el objeto se encuentra sometido a un hecho futuro, como es en el caso el proceso de sucesión, por cuanto si bien el inmueble no encuentra adjudicado a la parte que promete vender, esta espera que en el futuro le sea dada tal situación y así se obliga. No hay razón entonces para considerar que se

⁴ Corte Suprema de Justicia, sentencia SC5690-2018 M.P. Luis Alonso Rico Puerta

configuró el objeto ilícito por cuanto este (i) no contraviene al derecho público de la nación. (ii) es posible prometer en venta cosa ajena –lo que aquí ocurrió, en tanto esta no se había adjudicado–.

Luego, para el despacho es claro que el objeto sobre el cual versa la convención –obligación de hacer- celebrada entre las partes tiene el carácter de lícito y por tanto no puede predicarse la nulidad absoluta en este aspecto.

En cuanto a la alegación **iii).**, advierte el despacho que esta tampoco lleva a buen puerto las aspiraciones de la demanda, pues lo cierto es que de una lectura integral del contrato, y ateniéndose a la voluntad de las partes⁵, se verifica que quien prometió en venta el derecho de cuota del inmueble es el señor Víctor Higinio Chaparro Salazar, así en esta cláusula, por mero error, se hubiese indicado que el compañero permanente de la causante María Cristina Calderón Beltrán era Juan Crisóstomo Pérez Duarte.

En cualquier caso, si bien el demandante alega que el accionado, ni él, fueron los esposos de la causante, y que tampoco era heredero de Calderón Beltrán, provocándose así una *causa ilícita*, la verdad es que aunque ello fuera cierto, no provocaría tal irregularidad sustancial.

Contrario a lo que considera el extremo demandante, la *causa ilícita* se configura cuando los móviles determinantes que llevaron a los contratantes a celebrar el acto son ilícitos –por prohibición legal, contravención al orden público o a las buenas costumbres-⁶. Y aquí no se demostró, que los motivos del promitente comprador, y promitente

⁵ “Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras” (art. 1618 del Código Civil).

⁶ “La causa ilícita. Identificada por el art. 1524 la noción de la causa con ‘los motivos que inducen a los agentes a la celebración del acto o contrato’ y la causa ilícita con ‘la prohibida por la ley o contraria las buenas costumbres o al orden público’, y sancionada esta también por el art. 1741 con la nulidad absoluta del acto o contrato, hay que llegar, respecto de la aplicación de esta sanción, a las mismas conclusiones referentes al objeto ilícito. Corresponde al juez determinar discrecionalmente en cada caso concreto si el acto sub iudice ha obedecido o no a móviles contrarios al orden público o a las buenas costumbres, sin que para ello tenga que fundarse en una expresa prohibición legal” (Ospina Fernández, Guillermo, y Ospina Acosta, Eduardo. Teoría General de los Actos o Negocios jurídicos. Tercera Edición Temis. Pág. 458).

vendedor que les impulsaron a suscribir el acuerdo de voluntades tuvieren tal característica (ver art. 167 del C.G.P); sobre tales móviles determinantes para contratar, los hechos de la demanda no hacen hondura, por lo que la ilicitud de los mismos no está probada, ni siquiera por la falta de contestación de la demanda.

De lo concerniente a la alegación **v)**, referente a las contradicciones acerca del precio pactado, hay que decir que tal defecto no provoca nulidad absoluta a la luz de las causales presentadas en los artículos 1741 y 1611 del Código Civil. No se pierda de vista que la sanción del negocio jurídico es de naturaleza taxativa y restrictiva; ello quiere decir, que la nulidad absoluta solo es aplicable a los casos expresamente señalados por el legislador conforme al principio de legalidad de la sanción (sobre esto, ver la Sentencia de la Sala de Casación Civil de la CSJ. SC3727 de 5 de octubre de 2020. Rad. 41-2013-00111-01).

En cualquier caso, tal irregularidad es superable a partir de las reglas de interpretación del contrato establecidas en el ordenamiento legal (art. 1618 a 1624 del Código Civil), sin que este sea el foro para esclarecer ese tema pues escapa a las pretensiones y hechos de la demanda que cercan la actividad del juez (art. 281 del Código General del Proceso).

Hay que destacar, que los demás requisitos previstos en la normativa aplicable para el caso, no se observa por parte del despacho la ausencia de alguno, considerando que el contrato fue celebrado conforme a las exigencias del canon 1611 del Código Civil.

Por último, debe reiterarse que aunque el demandado no contestó la demanda, lo que da lugar a la aplicación del artículo 97 del Código General del Proceso, en cualquier caso tal circunstancia procesal, no tuvo el alcance suficiente para tener probados los elementos de la nulidad absoluta. Además, porque como quedó visto, algunas de las irregularidades que alegó el demandante ni siquiera son

causales de ese vicio establecidas en los artículo 1741 y 1611 del Código Civil.

4. De acuerdo con lo dicho en precedencia, los pedimentos de la parte actora deben desestimarse considerando que el despacho no encuentra causal alguna que lleve a la configuración de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes.

IV. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO 38 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

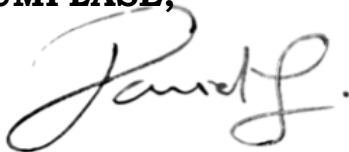
V. RESUELVE:

PRIMERO: Negar la totalidad de las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Declarar terminado el presente asunto.

TERCERO: Sin condena en costas por no aparecer causadas (art. 365 del C.G.P)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



DAVID ADOLFO LEÓN MORENO

JUEZ