



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, cinco (5) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso	Ordinario de Resolución de Contrato
Demandante	Ángela Patricia Ramírez Suárez
Demandados	Ricardo Alberto Franco Herrera
Radicado	05001-31-03-001-2010-00770-00
Asunto	Sentencia No. 13

Agotadas todas las etapas pertinentes se procede a proferir decisión de fondo en este proceso Ordinario de Resolución de Contrato, instaurado por ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ SUÁREZ contra RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA, para lo cual ha de tenerse en cuenta que si bien inicialmente se había dirigido la demanda también contra Proyectos y Construcciones Gomeco S. A., las pretensiones contra dicha entidad quedaron sin piso en virtud de la conciliación parcial a la que llegó dicha codemandada con la demandante, la cual fue aprobada en su momento por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín, conciliación en la cual se dispuso que el litigio continuaría contra el codemandado Franco Herrera, por lo que este pronunciamiento se enfocará únicamente en decidir de fondo la situación entre la demandante y dicho codemandado.

1. ANTECEDENTES:

1.1. Los fundamentos fácticos relevantes que se extraen de lo expuesto por la parte actora y que sirven de base a lo pretendido, admiten la siguiente síntesis:

Que el 1º de agosto de 2005, la demandante en calidad de promitente compradora, suscribió con el señor Ricardo Alberto Franco Herrera en calidad de promitente vendedor, un contrato de promesa de compraventa respecto del siguiente inmueble: Torre 2, apto. 516 de la Urbanización Bosques de Avignon, situado en Medellín en la carrera 27 No. 20 sur-121 alinderado así. Por el norte, con la carrera 27; por el oriente, con vía de acceso de uso común que lo separa del lote No. 3; por el sur, con parte del lote No. 3; y por el occidente, con la Urbanización Arboleda de San Lucas, con un área de 118,50 m², matrícula inmobiliaria No. 001-856077, señalando el 1º de marzo de 2006 como fecha de entrega material del inmueble y además de elaboración de la respectiva escritura pública, la que se acordó realizar en la Notaría 1ª de Envigado a las 2:00 p.m.

Señaló que se pactó como precio de la venta la suma de \$92.000.000, los cuales afirmó haber cancelado en su totalidad, incumpléndose por parte del promitente vendedor con la entrega del inmueble y la suscripción de la escritura pública.

Agregó que el 12 de octubre de 2007, ante la Notaría Cuarta de Medellín, el demandado y la señora Rosalba Herrera de Franco, quien aparece en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 001-856077 como propietaria del lote de terreno sobre el cual se construye el Edificio Bosques de Avignon, otorgaron poder general, amplio y suficiente a favor de Humberto Wilfredo Gómez Vallejo, para que en su nombre y representación quedara investido de suficientes facultades, entre ellas administrar los bienes muebles o inmuebles de los poderdantes, recaudar sus productos y celebrar con relación a ellos toda clase de contratos de disposición y administración.

Manifestó que después de otorgar dicho poder, la compañía encargada de la construcción del Conjunto Residencial Bosques de Avignon, Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., representada por el apoderado general de Ricardo Franco Herrera, suscribió un nuevo contrato de promesa de compraventa con la demandante con respecto al apartamento comprado por la demandante el 15 de noviembre de 2007, realizando cambios notables en perjuicio de los compradores, promesa que recayó sobre el apartamento 433 de la Torre No. 2 de la Unidad Residencial Bosques de Avignon, localizado en la carrera 27 No. 20 Sur-121, apto. que linda: Por el noroccidente, en parte con escaleras, punto fijo y con el apto. No. 432; por el suroccidente, con vacío de la terraza del apto. No. 230; por el suroriente, con vacío que da a la vía de circulación vehicular; por el noroccidente, con vacío a la vía de circulación vehicular, apartamento con un área de 130,69 m², fijándose el 15 de marzo de 2008 como fecha para la entrega del inmueble y quince días después para la escritura pública, presentándose incumplimiento para ambas cosas, pues a la fecha de presentación de la demanda no había habido entrega y la construcción se encontraba suspendida estando los apartamentos apenas con iniciación de la obra.

Agregó que las partes estipularon que dicho contrato anulaba el anteriormente celebrado, y fijaron una cláusula penal de \$1.000.000 por incumplimiento.

La demandante expuso que unilateralmente la firma Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., le aumentó el precio al inmueble en \$45.528.000, de los cuales ella solo canceló \$20.800.000, y así el valor total de lo pagado por ella fue de \$112.800.000.

Finalmente dijo haber sufrido perjuicios derivados del incumplimiento de los contratos, consistentes en el valor de los cánones de arrendamiento que viene pagando a razón de \$580.000 para el año 2005, \$606.000 para 2006, \$630.000 para 2007, \$655.000 para 2008,

\$870.000 para 2009 y 2010, esto es, desde cuando entregó como parte del precio de \$112.800.000, un apartamento nuevo en la urbanización Parques de San Pablo del municipio de Itagüí.

1.2. Lo pretendido con base en el compendio fáctico expuesto, una vez modificado por la parte actora (fls. 43 y 44) quedó así:

PRIMERO: Que se declare que el contrato promesa de compraventa celebrado el 15 de noviembre de 2007 por la demandante con los vendedores Conjunto Residencial Bosques de Avignon y Humberto Wilfredo Gómez Vallejo quien actuó en representación de dicha persona jurídica, con relación al apartamento 433 de la torre 2 del Conjunto Residencial Bosques de Avignon, **anuló** el contrato de promesa de compraventa celebrado el 1º de agosto de 2005 entre la señora Ángela Patricia Ramírez Suárez y el señor Ricardo Alberto Franco Herrera con relación al apartamento 516 sobre planos, incluyendo garaje y cuarto útil del Conjunto Residencial Bosques de Avignon, situado en Medellín en la Cra. 27 No. 20-Sur-121.

SEGUNDO: Que se declare resuelto dicho contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de noviembre de 2007.

TERCERO: Que se condene a los demandados a restituirle la suma de \$112.800.000 pagados como precio por el inmueble que pretendía adquirir con los respectivos intereses a la tasa máxima legal permitida desde que se realizaron los correspondientes pagos, hasta que se cancele totalmente la obligación.

CUARTO: Que se condene a los demandados a indemnizar a la demandante los perjuicios causados por su incumplimiento, consistentes en el valor de los cánones de arrendamiento pagados desde el 5 de agosto de 2005 y durante el proceso, los que ascendían a \$580.000 para el año 2005, \$606.000 para 2006, \$630.000 para 2007, \$655.000 para 2008, \$870.000 para 2009 y 2010, y los que se causaran en el transcurso del proceso, más los intereses a la tasa máxima legalmente permitida.

QUINTO: Que se condene a los demandados a pagar la suma de \$1.000.000 por concepto de cláusula penal.

1.3. El trámite y la réplica

La demanda fue admitida por auto del 1º de abril de 2011 (fl. 47) y 2 de agosto de 2011 donde se aceptó la reforma a la demanda, y una vez notificados de ello los demandados, procedieron a dar respuesta en los siguientes términos:

- La sociedad **Gomeco Ltda.**, representada por Humberto Wilfredo Gómez Vallejo, se opuso a las pretensiones ateniéndose a lo que resultara probado en el proceso, y propuso como excepciones de mérito las siguientes.

(i) **“Falta de legitimación por pasiva”**, aduciendo que en el contrato de promesa de compraventa, la empresa Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda. actuaba en calidad de apoderado general de Ricardo Alberto Franco Herrera, por lo que no es la llamada a resistir la acción promovida en su contra.

(ii) **“Nulidad por falta de requisitos formales”**, alegando que en ambas promesas de compraventa no se lograron individualizar los inmuebles objeto de las mismas, además que dichos bienes jurídicamente no existían para el momento de la firma de dichos negocios.

- **Ricardo Alberto Franco Herrera** fue notificado a través de curadora ad litem, previo emplazamiento, quien se limitó a decir que no le constaban los hechos quinto y décimo, a decir que era cierto parcialmente el hecho undécimo y a afirmar que eran ciertos los demás hechos de la demanda.

Finalmente, dijo no oponerse a la prosperidad de lo pretendido y consecuente con ello no formuló excepción alguna.

Para continuar con el trámite y una vez surtido en debida forma el traslado de las excepciones de mérito propuestas, el 22 de agosto de 2013 se celebró la audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P. C., y en el acta de la misma consta que la demandante y la firma Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., llegaron a un acuerdo mediante el cual dicha sociedad se obligó a entregarle la suma de \$63.000.000 de pesos a la demandante, quedando así satisfecho todo lo pretendido contra dicha sociedad, quien en tal virtud quedó excluida del proceso, para que la demandante continuara el trámite contra el codemandado Ricardo Alberto Franco Herrera, acuerdo que fue aprobado en su momento por el Juez que conoció del proceso, quien precisó que dicha conciliación y su aprobación, ponían **Total fin al litigio entre la demandante y Gomeco**, pero que el litigio continuaría contra el codemandado Ricardo Alberto Franco Herrera.

Posteriormente se decretaron las pruebas que fueron solicitadas, cuya práctica únicamente puede afirmarse de la prueba documental aportada al proceso, y una vez clausurado el período probatorio se fijó el de alegaciones, el cual fue aprovechado por la parte actora para insistir en la defensa de sus propios intereses.

En ese orden, se procede a resolver de fondo el asunto, previas las siguientes

2. CONSIDERACIONES

2.1. De los aspectos jurídicos procesales, probatorios y sustanciales

2.1.1. Nulidades: No se observa en el proceso vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

2.1.2. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión

Corresponde al Juez, previo a elaborar la sentencia que desate la Litis, examinar la concurrencia de los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en:

- a) la **competencia**, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto y a la cuantía, así como al domicilio de las partes, se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito de Medellín;
- b) la **demanda en forma**, que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal y que es de suma trascendencia tanto para el proceso como para la sentencia en cuanto **fija los límites a la decisión**.

En tal virtud, se advierte que producto de las modificaciones introducidas a la demanda por la parte actora, las pretensiones finales se encuentran estructuradas y se derivan de manera lógica de los hechos narrados en el libelo, todo lo cual resulta coherente con las disposiciones normativas y jurisprudencia en torno a las figuras jurídicas de las cuales se pretende su declaratoria, debiéndose interpretar, sin embargo, que dichas pretensiones acorde con el contenido del contrato al que aluden, se dirigen contra las personas con quienes la señora Ángela P. Ramírez como promitente compradora suscribió el mismo, ya que en él, como promitentes vendedores actuaron Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., representado por Humberto Wilfredo Gómez Vallejo, y que dicha persona natural además de actuar como representante de la mencionada sociedad, actuaba también como apoderado general de Ricardo Alberto Franco Herrera conforme al poder cuya copia reposa a partir del folio 4; de ahí que nada tenga que ver para los efectos que nos ocupan que en las pretensiones se haya mencionado al Conjunto Residencial Bosques de Avignon.

Además, debe entenderse que cuando en la pretensión primera se solicita la declaratoria de que dicho contrato **anuló** el celebrado el 1º de agosto de 2005 entre la demandante y Ricardo Alberto Franco Herrera con relación al apartamento 516, término que es utilizado también en la cláusula 12 del mencionado acuerdo, lo que pretendieron las partes no fue anular sino reemplazar o resolver de manera voluntaria el primer contrato,

teniendo en cuenta que sería absolutamente improcedente aplicar la figura de la nulidad en la forma que señalaron, dado que la misma solo procede en casos claramente determinados por el legislador, entre los cuales no se encuentra la voluntad de las partes.

En ese orden, la aparente ambigüedad en lo que atañe con el direccionamiento de la demanda y la mención a la anulación en las pretensiones, se disipa al acatar el deber de interpretar la demanda, conforme a la iterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia recogida en la sentencia del 3 de febrero de 2009¹; que destaca la trascendencia de la labor hermenéutica del juez, para hallar el real sentido de la demanda, cuando esta pieza fundamental para el proceso, presente “deficiencias, oscuridad, ambigüedad, vaguedad, anfibología o imprecisión” a efectos de no comprometer el derecho de acceso a la justicia y de prevalencia del derecho sustancial sobre las formas; labor que se halla supeditada, en todo caso, a los términos y conceptos de los que el demandante se hubiere valido para exponer tanto la pretensión como la causa petendi de la misma, de tal modo que no autoriza para realizar modificaciones al libelo ni para introducirle correcciones respecto a errores de fondo, por cuanto ello conllevaría un desconocimiento al principio de congruencia.

- c) **capacidad para ser parte** referida a la existencia de las personas naturales que intervienen en el proceso, la cual no merece reparo alguno.
- d) **la capacidad procesal** que se relaciona con el tema de la representación legal y voluntaria, no resiste ningún reproche en tanto la parte actora está asistida por profesional del derecho, circunstancia que se replica en los demandados, debiéndose aclarar que si bien la demanda se dirigió contra Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda. cuando el nombre de dicha persona jurídica no coincide con el que se desprende del certificado de existencia y representación que reposa a folios 32 a 34, lo cierto es que en el contrato de promesa que se aportó como anexo de la demanda y que se ataca en este proceso, el Nit. que se relaciona como de la sociedad contratante coincide con el que se desprende del mencionado certificado, máxime que dicha parte una vez notificada de la demanda ningún reparo formuló al respecto.
- e) **Finalmente**, respecto a la legitimación en la causa, según ha sostenido la Corte Suprema de Justicia² atendiendo a la definición de Chiovenda, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no

¹ Corte Suprema de Justicia. Sentencias 208 de 31 de octubre de 2001, expediente 5906; la N° 071 de 16 de julio de 2008, No. 084 de 27 de agosto de 2008.

² Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268, citada en la del 13 de octubre de 2011, con ponencia del H. M. William Namén Vargas

a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, lo cual pone en evidencia que tal supuesto constituye una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular (Cas. Civ. Sentencia de 1° de julio de 2008); por lo que en línea de principio, este Despacho no encuentra reparo alguno respecto de este supuesto.

2.1.3. El problema jurídico

Acorde con los reclamos de la demanda en los que está incluida la resolución de un contrato, y teniendo en cuenta que no hay lugar a analizar las excepciones propuestas por cuanto la persona jurídica que las formuló fue excluida del proceso en virtud de la conciliación a la que llegó con la parte actora en la audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P. C., corresponde a este Despacho determinar si se cumplen los requisitos de existencia y validez indispensables para la eficacia de todo negocio jurídico en relación con el contrato de promesa de compraventa que se dice celebrado el 15 de noviembre de 2007, y si hay lugar a la resolución del mismo y las declaraciones que consecuentemente se pidieron en la demanda.

Para tal efecto, las consideraciones jurídicas habrán de referirse a los requisitos que se exigen para la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa de inmueble, así como a los presupuestos de procedencia de la acción de resolución o de cumplimiento del contrato.

2.1.4. Del contrato de Promesa

La promesa de contrato es un convenio preliminar que tiene por objeto, en el futuro, la conclusión de otro entre las mismas partes. El preliminar sirve para vincular a los contratantes, en un momento en que no es posible o conveniente, material o jurídicamente, estipular el definitivo. Ello, por cuanto es factible que la cosa objeto del contrato no esté disponible inmediatamente, o porque las partes no tengan la posibilidad de celebrar el acto en forma regular y completo, o porque no dispongan de las contraprestaciones pactadas al momento del convenio.

Sobre el carácter preliminar de la promesa de contrato, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 25 de septiembre de 1979, expuso lo siguiente: *“la promesa es un contrato preparatorio de carácter general, solemne, bilateral y que la nota que más lo destaca es la de ser eminentemente provisional y transitorio, por cuanto no es un convenio perdurable, ni destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y con efectos perpetuos”*.

Ahora bien, el art. 1.611 del C. Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, establece los requisitos de la promesa de contrato de la siguiente manera:

“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 al 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 solo 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”.

Así entonces, como puede verse, es la promesa de celebrar un contrato, por lo tanto, un acto solemne, para el cual la ley exige de manera imperativa la presencia de todos los elementos que lo configuran y que son de la esencia del mismo, de tal modo que solo cuando concurren todos y cada uno de éstos, produce efectos jurídicos, los cuales se concretan en la obligación de hacer y facultan al acreedor para exigir al deudor que proceda a la realización del contrato prometido.

En punto a las obligaciones que emergen de la promesa de contrato, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, las ha concretado en los siguientes términos:

“nace como obligación específica para cada una de las partes la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la condición al efecto estipulado. Esto es que, como lo enseña la doctrina, sólo produce obligaciones de hacer. Tratándose de la promesa de compraventa, quiere decir que los derechos y obligaciones que la promesa como tal encarna no son los mismos que la compraventa genera, esto es, que la promesa no confiere al promitente vendedor título alguno al pago del precio, ni al promitente comprador título alguno a la entrega de la cosa, efectos estos que solamente originará la compraventa en cuanto sea celebrada, pero que no podrían ser subsumidos por la

mera promesa cuyo poder vinculatorio, no va más allá de obligar mutua y recíprocamente a las partes a la celebración del contrato prometido”³.

Importa destacar sin embargo, que esta tesis no riñe con la exigencia relativa a la determinación del contrato prometido, con todos los elementos de existencia y validez que legalmente se requieran y que, en todo caso, son diferentes a los de la promesa y generan efectos distintos en el evento de que no se cumplan por lo contratantes.

2.1.5. De la acción de Resolución o de Cumplimiento de Contrato

En tratándose de los contratos de naturaleza mercantil, el artículo 870 del C. de Co., consagra la acción resolutoria en estos términos: *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios”*.

La citada norma, guarda relación con el artículo 1546 del Código Civil, en el cual, sin embargo, se hace referencia a la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar, como lo hace la norma del estatuto mercantil, cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre la acción de resolución en materia civil, constituyen argumentos de autoridad para apoyar la solución de asuntos en materia comercial, relacionados con la resolución o el cumplimiento de contratos como el que aquí se discute, y su viabilidad y procedencia están condicionadas a la concurrencia de tres presupuestos axiológicos, a saber:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido;
- b) Incumplimiento total o parcial de las obligaciones que para el demandado generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; incumplimiento que según se ha venido sosteniendo modernamente debe ser de importancia y en relación con la obligación principal; y
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

³ Casación Civil del 28 de julio de 1.960, G. J. t. XCiii, 114), citada por Darío Preciado Agudelo, en El contrato de Promesa

Los citados presupuestos ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 870 del Código de Comercio concordante con el 1546 del Código Civil, solo se confiere al contratante cumplido o que se allanó a cumplir, contra el contratante incumplido. Así se ha pronunciado la jurisprudencia, como por ejemplo en Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

El fin del remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa de cumplimiento, se materializa en coaccionar judicialmente al *solvens* a que ejecute la prestación a la cual se obligó y que según afirma el *accipiens* no se ha ejecutado o se ejecutó, en los casos de prestaciones de no hacer.

3. EL CASO CONCRETO

Las pretensiones que por intermedio de apoderada formula la señora ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ SUÁREZ, se concretan en su orden en: (i) que se declare que el contrato celebrado el 15 de noviembre de 2007 por la demandante como promitente compradora, con la sociedad Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., representada por Humberto Wilfredo Gómez Vallejo, y además con Ricardo Alberto Franco Herrera quien en aquél negocio actuó a través de su apoderado general Humberto Wilfredo Gómez, con respecto al apartamento 433 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Bosques de Avignon, reemplazó el celebrado inicialmente entre la demandante y Ricardo Alberto Franco Herrera con relación al apartamento 516 incluyendo garaje y cuarto útil del Conjunto Residencial Bosques de Avignon; (ii) que se declare resuelto ese último contrato, desprendiéndose de la demanda que es por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los promitentes vendedores; (iii) Que se condene a la parte demandada a restituir a la demandante el dinero que ésta pagó como precio por el bien que pretendía adquirir, con intereses; (iv) que se condene a los demandados a indemnizar a la demandante los perjuicios que le causaron; y (v) que se condene a los demandados a pagarle el valor de la cláusula penal convenida.

Pues bien, independientemente de que el contrato al que se hace alusión supere o no el examen de existencia y validez que ha de realizarse a fin de analizar la procedencia de la resolución pedida, lo cierto es que la demandante y el señor Humberto Wilfredo Gómez Vallejo, quien actuaba en representación de Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., plasmaron allí una declaración de voluntad que bien podía haberse formulado de manera independiente y que por tanto no quedó sujeta a la existencia y validez del mencionado contrato, voluntad encaminada a reemplazar o deshacer la promesa que inicialmente había sido celebrada entre la demandante y Ricardo Alberto Franco Herrera, misma que reposa a folios 2 y 3 del expediente.

De ahí que no encuentra el Despacho razón alguna para restar mérito a dicha manifestación de voluntad, y por tanto la declaración pedida resulta procedente, debiéndose declarar por tanto que por voluntad de la demandante Ángela Patricia Ramírez Suárez y Ricardo Alberto Franco Herrera, representado por Humberto Wilfredo Gómez Vallejo como su apoderado general y además en representación de Proyectos y Construcciones Gomeco Ltda., la promesa de contrato de compraventa que fue celebrada por los dos primeros el día 1º de agosto de 2005 en relación con el apartamento 516 de la Torre 2 de la Urbanización Bosques de Avignon, la cual consta a folios 2 y 3, quedó sin valor alguno al ser reemplazada por el acuerdo celebrado el 15 de noviembre de 2007 el cual reposa a folios 24 a 26 del expediente.

Continuando conforme al entendimiento de la cuestión litigiosa y en relación con la resolución pedida, se encuentran legitimados para intervenir como partes, en principio, únicamente quienes intervinieron en el contrato que se cuestiona. En tal virtud, ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ SUÁREZ, GOMECO LTDA. y RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA, están legitimados tanto por activa como por pasiva para ser parte en este proceso, dado que son quienes intervinieron en el contrato de promesa que se ataca, independientemente de que la sociedad demandada, en virtud de la conciliación celebrada en la audiencia de que trata el artículo 101 del C. de P. C., haya sido desvinculada del proceso.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la pretensión resolutoria se sustenta en el supuesto incumplimiento que se da por parte de la parte demandada respecto de las obligaciones contraídas en virtud del contrato de promesa de compraventa que reposa en el documento de folios 24 a 26, el análisis probatorio habrá de centrarse, en los siguientes tópicos:

En primer lugar, debemos establecer si el contrato de promesa efectivamente existe y si es válido, esto es, si se cumplen todos los requisitos exigidos en el ordenamiento jurídico para que éste surja a la vida jurídica y produzca los efectos buscados, toda vez que, conforme lo tienen establecido la doctrina y la jurisprudencia, y como lo prevé expresamente el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, esta convención no produce obligación alguna, a menos que concurren las circunstancias allí previstas, como son *que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley considera ineficaces, que se fije un plazo o condición que fije la época para la celebración del contrato prometido y que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

En cuanto a la exigencia de que conste por escrito se tiene, que el documento visible a folios 24 a 26 del cuaderno principal, acredita suficientemente que entre las partes se concertó un acuerdo que denominaron “*Contrato promesa de compraventa de bien*

inmueble”, conforme a la denominación que consta en el documento aludido, de tal modo que con ello se colma la primera de las exigencias previstas en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el 1611 del Código Civil, en lo que atañe a la solemnidad consistente en **“1ª) Que la promesa conste por escrito”**.

Cabe advertir además que el citado documento no fue objeto de reparo alguno en cuanto a la veracidad de su contenido, toda vez que quien lo aportó, reconoce con ello su autenticidad, y la parte a quien se opuso no lo tachó de falso en el momento procesal oportuno para ello.

En relación con el requisito relativo a **“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”** debe significarse que, según ha precisado la jurisprudencia, la citada disposición debe entenderse referida, en realidad, al artículo 1502 íb., que consagra los requisitos para la validez de las obligaciones, como son la capacidad, el consentimiento o declaración de voluntad libre de vicios como el error, la fuerza o el dolo y la licitud del objeto y de la causa. Vicios que no se evidencian en el contrato celebrado por las partes y por tanto, se entiende cumplido este requisito.

Frente al requisito que alude a **“Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”**, el cual es de gran importancia por cuanto la promesa de compraventa debe contener la fecha en que se debe cumplir el negocio prometido, pues de no ser así, no es posible determinar su cumplimiento o incumplimiento, siendo imposible constituir en mora al incumplido debido a que no existe el elemento principal para determinar la mora en el cumplimiento de una obligación que es la fecha y hora en que debió cumplirse, encuentra el Despacho que en la cláusula quinta del documento que reposa de folios 24 a 26 se estableció que **“El inmueble se entregará el día quince (15) de marzo del año 2008, entre la 9:00 a.m. y las 5:00 p.m.”**, y en la cláusula séptima se mencionó que **“LA ESCRITURA PÚBLICA y FIRMAS: Éstas se elaborará a los quince (15) días después de la entrega del inmueble y los trámites se realizarán en la Notaría Veinte del Círculo de Medellín en una hora y día previamente acordado por las partes...”**.

De dicho texto no se infiere una fecha clara y hora precisa para la suscripción de la Escritura Pública que contenga el contrato de compraventa, pues una cosa es elaborar la Escritura o la minuta de ella, elaboración que pactaron para los 15 días después de la entrega del inmueble la cual estaba determinada desde la cláusula quinta, pero cosa muy diferente es proceder a la firma de la Escritura ante el Notario, lo que constituye uno de los pasos de la legalización del contrato de compraventa de inmuebles, aspecto este último

que si bien quedó definido al mencionarse que se haría en la Notaría 20 de Medellín, quedó sin concreción la fecha y hora para ello en tanto los contratantes acordaron que se haría en una hora y día que previamente acordarían.

Como si lo anterior no fuera suficiente, en relación con el requisito de que ***“Se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales***, es del caso precisar que, en tratándose de la compraventa que fue lo prometido por las partes, se exige la debida y plena determinación de **la cosa** y el precio, en cuanto elementos esenciales a este específico contrato.

En lo que atañe a la individualización de la cosa, debe decirse que el objeto del contrato fue determinado de manera muy incipiente, en tanto refiere unos linderos para el apartamento pero omite describir tanto la ubicación como los linderos para el garaje y cuarto útil; además, brilla por su ausencia lo referente al título o títulos de adquisición de quien figura como propietario o promitente vendedor.

En estas condiciones fuerza es concluir que falta al denominado contrato de promesa de compraventa la *“debida determinación del contrato de tal suerte que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*, y *“la estipulación clara del plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*, falencias que conllevan inexorablemente a la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa tal y como ha sostenido la jurisprudencia al indicar que *“Cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, (Ley 153 de 1887, art.89) tal acto se encuentra afectado de nulidad absoluta...”*⁴.

Sobre la falta de los elementos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 como lo es, en este caso, compraventa la *“debida determinación del contrato de tal suerte que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*, y *“la estipulación clara del plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho que:

“Por lo demás, esta Corporación, en relación con el contrato de promesa de compra-venta ha señalado que: “Cuando la promesa de contrato carece de cualquiera de las exigencias legales antes señaladas, (Ley 153 de 1887, art.89) 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

⁴ Corte Suprema de Justicia –Sala Civil-. Sentencia del 25 de Octubre de 2001. M.P. Jorge Santos Ballesteros. Expediente No. 6748

*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 de la naturaleza del pacto". (G.J. Tomo LXXXIX, pág. 245)."*⁵

Acorde con lo anterior, es procedente, entonces, declarar de oficio, la nulidad del *"CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE"* al que se refiere la demanda y que reposa de folios 24 a 26 del expediente, conforme lo autoriza el artículo 2° de la Ley 50 de 1936, que subrogó al artículo 1742 del C. C., al disponer que *"La nulidad absoluta puede y debe ser declara 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 fuera de texto), pues se cumplen además los presupuestos que ha definido la Corte Suprema de Justicia, sobre la materia, al sostener que:

*"La actuación oficiosa de los jueces para pronunciar en concreto la declaración de las nulidades absolutas está circunscrita a los casos en que éstas aparezcan de manifiesto en el acto o contrato, lo que supone, en primer lugar, que dicho acto o contrato esté sub judice, o sea que haya sido traído a un proceso en que se pretenda su validez. En segundo lugar, la causal de nulidad absoluta debe ser manifiesta, vale decir, patente, ostensible, evidente, de modo tal que para establecerla el juez no tenga que recurrir a otros actos o medios probatorios distintos"*⁶

Y es que, según lo establece el artículo 1741 ejusdem, *"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 de texto).

De tal manera que, ante la nulidad absoluta que vicia el contrato, y que debe declararse de oficio, relevándose por tanto el Juzgado de examinar los hechos que sustentan lo pretendido, debe resolverse sobre el derecho que asiste a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido este.

⁵ Corte Suprema de Justicia –Sala Civil-. Sentencia del 25 de Octubre de 2001. M.P. Jorge Santos Ballesteros. Expediente No. 6748

⁶ Corte Suprema de Justicia. Casación Civil. Sentencia del 11 de marzo de 2004. MP. Jos é Fernando Ramírez Gómez.

En el presente caso, se dejó consignado en la cláusula octava y novena del contrato, que el precio de la venta se establecía en la suma de \$137.528.000, de los cuales la promitente compradora había abonado a la deuda un valor total de \$92.000.000, quedando con un saldo por valor de \$45.528.000, los cuales pagaría, según lo establecido en la cláusula décima, en 5 cuotas iguales mensuales, así: \$9.105.600 a la firma del contrato, la cual se dio el 15 de noviembre de 2007 según se dejó anotado al final del mismo; y 4 cuotas de \$9.105.600 durante los primeros diez días de los meses de diciembre de 2007, enero, febrero y marzo de 2008, respectivamente, mediante consignaciones en la Cuenta Corriente del Banco de Occidente No. 460041841 a nombre de GOMECA LTDA.

No obstante, el valor de las consignaciones que reposan a folios 21 y 23 del expediente, representan únicamente \$20.800.000, que sumados a los \$92.000.000 que según el contrato aludido admitió la parte demandada como pagados a la fecha del mismo, arrojan un total de \$112.800.000, cifra que correspondería a la parte demandada restituir a la demandante.

Sin embargo, teniendo en cuenta que conforme a la conciliación a la que llegó la demandante con Gomeco Ltda. como codemandada, cuya acta reposa a folios 94 y 95, con la suma de \$63.000.000 se dieron por satisfechas todas las obligaciones que pudiera tener la mencionada persona jurídica para con la actora, dicha suma debe descontarse del valor total entregado por la demandante (\$112.800.000), quedando pendiente de restitución un saldo de \$49.800.000 que correspondería restituir al codemandado Ricardo Alberto Franco Herrera, los que deben entenderse como parte de los \$92.000.000 cuyo pago se desprende del folio 25, pero respecto del cual, ante la imposibilidad de determinar la fecha en que fue realizado, debe tomarse como tal la fecha 15 de noviembre de 2007 que se desprende del contrato, ya que es la que avalaron ambas partes con su firma.

En ese orden, la cifra resultante que debe ser devuelta a la demandante por parte del codemandado RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA asciende a \$49.800.000 pero traída a valor presente en el momento del pago, esto es, debidamente indexada desde el 15 de noviembre de 2007, lo que lejos de desbordar el orden jurídico, lo respeta y preserva, máxime si se tiene en cuenta que la actualización del monto lo que comporta es desarrollo del principio de equidad y plenitud del pago; de ahí que tal reajuste se debe tener como un factor compensatorio con el que se mantiene el poder adquisitivo de la moneda, cuando por el transcurso del tiempo ésta se devalúa, indexación que puede reconocerse aún de oficio sin que por ello se pueda hablar de decisión ultra petita, y que una vez aplicada la fórmula correspondiente $VR = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ inicial})$ a la mencionada cifra,

indexada como se dijo desde el 15 de noviembre de 2007, a la fecha de esta sentencia, arroja un total de \$92.845.233

Finalmente, teniendo en cuenta que la nulidad advertida en el contrato de promesa de compraventa que dio origen a este proceso, conlleva a la negación de todas las pretensiones de la demanda, no se hace necesario realizar el estudio de las excepciones de mérito que en tal virtud fueron propuestas. Y como lo aquí decidido es producto de la aplicación de disposiciones legales que imponen al juez declarar aún de oficio la nulidad absoluta cuando se presentan situaciones como la que aquí se advierte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 392 del C. de P. C., se abstendrá el Despacho de imponer condena en costas.

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

F A L L A:

PRIMERO: SE DECLARA la nulidad absoluta del CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE celebrado el 15 de noviembre de 2007 entre la demandante ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ SUÁREZ de una parte, con HUMBERTO WILFREDO GÓMEZ VALLEJO en su condición de representante legal de PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES GOMECO LTDA. y como apoderado general en representación de RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA de la otra parte, por haberse omitido los requisitos que prevé el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

SEGUNDO: Se ordena restituir las cosas al estado en que se encontraban al momento de la suscripción del contrato, para lo cual se ordena al demandado RICARDO ALBERTO FRANCO HERRERA que dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, restituya a la demandante ÁNGELA PATRICIA RAMÍREZ SUÁREZ la suma de \$49.800.000 que ésta entregó, los cuales indexados a la fecha de esta sentencia ascienden a \$92.845.233.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se **DESESTIMAN** las pretensiones conforme se anunció en los antecedentes.

CUARTO: ABSTENERSE de CONDENAR en costas conforme a la facultad establecida en el artículo 392 del C. de P. C.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Jorge Humberto Ibarra
JUEZ

**JUZGADO VENTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN**

La sentencia que antecede se notifica por anotación en
estados No. 092 fijado en la página oficial de la
Rama Judicial hoy 8 de 08 de 2022 a las 8
A.M.

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ