



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**  
Medellín, veintiséis (26) de agosto de dos mil veintidós (2022)

PROCESO	Ordinario
DEMANDANTE	Bancolombia S.A
DEMANDADO	Sergio Danny Ramos Palacios
RADICADO	05001 40 03 014 2012 01153 01
TEMA	NULIDAD DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROVIDENCIA	SENTENCIA 2ª. INSTANCIA- CONFIRMA

Procede este Despacho a resolver el recurso de apelación oportunamente invocado por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia elaborada el 25 de agosto de 2015, por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Descongestión de Medellín, previa consideración de los antecedentes de hecho y de derecho.

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. De la pretensión y sus fundamentos fácticos

BANCOLOMBIA S.A, debidamente asistida por apoderada judicial, formuló demanda ordinaria en contra del señor SERGIO DANNY RAMOS PALACIOS, en la cual solicitó que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellos, respecto del lote de terreno y construcción ubicado en el conjunto residencial Balcones de la Serranía, ubicado en el Municipio de Medellín, en la carrera 80 N° 4C-30 (102) identificado con matrícula inmobiliaria número 001-396773 y como consecuencia del incumplimiento se condene al demandado a la restitución del inmueble, al pago de los frutos civiles más la cláusula penal estipulada en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble; al igual que se le conceda a la demandante el derecho de retención de los dineros pagados por el demandado.

En los fundamentos fácticos que sirvieron de sustento a las anteriores pretensiones, indicó, en síntesis, que entre la sociedad demandante y el demandado se celebró un contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado en el acápite anterior, en el cual se estableció como precio el valor de TREINTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$31.500.000.00), los cuales serían pagados de la siguiente manera: UN MILLÓN DE PESOS (1.000.000.00), el día 4 de abril de 2007, CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$4.500.000) el día 23 de abril de 2007, con productos de cesantías y VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS (\$26.000.000), los cuales serán cancelados a más

tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la aprobación del crédito que tramitará ante Bancolombia.

De conformidad con la promesa de compraventa firmada, se pactó como fecha para otorgar Escritura Pública el día 27 de abril de 2007, sin embargo, al momento de la presentación de la demanda, se encuentra vencido dicho término y el promitente comprador no ha cancelado el valor total pactado puesto que falta el último pago por valor de \$26.000.000, por lo que no se ha podido realizar la firma de la escritura, estipulada para el 27 de abril de 2007.

Por otra parte, precisa que el bien inmueble le fue entregado materialmente desde el 27 de abril de 2007 al demandando. Asimismo, agrega que en la promesa se fijó como cláusula penal el equivalente al 10% del precio pactado por incumplimiento y que los perjuicios que del incumplimiento se han derivado ascienden a la suma de \$26.950.000, sin contar los que se causen dentro del proceso.

## **1.2. Del Trámite en primera instancia**

### **1.2.1. De la admisión de la demanda y la notificación**

Mediante auto del 7 de diciembre de 2012, se ADMITIÓ la demanda incoada por BANCOLOMBIA S.A y se decretó la medida cautelar solicitada, consistente en la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el cual versa la promesa de compra objeto del proceso 001-396773, disponiendo que su tramitación se realizaría por el procedimiento ordinario. Dicha providencia se le notificó a la parte demandada personalmente el 7 de mayo de 2013, quien dentro del término del traslado no se pronunció al respecto.

### **1.2.2. Del trámite de la audiencia del 101, pruebas y alegaciones finales**

Mediante auto del 11 de junio de 2013, el Juzgado de conocimiento citó a las partes para realizar la audiencia de conciliación, saneamiento, fijación del litigio, de que trata el artículo 101 del C. de P. Civil.

Dicha audiencia fue realizada el 1 de agosto de 2013 y ante la ausencia del demandado no fue posible el acuerdo conciliatorio, por lo que, cumplidas las fases de saneamiento y fijación del litigio con la ratificación de la actora sobre los hechos y pretensiones de la demanda, se realizó interrogatorio de parte al representante legal de la sociedad demandante.

Posteriormente, mediante auto del 16 de septiembre de 2013 se procedió al decreto de pruebas solicitadas por la accionante, ya que el accionado pese haber sido vinculado procesalmente, no compareció al proceso después de realizar su notificación; dándose de este modo apertura al período probatorio. Después de recepcionar todas las pruebas, el día 3 de octubre de 2013 se confirió traslado por el lapso común de cinco (5) días para las alegaciones finales de las partes, sin que hubiera pronunciamiento al respecto.

### 1.3 Sentencia de primera instancia

En la sentencia del 25 de agosto de 2015, el juez de primera instancia, luego de referirse a los hechos y pretensiones de la demanda, y a la actuación que se surtió, además de advertir la concurrencia de los presupuestos procesales y la ausencia de vicios de nulidad, puso fin a la primera instancia, y declaró, de oficio, que el contrato de promesa de compraventa es nulo absolutamente, en cuanto existe imprecisión para la realización del último pago, ya que no se determinó una fecha exacta para el mismo y de los presupuestos allí establecidos no podía ser determinada, conclusión a la que llegó al estudiar la redacción de la cláusula cuarta referente al PRECIO Y FORMA DE PAGO pactada en el contrato de promesa de compraventa entre Bancolombia S.A como promitente vendedora y el señor Sergio Danny Ramos Palacios como promitente comprador. Y es así como concluye que carece del requisito fundamental de la promesa de compraventa consagrado en “*Que se determine de tal suerte contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*” de conformidad con el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, norma que derogó el artículo 1611 del Código Civil.

En tales condiciones, expuso, que no podría predicarse que en la promesa en estudio se hubiera determinado de tal suerte el contrato que para perfeccionarse solo se requería la tradición de la cosa o las formalidades legales, pues debido a la falencia encontrada en la determinación del pago se tiene que la promesa de compraventa conlleva nulidad absoluta.

Como consecuencia de la declaración oficiosa de NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa, se ordenó la restitución de las cosas al estado en que se hallaban antes del contrato, la cual cobijó sólo respecto de la devolución del dinero pagado por el demandado ya que se negó el derecho de retención y la restitución del inmueble, debido a que se logró establecer que el mismo se encontraba en tenencia del demandado mucho antes de la firma de la promesa de compraventa y no fue como consecuencia por la firma de la promesa de compraventa, es decir, que la entrega no se realizó el día 27 de abril de 2007, tal y como se indicó en la demanda. Tampoco se realizó condena en costas a ninguna de las partes.

En las consideraciones se refirió a la nulidad absoluta, analizando los requisitos exigidos para que la promesa de contrato surta efectos, y con base en ello destacó de una vez que éste no cumple con tales exigencias, en cuanto a que la forma de pago no estaba determinada ni era determinable, desencadenó la nulidad absoluta, lo cual impone restituir a las partes en el estado en que se hallaban antes del contrato, al tenor de lo previsto en los artículos, 1741, 1746 del Código Civil y el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y luego de analizar las pruebas obrantes en el proceso, concluyó que el demandado se hallaba en posesión de los bienes antes de la firma de la promesa de compraventa, por lo que no operaba la restitución del bien a la demandante quien debía ejercer las acciones pertinentes ordenadas en la adjudicación del remate, por cuanto esta posesión no se derivó del contrato de promesa de compraventa. Ahora bien, respecto a la demandante le ordenó devolver la parte del precio recibido negando el derecho de retención del dinero, el pago de la cláusula penal y en consecuencia, el pago los perjuicios alegados.

#### **1.4. Del recurso de apelación y el trámite en esta instancia.**

Contra la decisión de primera instancia la apoderada judicial de la parte demandante presentó recurso de apelación, mediante el cual solicitó que sea el superior quien dirima, en último término, la *litis*, argumentando que el análisis del requisito de la promesa relativa al pago del precio del inmueble se realizó en forma equivocada al indicar que existía ambigüedad al respecto, puesto que a su parecer la forma de pago está bien planteada en el sentido que es determinable de acuerdo a los presupuestos normativos consagrados, ya que ésta debe ser determinada o determinable y en el contrato de promesa de compraventa si bien no está determinada la fecha exacta para el pago, la misma es determinable según se consagró en las condiciones establecidas en la cláusula pertinente. En consecuencia, considera que no existe razón para la declaratoria oficiosa de nulidad de la promesa de compraventa, puesto que en la misma se encuentran consagrados de manera determinada cada uno de los requisitos legales para este tipo de contratos.

Por otra parte, indicó que en el evento en que el superior considerara que existía motivo para confirmar la decisión y declarar la nulidad, las partes debían ser restituidas al estado en que se encontraban antes de la celebración del contrato, por lo que solicitó adicionar la sentencia ordenando la restitución del inmueble que está en posesión del demandado.

Mediante auto del 14 de septiembre de 2015, el recurso de apelación fue concedido en el efecto suspensivo y remitido a los Jueces Civiles del Circuito, asignándose su conocimiento a este Despacho, donde fue admitido por medio de providencia del 27 de junio de 2016, atendiendo lo dispuesto en el artículo 360 del Estatuto Procesal Civil y una vez ejecutoriado dicho auto, se concedió el traslado para alegaciones que ni la recurrente ni la contraparte, aprovecharon.

Cumplido el trámite en esta instancia, se procede a resolver previas las siguientes,

## **2. CONSIDERACIONES**

### **2.1. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión**

En el presente caso, se advierte que los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, se encuentran satisfechos, toda vez que por virtud de la alzada, y en atención al asunto de que se trata, la competencia se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito; que demandante y demandado gozan de capacidad para ser parte así como de capacidad procesal relacionada con el tema de la representación y que la demanda es apta, en cuanto reúne los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal; de tal modo que no se vislumbra ningún vicio procesal que conduzca a invalidar lo actuado.

Importa destacar, asimismo, que los presupuestos de eficacia, relacionados con la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, el interés para obrar y la tutela

judicial efectiva, tampoco resisten ningún cuestionamiento, pese a que el demandado después de ser notificado brilló por su ausencia a lo largo del trámite judicial.

## **2.2. El problema jurídico**

Acorde con los reparos presentados por la parte demandante respecto a la sentencia de primera instancia, corresponde a este Despacho establecer si realmente existe o no indeterminación del pago del precio que se promete en venta, si en tal caso no hay lugar a la nulidad; y deberá asimismo determinar, si está obligado el demandando a la restitución del inmueble.

Acorde con este entendimiento de la cuestión litigiosa, las consideraciones del Despacho habrán de concretarse en los requisitos del contrato de promesa de compraventa, y la sanción de nulidad absoluta que puede acarrear el incumplimiento de uno de estos.

## **2.3. De los presupuestos existencia y validez del contrato de promesa**

Avistados los fundamentos de derecho en que estriba el objeto de apelación, resulta oportuno comenzar por memorar que en tratándose del contrato de promesa de compraventa se debe decir que se trata de 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”*.

Así las cosas, de conformidad con el art. 1.611 del C. Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, regula la promesa de contrato, a disponer:

*“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 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”.*

Por lo tanto, la promesa de celebrar un contrato es 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 celebración del contrato prometido.

En punto a las obligaciones que emergen de la promesa de contrato, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, refiriéndose específicamente a la promesa de compraventa ha ilustrado el tema, así:

*“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”<sup>1</sup>.*

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.

#### **2.4. Del cumplimiento o resolución del contrato**

De conformidad con lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales y, en atención al principio de buena fe que debe regir en su ejecución, obliga no solo a lo que en ellos se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella.

---

<sup>1</sup> Casación Civil del 28 de julio de 1.960, G. J. t. XCiii, 114), citada por Darío Preciado Agudelo, en El contrato de Promesa

Acorde con estos postulados, el legislador, consagró la condición resolutoria tácita para los eventos de incumplimiento de las obligaciones derivadas de los contratos bilaterales, otorgando al contratante cumplido la acción alternativa de resolución del mismo o de cumplimiento, con indemnización de perjuicios, en ambos casos.

En el artículo 1.546 *ibídem.*, que regula la acción alternativa de resolución o de cumplimiento, se incluye la indemnización de perjuicios en general, esto es, sin especificar cuándo proceden los perjuicios compensatorios y cuándo los moratorios, como se hace en el artículo 870 del Código de Comercio; diferencia que, en todo caso, no es sustancial por cuanto en materia civil los perjuicios compensatorios proceden por equivalencia cuando se demanda la resolución del contrato, dado que son los que reemplazan la prestación incumplida en tanto que los perjuicios moratorios proceden cuando se demanda el cumplimiento de la obligación pactada, puesto que ya el cumplimiento será extemporáneo, lo cual es presupuesto de la mora, y por ende los perjuicios moratorios, como su nombre lo indica, serán los que corresponden.

De ello se deriva, en forma muy general, que la doctrina y la jurisprudencia sobre las acciones de resolución o de cumplimiento 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, está condicionada a la concurrencia de tres presupuestos axiológicos a saber:

- a) Existencia de un contrato bilateral y validez del mismo;
- 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.

Los citados presupuestos ponen en evidencia, que la acción alternativa prevista en el artículo 1546 del Código Civil, solo se confiere al contratante cumplido o que se allanó a cumplir. Así se ha pronunciado la jurisprudencia cuando sostiene:

*“3. Análogamente, el Tribunal, estuvo acertado, en torno a la legitimación exigible para incoar la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del Código Civil, circunscrita al contratante cumplido o dispuesto al cumplimiento.*

*“Justamente, el contrato, rectius, acuerdo dispositivo de dos o más partes o sujetos contractuales para constituir, modificar o extinguir relaciones jurídicas (arts. 864 Código de Comercio y 1495 Código Civil), obliga a su cumplimiento de buena fe, en todo cuanto le pertenece por definición (essentialia negotia), ley, uso, costumbre o equidad (naturalia negotia) o expresamente pactado (accidentalia negotia), en la totalidad de la prestación, forma y oportunidad debida, constituye un precepto contractual o norma obligatoria (pacta sunt servanda, lex privatta, lex contractus,*

artículos 1501, 1602, 1603 y 1623, Código Civil; 871 Código de Comercio), y su observancia vincula a los contratantes.

*“Más exactamente, en presencia de un contrato válido, “bilateral” o de prestaciones correlativas, el incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios, es decir, la obligación misma (prestación in natura) o su equivalente pecuniario (subrogado, aestimatio pecunia) con la plena reparación de daños comprensiva del damnun emergens y el lucrum cessans (artículos 1613 y 1614 del Código Civil, 871 Código de Comercio), ya de manera principal (artículos 1610 y 1612 del Código Civil) ora accesoria y consecencial (artículos 1546 y 1818 del Código Civil), bien en forma autónoma e independiente de la resolución, por tratarse de responsabilidad contractual, consecuencia legal del incumplimiento de la obligación, o sea, de un deber de conducta, referido “a la desatención por parte del deudor de sus deberes de prestación, que tiene como consecuencia la insatisfacción del interés del acreedor” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01).*

*“Para ser más precisos, un contratante incumplido o renuente a cumplir, por regla general, carece de legitimación e interés para exigir el cumplimiento o resolución del contrato con indemnización de perjuicios frente a la parte cumplida o presta a su deber negocial, y por ende, con interés para invocar la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpletis contractus, artículo 1609, Código Civil), y si bien “en atención a lo establecido en los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, en concordancia con el artículo 871 del Código de Comercio, mientras el contrato no se haya extinguido por las causas legales o por el consentimiento de las partes, los deberes de prestación que del mismo hayan surgido conservan vigencia y exigibilidad, y deben ser ejecutados de buena fe” (sentencia sustitutiva de 18 de diciembre de 2009, exp. 41001-3103-004-1996-09616-01), tampoco el contratante incumplido podrá exigir el simple cumplimiento sin resarcimiento de daños, mientras no cumpla o se allane a cumplir sus obligaciones”<sup>2</sup>.*

El fin del remedio contra el incumplimiento del deudor, en su alternativa 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.

Procederá asimismo, el pago de los perjuicios que con el incumplimiento del contrato se hubieren causado al contratante cumplido o que estuvo presto a cumplir, y que comprenden tanto el daño emergente como el lucro cesante; pago, que como acontece en la generalidad de los casos relacionados con daños y perjuicios, exige la demostración tanto de su existencia cierta y actual como de su cuantía, en el entendido de que se trata de la lesión a un interés

---

<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA – SALA DE CASACION CIVIL. Sentencia del 31 de mayo de 2010. M.P. Dr. William Namén Vargas.

determinado, es decir, el detrimento, menoscabo, pérdida o incluso la disminución que padece la persona en su integridad personal, síquica, emocional o en sus bienes patrimoniales.

El carácter bilateral de la promesa de venta, en razón de que genera obligaciones para ambas partes, determina que en este contrato, va implícita la condición resolutoria tácita consagrada por el artículo 1546 del C. Civil, siempre y cuando reúna los requisitos exigidos en el art. 89 de la ley 153 de 1887.

## **2.5. De las restituciones mutuas**

Para abordar las críticas que formula la recurrente contra la sentencia de primer grado en cuanto a las restituciones mutuas a las que haya lugar, específicamente la restitución del bien inmueble que fue negada, se deberá precisar que, la procedencia de las restituciones mutuas está sujeta a que las partes, a pesar de las obligaciones de hacer que dimanen de la promesa de compraventa, hayan realizado actos de ejecución propios del contrato prometido, como entrega de dinero a título de abono o pago del precio, y entrega material del bien sobre el cual recae dicho contrato, esto es, que se haya presentado un desplazamiento de patrimonios.

En estas condiciones se impone la obligación de resolver sobre el derecho que asiste a las partes para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato viciado de nulidad; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita, en el art. 1746 del Código Civil, en el cual se establece que:

*“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 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 en el siguiente artículo.”*

Sobre el particular y en caso esencialmente idéntico, la Honorable Corte Suprema de Justicia sostuvo:

*“1. Es evidente que la nulidad de un contrato implica su destrucción retroactiva, por lo que si de conformidad con el artículo 1746 del Código Civil, las partes tienen derecho a ser restituidas a la misma situación en que se hallarían de no haber contratado, excepto en los casos legalmente previstos, es innegable que al tener que volver a crear, en la medida de lo posible, una situación equivalente a la que existía antes de la celebración del contrato, en las restituciones mutuas que deben hacerse las partes en el evento de haberse entregado algo en virtud de dicho negocio, debe tenerse en cuenta su significación económica.*

*“Así, tratándose de restitución de sumas de dinero que por el tiempo transcurrido entre su recibo y devolución, se han envilecido por el fenómeno de la pérdida del poder adquisitivo, el reintegro debe ser tasado en valores reales y no meramente*

*nominativos, porque como lo tiene averiguado la jurisprudencia, si esos dineros tenían al tiempo de su percepción determinado poder de compra, la parte que los entregó sólo podría considerarse restablecida a la situación existente en dicha oportunidad, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo semejante.*”<sup>3</sup>

En este orden de ideas, teniendo en cuenta la buena fe de las partes contratantes en la promesa, que nunca fue debatida en el proceso, se deberán conceder las restituciones mutuas a las que haya lugar.

## 2. EL CASO CONCRETO

Conforme quedó expuesto, la censura que por vía del recurso de apelación se formula por la apoderada de la demandante radica, de un lado, en la apreciación y valoración realizada respecto del contrato de promesa de compraventa, en punto de la forma de pago de la última cuota del precio pactado, que halló el fallador de primera instancia, y que motivó la declaración de nulidad del contrato, por falta de los requisitos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. De otro lado, los reparos se hacen radicar en la condena a la restitución del inmueble.

En relación con el primero de los reparos, considera el apelante, que el *a-quo* analizó de forma subjetiva y ajena a los términos del contrato el último de los requisitos consagrados en el artículo 1611 del Código Civil, el cual refiere a que la promesa de contrato “...se determine de tal suerte contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”, pues a su modo de ver, “(...) se fijaron unas condiciones cumplidas en las cuales se contaría con un determinado plazo de días dentro del cual debía realizarse el pago. Un número de días para que el promitente comprador acudiera a solicitar el crédito y unos determinados días posteriores a su aprobación para el pago. Igualmente se determinó claramente qué debía hacerse si presentado el promitente comprador dentro del plazo estipulado a solicitar el crédito BANCOLOMBIA no lo aprobaba o lo aprobaba solo parcialmente, se dijo a partir de cuándo (notificación por parte del BANCO sobre su decisión) se contabilizaría el término adicional para cancelar el saldo del precio.” (fl 105 expediente).

Delimitado en estos términos el asunto controversial planteado en esta instancia, procede este Despacho a analizar el documento contentivo de la promesa de compraventa allegado con la demanda y obrante a folios 15 a 19 del cuaderno principal, para discernir si en verdad éste se encuentra viciado de nulidad absoluta, tal y como se decretó en primera instancia, por la falta de determinación para el pago del precio pactado, en consecuencia el contrato de promesa de compraventa no cumple las exigencias legales para su validez.

Resulta evidente que dentro del documento que contiene el contrato de promesa, no se realiza una indicación exacta de la fecha del pago de la última cuota y su determinación a partir de los presupuestos establecidos en la cláusula cuarta: precio y forma de pago, resultan

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- Sentencia del 13 de Agosto de 2003, con ponencia del H. M. Dr. José Fernando Ramírez Gómez, expediente C-7010 de 2003

reforzados, por cuanto son varias las opciones que se pueden presentar, las cuales se tratan de manera general, impidiendo que a través de su interpretación se llegue a buen término la determinación de la forma y fecha para el pago, exigencia que se constituye en requisito *sine qua non* en punto de uno de los elementos esenciales tanto de la promesa de compraventa como de la misma compraventa como tal, máxime que en el contrato ya aludido el precio se estableció como requisitos esencial para la firma de la escritura pública; y que así se consignó expresamente en el contrato de promesa, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia desde antaño, cuando expresa:

*“En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y **el precio**; por consiguiente, **todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales**, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.”* (Subrayas y negrita fuera de texto).

En este orden de ideas se tiene que la promesa de compraventa genera obligaciones para las partes contratantes en la medida en que la misma cumpla con todos los requisitos legales, y en caso de encontrar falencias sustanciales, es el juez quien entra a determinar si se encuentran o no las solemnidades para el contrato, las cuales no pueden ser ignoradas por las partes o el juez, atendiendo a lo prescrito por el artículo 1500 del Código Civil.

Así entonces, se tiene que *“La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «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...».*<sup>4</sup>

Se deja pues claramente establecido que el precio, debe estar contenido necesariamente en el texto del contrato de compraventa y que solo habrá lugar a que se tenga por satisfecho este requisito, cuando el pago del mismo esté determinado expresamente o se establezca una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni mucho menos a las partes ligadas de manera indefinida.

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- Sentencia del 29 de junio de 2018, con ponencia del H. M. Dr. Ariel Salazar Ramírez, expediente SC2468de 2018, radicado 2008-00227-01

Basta volver sobre el contrato de promesa que sustenta la pretensión resolutoria, para advertir que en este caso evidentemente el pago de la última cuota fijada en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, referente al precio, no se determinó y las condiciones que allí se plantearon fueron de manera tan general e incierta que hacen imposible el cumplimiento de la obligación; dejando a las partes en una situación de indefinición en el tiempo para exigir el cumplimiento del mismo, porque no existen los elementos legales para hacer exigible el cumplimiento del demandado en este caso.

Pues es claro para esta judicatura que las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador definir el momento en el que se empezaría a contar el lapso de treinta días siguientes a la fecha de aprobación del crédito para el pago de la última cuota del precio fijado. Tal momento futuro sólo ocurriría si el deudor solicitaba el crédito ante Bancolombia y este fuera aprobado total o parcialmente, o más grave aún se le dio la posibilidad de que el crédito fuera gestionado con un tercero, lo que podía suceder solo por voluntad del promitente comprador sin injerencia de la promitente vendedora, para lo cual se generarían nuevos plazos sin poderse establecer a ciencia cierta los términos para los mismos.

Según tales condiciones, para las partes se hace fácil ignorar cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el pago total del precio. El demandado podía escoger a su capricho entre todas las opciones que se le presentaron para el pago de la última cuota pactada, ya que tampoco se tenía certeza que Bancolombia le garantizara la aprobación total del crédito al accionado con el que se debía asumir el pago, tal y como se dejó sentado en las cláusulas referidas a la forma de pago ( fls 16 a 18 cdrno 1).

Y bien podía suceder, como ya se indicó que al citado se le aprobara o no el crédito, por lo que contaba con la facultad de modificar la forma de pago pactada o solicitar el crédito con una entidad diferente a Bancolombia, casos en los que nunca llegaría el momento futuro a partir del cual se contarían el término subsiguientes para realizar el pago y en consecuencia otorgar la escritura pública del contrato prometido; lo que ocurre en este caso, en el que el promitente comprador aún no ha realizado las gestiones para legalizar el préstamo con el fin de realizar el pago total del precio pese a que ya se encuentra notificado de la aprobación del crédito, según afirmaciones realizadas por la entidad demandante, situación que bien podría mantenerse indefinidamente como hasta el momento, lo que predica lo incierto del pago del precio y además el otorgamiento de la escritura pública de venta.

Según lo anterior, se aprecia que los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado, incumpliendo los requisitos legales para la validez y legalidad de la promesa de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-396773, por lo que no podía producir obligación alguna.

La condición aludida es de carácter indeterminado, pues el hecho futuro e incierto del que se hizo pender la celebración del contrato prometido fue el pago, y nada distinto a ello, sin poderse saber el momento o lapso exacto en que ello sucedería.

El anterior hecho fue advertido por el *ad quo* en su sentencia, en la que consideró que *“El plazo, definido en el artículo 1.551 del Código Civil, es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación. Aquí no existe este plazo determinado ni determinable para el pago del saldo del precio, situación, que aparte de restarle exigibilidad al contrato de promesa en el eventual caso de que se optare por hacerlo cumplir mediante procedimiento ejecutivo, torna ineficaz dicho contrato porque no se ajusta a las exigencias de los artículos 89 de la Ley 153 de 1.887 y 1.611 del Código Civil. Se trata, pues, de una promesa de contrato de compraventa imperfecta e ineficaz, que no es válida, ni constituye ley para las partes y por lo tanto de ella no nacieron obligaciones para los contratantes”* (fls 96 vto y 97 Cdrno 1).

Por lo anterior, encuentra este Despacho acertada la decisión del fallador de primera instancia, sin que tal decisión se oponga a lo que expresa la sentencia, en el acápite referido a los presupuestos procesales, cuando advierte que *“se observa que no hay causal de nulidad alguna frente al trámite que aquí se adelanta, que impida proferir una sentencia estimatoria o desestimatoria de las pretensiones”*, quien acertadamente tiene presente la distinción entre las nulidades procesales y aquellas de carácter sustancial, siendo las primeras a las que sin duda hizo referencia el *a quo*, que difieren, de la nulidad absoluta decretada, en razón del vicio que acusaba el contrato de promesa de compraventa.

Al vislumbrar que la promesa no reunía los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, el juez de primera instancia también tuvo en cuenta que la misma norma indica que en tal caso, el contrato no produce obligación alguna, y que la consecuencia de tal defecto es su nulidad absoluta, según lo señala el artículo 1741 *ejusdem*.

Ahora bien, advertida la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que se estructura ante la omisión de los requisitos formales prescritos por la ley para el pago del precio y que atañe a su naturaleza y que, conforme quedó expuesto, fue declarada, oficiosamente de conformidad con el artículo 1742 de la misma codificación que se viene citando en precedencia, se reitera fue acertada en primera instancia, se impone la obligación de resolver sobre el segundo punto que fue objeto de reparo, esto es lo atinente a la restitución del inmueble.

Como consecuencia de la declaratoria de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, el artículo 1746 del Código Civil establece que se las partes tienen el derecho a retornar las cosas al estado anterior a la celebración de ese convenio como si aquel nunca hubiese existido.

*“En ese orden, en virtud del alcance retroactivo de la sentencia sobre las prestaciones ejecutadas con ocasión del negocio jurídico nulo, a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación.*

*Las restituciones recíprocas de los contratantes luego de anularse el acuerdo de voluntades se disciplinan por lo estatuido en el artículo 1746 del Código Civil.*

(...)

*Las aludidas prestaciones «dentro de las cuales están, ‘además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado..., sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas» (CSJ SC, 24 Feb. 2003, Rad. 6610), ya que la invalidación apareja la eliminación de los efectos del convenio, según la interpretación que de esa disposición ha hecho la jurisprudencia «se rigen por las mismas reglas generales de las prestaciones mutuas consignadas en el Capítulo 4º del Título 12 del Libro 2º del Código Civil’ (G. J., t. CCXXXIV, pág. 886)” (Cas. Civ., sentencia de 21 de junio de 2007, expediente No. 7892; se subraya), esto es, en los artículos 961 a 971 de la citada obra» (CSJ SC 10326, 5 Ago 2014, Rad. 2008-00437-01).”<sup>5</sup>*

En el caso particular, efectivamente tal y como lo consideró el ad quo aunado a lo que se encuentra probado a lo largo del proceso, el demandado detenta materialmente el inmueble; sin embargo, esta tenencia encuentra su sustento anterior a la firma de la promesa de compraventa del inmueble y no es en virtud del contrato declarado nulo donde nace el traslado del patrimonio, por lo que no es posible predicar el presupuesto de que a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación, debido que no se logró establecer que la entrega del inmueble se diera como resultado del contrato de promesa de compraventa.

Es así como cada uno deberá restituir lo que hubiese dado o recibido en razón de tales obligaciones, pero no como consecuencia directa de la nulidad de la promesa, sino como resultado del malogrado pacto prometido, al frustrarse deja sin piso o fundamento el cumplimiento de las prestaciones pactadas anticipadamente, por lo que se reitera la restitución del inmueble no se enmarca dentro de las obligaciones emanadas del contrato celebrado entre la demandante y el demandado, cuya nulidad se decretó oficiosamente. En conclusión, no es posible ordenar la restitución del inmueble al demandado.

Las consideraciones antecedentes son suficientes para concluir que ninguno de los reparos formulados contra la sentencia de primera instancia tiene la entidad suficiente para que sea revocada la misma y con base en lo expuesto, se impone, en cambio, la confirmación, en su integridad, de la providencia apelada.

Debe advertirse que siendo desfavorable la decisión en esta instancia a la apelante, y ante la ausencia total de la parte demandada no se le impondrá condena en costas.

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,

#### **FALLA:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la sentencia proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Descongestión de Medellín el 25 de agosto de 2015, dentro del proceso

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- Sentencia del 27 de agosto de 2015, con ponencia del H. M. Dr. Ariel Salazar Ramírez, expediente SC11331 de 2015, radicado 2006-00119-01

ordinario instaurado por BANCOLOMBIA S-A, en contra de SERGIO DANNY RAMOS PALACIOS.

**SEGUNDO: NO CONDENAR** en costas por lo expuesto en la parte motiva.

**TERCERO:** En firme la providencia, y en virtud de la supresión del Juzgado Civil Municipal de Descongestión que emitió la sentencia apelada, devuélvase el expediente al Juzgado Catorce Civil Municipal de Medellín a través de la Oficina Judicial y previas las anotaciones de rigor.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JORGE HUMBERTO IBARRA**  
**JUEZ**

JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
ORALIDAD DE MEDELLÍN

La sentencia que antecede se notifica por anotación en  
estados No. 104 fijado en la página oficial de la  
Rama Judicial hoy 29 de 08 de 2022 a las 8  
A.M.

**SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ**  
Secretaria