



JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, quince (15) de febrero de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA No. 037

Radicado: 76001-40-03-019-2020-00752-00
Tipo de asunto: PROCESO MONITORIO
Demandante: JOSE RODRIGO MORENO RAMIREZ
Demandada: MARTINA MEZA GUANGA
Motivo: SENTENCIA DE ÚNICA INSTANCIA

Procede el Juez a dictar sentencia de forma escrita dentro del Proceso Monitorio, adelantado por JOSE RODRIGO MORENO RAMIREZ, a través de apoderado judicial, en contra de MARTINA MEZA GUANGA, conforme se anunció en la audiencia No. 1 del 31 de enero de 2022.

1. Resumen de la demanda:

1.1. Las partes suscribieron «*contrato de promesa de compraventa*» respecto del inmueble situado en la Carrera 57 No. 27-22 Barrio Brisas del Limonar de Cali, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-390334 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Como precio del inmueble se estableció la suma de \$115.000.000,00, de la cual, el promitente comprador demandante, a la firma del contrato pagaría \$20.000.000,00, que, afirma, le fueron consignados a favor de la promitente vendedora demandada desde el 19 de junio de 2019.

1.2. Adicionalmente, como quiera que la entidad financiera con quien gestionaba el saldo pendiente le exigía la validación de la licencia de construcción del inmueble

objeto de la «*promesa de compraventa*», gestionó dicho trámite y para ello canceló \$3.500.000.

1.3. A pesar de haber quedado consignado en la cláusula sexta de la promesa la obligación de las partes de suscribir la escritura pública correspondiente, sostiene que la promitente vendedora se negó a firmar.

1.4. Añadió, entonces, que a pesar de que se le hicieron varios requerimientos para que devolviera la suma dada como anticipo no efectuó lo propio.

1.5. En razón a lo expuesto, presentó como pretensiones:

1.5.1. La orden de pago de \$20.000.000,00, correspondiente al anticipo de la promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 57 No. 27-22 Brisas del Limonar de Cali.

1.5.2. El pago de \$3.500.000,00, por concepto de la licencia de reconocimiento de construcción del mismo inmueble

1.5.3. Los intereses de mora sobre las sumas contenida en las pretensiones atrás descritas, los cuales pide ser liquidados desde el 18/06/2019, hasta que el pago total se produzca.

2. El Despacho le impartió el siguiente trámite:

2.1. Por auto de 03/02/2021 se requirió a la demandada para el pago o manifestación de las razones para negar parcial o totalmente las obligaciones reclamadas.

2.2. La parte demandada contestó oportunamente y por sí misma la demanda, mediante escrito del 04/03/2021, justificando el no pago de las sumas reclamadas. Propuso como excepciones de mérito: 1) Cobro de lo no debido y 2) Cumplimiento de la obligación pendiente a cargo del acreedor.

En concreto, esbozó que el dinero que canceló el demandante no tiene vocación de reintegro porque tal pago se efectuó en cumplimiento de las obligaciones contractuales, las cuales, al no hallarse inválido en contrato suscrito, persisten.

Además, se está cobrando una suma de dinero de un pago que gestionó el demandante a *motu proprio*, por lo que el cobro de ello es improcedente.

2.3. Mediante Auto del 18/06/2021 se tuvo notificada por conducta concluyente al extremo pasivo.

2.4. Mediante Auto de 10 de septiembre de 2021 se decretaron las pruebas del proceso así:

2.4.1. Interrogatorios de las partes.

2.4.2. Los documentos presentados con la demanda.

2.4.3. Los testimonios de YOLANDA SERNA GARCÍA, GUSTAVO ADOLFO VILLA y HELLMAN GARCÍA BONILLA.

2.5. Luego de distintos cambios de programación de fecha para la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., se fijó fecha para el día 31 de enero de 2022.

3. Problema Jurídico:

¿Los elementos de convicción obrantes son suficientes para ordenar a la demandada que efectúe la devolución del dinero recibido y pague los gastos en los que incurrió el demandante por la licencia de construcción con sus intereses o, como lo solicita la demandada, se entiende que el contrato persiste y al demandante le resta cumplir sus obligaciones contractuales que impiden el éxito de sus pretensiones?

4. Consideraciones:

4.1. Jurisprudencia aplicable:

4.1.1. La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia SC5185-2020 de 10 de diciembre de 2020, indicó sobre la declaración oficiosa de la nulidad absoluta que:

«La facultad de declarar la nulidad absoluta, aún sin petición de parte, la contempla el artículo 2º de la Ley 50 de 1936. Esa posibilidad es estricta y limitada. Se requiere, entre otras cosas, que el vicio «aparezca de manifiesto en el acto o contrato». Para la Corte:

«No por ser una declaración oficiosa el juez queda autorizado para formularla con prescindencia y menoscabo del derecho primordial de defensa" (G.J. t. XLVII pg. 238), doctrina esta por cierto reiterada en múltiples oportunidades posteriores tal como lo pone de manifiesto la sentencia del 27 de febrero de 1982 en la que se dijo: "tradicionalmente la doctrina de la Corte viene afirmando que el poder excepcional que al fallador le concede la ley para declarar de oficio la nulidad absoluta, no es irrestricto, panorámico o ilimitado, sino que, por el contrario se encuentra condicionado a la concurrencia de las tres circunstancias siguientes: 1a. Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato. 2a. Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes, y 3a. Que al litigio concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del postulado de que la nulidad de una convención, en su totalidad, no puede declararse, sino con la audiencia de todos los que la celebraron" (G.J. t. CLXV)» .

Por esto, como en otra ocasión se dijo, «cuando la causal de nulidad se construye al margen del acto o contrato, o sea mediante el auxilio de otras pruebas, su prosperidad procesal pende de la alegación de la parte interesada, bien para que el juez se pronuncie expresamente en la sentencia sobre la anomalía, con todas las consecuencias que le son propias, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en el acto o contrato, ora para que en caso contrario sólo dé cabida a la declaración de la excepción como lo expone el inciso final del artículo 306 del Código de Procedimiento Civil» .

La irregularidad, por supuesto, debe aparecer nítida, clara, sin lugar a ninguna clase de interpretación. La razón estriba en que se trata de un control de legalidad excepcional de la actividad negocial en procura de proteger la autonomía de la voluntad de las partes y la estabilidad jurídica en los actos que celebran los particulares. Si el defecto sustancial es ostensible y directo en el contenido del acto o contrato, independiente de otros elementos de juicio, se entiende que es conocido de los sujetos en contienda y que nada habría para investigar o contraprobar. En tal caso, la declaración inquisitiva no pondría en entredicho los derechos fundamentales de defensa y contradicción.».

4.1.2. La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia STC1783-2020 de 20 de febrero de 2020, recordó sobre la consecuencia de no especificar la notaría en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que:

«[S]e ha establecido (i) que, por regla general, el contrato de promesa de contrato no genera efectos, salvo que reúna las exigencias previstas en el artículo 1611 del Código Civil; (ii) que el incumplimiento de cualquiera de esas exigencias (entre ellas, la especificación de la notaría en que habrá de otorgarse la respectiva escritura pública de compraventa, si es que se trata de enajenación de inmuebles, como en este caso) genera la «nulidad absoluta» de la negociación (CSJ., SC 7 feb. 2008,

rad. 2001-06915-01) y (iii) que, conforme al artículo 1742 del Código Civil, cuando se trata de esta modalidad de ineficacia contractual, el juez de conocimiento no solo puede, sino que debe declararla, aun de oficio, cuando del expediente refulja evidente su configuración».

4.2. Satisfacción de los presupuestos procesales:

4.2.1. Concurren a plenitud los presupuestos procesales por haberse adelantado el negocio ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de la demandada. Las partes son capaces de comparecer al debate, quienes lo hacen a través de apoderado judicial, quienes ostentan la suficiente idoneidad postulativa para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

4.3. Verificación de la legitimación en la causa:

4.3.1. La legitimación en la causa de las partes proviene del interés jurídico que las ubica en los extremos de la relación sustancial.

4.4. Examen crítico de las pruebas del proceso:

4.4.1. Sobre el primer elemento de convicción que debe centrarse el despacho es el denominado «CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA». Este no cumple con los requisitos para catalogarse como tal. El Artículo 1611 del Código Civil determina, entre otros, que el contrato debe estar plenamente determinado, de tal suerte que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa. Y en el caso, siguiendo las voces de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia (STC-2020 de 27 de mayo de 2020 EXP. 2020-00029) del solo contrato se evidencia que este no satisface dicho presupuesto, ya que no se especifica la notaría donde se llevará a cabo el negocio prometido. En consecuencia, se tiene que dicho negocio está viciado.

4.4.2. Obra una certificación del BANCO CAJA SOCIAL, de la apertura de la cuenta de ahorros No. 24094879740, el 17/06/2019, a nombre de la demandada, de la cual

no se desprende que se le haya consignado a ella la suma pretendida por el actor como devolución.

4.4.3. Recibo del pago de la suma de \$3.500.000, correspondiente al reconocimiento de licencia de construcción, que es un pago ajeno al contrato, que solo le incumbe al actor para acceder al crédito bancario.

4.4.4. Oficio 2872 del 16/06/2019, librado por el Juzgado Octavo Civil Municipal de Cali, prueba el desembargo del inmueble prometido en venta.

4.4.5. Certificado de tradición correspondiente al inmueble que da cuenta de que su propietaria es la demandada MARTINA MEZA GUANGA.

4.5. Conclusiones del caso concreto:

4.5.1. El vicio del que adolece el denominado «contrato de promesa de compraventa» acarrea la nulidad absoluta.

4.5.2. Siendo una nulidad de ese estilo –absoluta-, por mandato legal –artículo 1742 del C.C.- el juez debe declararla de oficio y así se hará teniendo en cuenta que este contexto es propicio para ello, pues se cumplen los requisitos decantados por la jurisprudencia para que en un fallo proceda la declaratoria oficiosa de nulidad absoluta, los cuales son, a saber: 1) que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, 2) que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes y 3) que al litigio concurren en calidad de partes (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, reiteración realizada en la Sentencia SC5185-2020).

Al avizorar nulidades de esta clase, en este tipo de asuntos en los que la pretendida promesa de compraventa carece de la indicación de la notaría, es deber del Juez declarar la nulidad absoluta del contrato y proceder con las restituciones del caso (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia STC1783-2020).

Valga aclarar que no se trastoca el principio de congruencia, toda vez que este proceder opera por mandato legal y las partes al involucrar el negocio jurídico cuestionado, se sujetaron a la revisión que el juez hiciese del mismo.

4.5.3. En consecuencia, con el objeto de retrotraer las cosas a su estado anterior, como resultado connatural de la declaratoria de nulidad, se ordenará a la demandada que efectúe la devolución del dinero recibido con la respectiva corrección monetaria, calculo que efectuara este despacho en función de los intereses civiles, como quiera que no se acredita que la demandada haya suscrito el convenio en calidad comercial.

Entonces, para tal efecto, se aplicará la fórmula:

$$Vr = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ inicial})$$

Donde:

Vr = corresponde el valor a reintegrar

VH = monto inicial

IPC = índice de precios al consumidor

Aplicados los valores del caso en concreto, se tiene:

$$\$20.000.000,00 \times (113,26 / 102,71) = \mathbf{\$22.054.327,00}$$

Valor al cual se le debe sumar el 0,5% mensual desde el 17/06/2019 a la fecha y que arroja un valor total a reintegrar de **\$25.583.031,00** M/cte.

4.5.3.1. Por su parte, las obligaciones contractuales que estaban a cargo del demandante, se entenderán extintas, en razón a que no se expuso en el plenario que exista algo que él deba detraer.

4.5.4. Finalmente, en relación con el dinero que el demandante pagó y que reclama por esta vía, tal como ya se dijo, no tiene asidero en estas restituciones mutuas, ya que no subyace de forma inherente del contrato, sino que fue una gestión privada del demandante para cumplir con su obligación contractual, que bien pudo ser de otra forma y que ni siquiera atendió un mandato o recomendación de la demandada, desligándolo por completo de lo que orbita en este conflicto.

5. Parte Resolutiva:

5.1. En mérito de lo expuesto, el Juez Diecinueve Civil Municipal de Oralidad de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR la nulidad del llamado «contrato de promesa de compraventa», por lo expuesto en precedencia.

SEGUNDO: ORDENAR a la demandada que efectúe la devolución de la suma de de \$25.583.031,00 M/cte., correspondiente a lo recibido por concepto de anticipo del contrato, con la indexación más los intereses civiles desde el 19/06/2019 a la fecha.

TERCERO: SIN LUGAR a condenar a la demandada al pago de la multa consagrada en el inciso quinto del art. 421 del CGP, por lo expuesto.

CUARTO: SIN LUGAR a reconocimiento de obligaciones contractuales en favor de MARTINA MEZA GUANGA, toda vez que se entienden extintas, tal como se anotó en la parte motiva.

QUINTO: NEGAR el pago deprecado con relación a la licencia de construcción, conforme las razones explicadas en las consideraciones de este fallo.

SEXTO: SIN LUGAR a condenar en costas.

NOTIFÍQUESE

ANDRÉS FELIPE AMARILES DÍAZ
JUEZ

Firmado Por:

Andrés Felipe Amariles Díaz
Juez
Juzgado Municipal

Civil 019 Oral
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

83f2295586e0da17a27d0635c0772b37429eba4d3d5899196e7d081233716268

Documento generado en 15/02/2022 03:11:44 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>