

Honorables  
**MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE  
GUADALAJARA DE BUGA – VALLE EL CAUCA. (Sala Civil).**  
E.S.D.

**REFERENCIA:** Recurso de Apelación, Sentencia No 11 del 02 de Noviembre de 2022, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bolívar Valle del Cauca.

**Demandante:** LINA MARIA ARIZA

**Demandado:** GLORIA MERCEDES CASTAÑO RESTREPO  
**Radicado:** 76-100-40-89-001-2021-00182-00

**Proceso:** Verbal de Nulidad de Promesa de Compraventa.

Cordial y respetuoso saludo a los Honorables Magistrados, y grupo de colaboradores; respetado magistrado ponente, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada en el presente asunto, promuevo ante su Honorable Magistratura recurso Ordinario de Apelación frente a la Sentencia No 11 del 02 de noviembre de 2022 emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Bolívar Valle del Cauca, en atención al desacuerdo que se indica a continuación:

El *aquo*, estableció el problema jurídico a resolver en el presunte asunto así:

*“¿El problema jurídico principal consiste en establecer si se acreditó o no que el negocio jurídico que dio origen a la presente controversia está o no viciado de nulidad absoluta al no cumplir los requisitos formales en este tipo de negocio, si en caso afirmativo procede la restitución con consecuentes restituciones mutuas y si alguna de las excepciones propuestas tiene vocación de prosperidad?”*

En virtud de lo anterior, señaló el juzgador de primera instancia que, para desarrollar el problema jurídico planteado, tendría en cuenta las solicitudes elevadas por las partes, demandante en su escrito de demanda y pretensiones, y parte demandada con su correspondiente pretensión.

Pues bien, pese a presentarse controversia al momento procesal de fijación del litigio como podrán escuchar honorables Magistrados, toda vez que, existió oposición primaria por parte del apoderado demandante, al confundir si finalmente su pretensión de verdad radicaba en la solicitud de nulidad o variaba como lo

pretendía, al punto que su señoría de primera instancia y esta parte demandada exigían que consistiera en el análisis de nulidad, proponía el estudio no solo de los requisitos emanados de aquel artículo 1611 del Compendio Civil, sino aquellos que se relacionan con la declaración de nulidad absoluta comprendidos en el Artículo 1742 como lo deprecó esta parte, pero que se interpreto parcialmente por la judicatura cognoscente como se verá, para lo cual se concentra el disenso así:

**1. De la Nulidad por Incumplimiento de uno de los requisitos de la Promesa de compraventa.**

El principal argumento para acceder a la pretensión de nulidad absoluta invocada por la parte demandante, y aun de oficio de conformidad con lo reglado por el Artículo 1742 del Código Civil, se basa en el argumento utilizado por el Juzgador primario relacionado con que aquel contrato de promesa de compraventa de calenda 19 de Enero de 2016, signado por la representante legal de la aquí demandante - María Virginia Vargas Soza-, toda vez que, para la época de los hechos, era menor de edad, no cumple con el requisito traído por el numeral 3º de aquel Artículo 1611 subrogado por el art. 89, Ley 153 de 1887, a saber:

*“...3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato...”*

Lo anterior, si se tiene en cuenta igualmente el estudio jurisprudencial desarrollado en el radicado: **Sentencia SC2468-2018**, lo siguiente:

*“Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición***

**indeterminados.** (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)”.

*“La entrega provisional del inmueble materia de este contrato, se verificara al momento de la firma de este documento y la entrega total y real, el día que se otorgue la correspondiente escritura pública ante la Notaria Única de Roldanillo Valle, fecha que será acordada por los que en este contrato intervienen y teniendo en cuenta que se halla en curso un proceso de saneamiento del dominio en el Juzgado Promiscuo Municipal de Bolívar V., y además, que ha de tramitarse otro proceso ante el Juzgado Promiscuo de Familia que confiera la autorización para vender el derecho de dominio y propiedad de la menor LINA MARIA ARIZA VARGAS, de tal suerte que mientras ello no ocurra, el prometiende comprador no puede ejercer dominio ni intentar acción alguna para obligar a la Prometiende Vendedora a que le otorgue Escritura Pública sobre dicho bien y sólo puede hacer valer que **se le...***

Ahora bien, de otro lado, debe tenerse en cuenta que a solicitud del señor Orlando de Jesús Castaño Restrepo, y por consentimiento y aprobación de la señora Virginia Vargas Zoza, madre de la demandante y de ella misma Lina Maria Ariza, quien contaba ya con su mayoría de edad y en pleno ejercicio y goce de su voluntad para contratarse, firmaron CESION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, convalidando dentro de éste todas y cada una de las cláusulas del Contrato de Promesa de Compraventa, tal y como así quedó estipulado en la cláusula cuarta de la Cesión.

Con la conducta y firma de la Cesión de Contrato de Promesa de Compraventa, la señora Lina Maria Ariza, en calidad de demandante aquí, para la fecha de la Cesión, RATIFICO, la voluntad de su señora madre en prometer en venta el predio de su propiedad; ella ya contaba con su mayoría de edad, con capacidad para contratar y en pleno uso de sus facultades mentales y físicas; también porque recibió el dinero que le fue abonado y finalmente, el excedente pagado para el total del precio de la propiedad prometida en venta.

Para traer a colación también la Doctrina del Jurista Hineztrosa, en su libro “Validez e invalidez del contrato en el derecho latinoamericano, pág. 214, dentro del cual precisa:

“(…) al tenor del artículo 1742 del código civil, la Nulidad absoluta cuando no es generadas por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria. Disposición que fue declarada exequible por la Corte Constitucional en Sentencia C-597 de 1998”.

Téngase en cuenta que el objeto sobre el cual recae el contrato de promesa de compraventa y el de Cesión de Contrato de Promesa de Compraventa, recae sobre un objeto lícito; por lo tanto, susceptible de sanearse por ratificación de las partes como así pasó; por parte de los promitentes compradores, señor Orlando de Jesús Castaño y su hermana Gloria Mercedes Castaño, siempre les asistió la BUENA FE, en la esperanza de una promesa incumplida por parte de la demandante, ellos, reitero, pagaron en su totalidad el precio de la casa 40 millones de pesos, y que aquí la demandante Lina Maria Ariza, terminó por recibir a través de consignación a su cuenta de fidu Bancolombia, del valor que aún estaba pendiente \$15 millones de pesos mcte; dineros que fueron solicitados por la promitente vendedora, aún a sabiendas que no había cumplido su obligación de hacer la respectiva escritura pública, como mayor de edad, estaba en condición de adelantar todo el ejercicio jurídico para sanear el bien y cumplir con su obligación de hacer, mala fe que a todas luces se deja ver a lo largo del tiempo y proceso, en tanto, se lucró del pago del precio total del inmueble, sin cumplir, es más del testimonio de la demandada, se puede observar, cómo le informó la demandante que el abogado que adelantaba el proceso civil en este mismo Juzgado Promiscuo de Bolívar se encontraba registrando el fallo en la oficina de registro de instrumentos públicos de Roldanillo Valle y una vez, emitieran el certificado de tradición con la respectiva anotación, procederían a firmar la correspondiente escritura, momento en el que solicitaron el excedente del precio que faltaba por pagar, los últimos DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) MCTE; información que el mismo abogado a través de llamadas telefónica ratificó a la señora Gloria Mercedes Cataño, dineros consignados a la demandante, quien de mala fe, no informó que el trámite en registro había sido devuelto, sino mucho después.

Nunca le asistió dolo al señor Orlando a la hora de celebrar la negociación con la señora Virginia y menos aún al ratificar su voluntad a través de la Cesión de Contrato

en favor de la cesionaria y hermana Gloria Mercedes Castaño Restrepo, por el contrario señor Juez, salvo mejor criterio, a la parte demandante le asiste mala fe y faltar a la verdad con no asumir dentro del libelo de los hechos de la demanda, que el señor Orlando de Jesús y su hermana pagaron la totalidad del precio exigido y consignado en la promesa de compraventa.

Efectuado el anterior recuento de los principales aspectos procesales que se suscitan a propósito de la pretensión de nulidad, queda en evidencia que la tipología de las nulidades de la ley sustancial civil y mercantil determinan indefectiblemente su tratamiento procesal, ratificando el sentido de la norma paradigmática de nuestro Código de Procedimiento Civil, el artículo 4, según la cual “el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial”. Pero también ha quedado demostrado que todo el discurso doctrinal acerca de la ineficacia del negocio jurídico debe enriquecerse con la práctica judicial, pues esta, al estar en contacto directo y permanente con la realidad social, es capaz de armonizar dos valores que pueden lucir antagónicos en el campo de los contratos: la autonomía de la voluntad y el orden público.

Finalmente, honorables magistrados, tanto:

*“El Código Civil como el Código de Comercio, tienen establecidas las normas propias respecto de la nulidad de los contratos, fijando el derecho civil la diferencia entre nulidad absoluta y relativa y el derecho mercantil el concepto de anulabilidad como análogo a la nulidad relativa.*

*La primera diferencia se configura frente a los eventos que pueden dar lugar a la declaratoria de cada una de ellas. La nulidad absoluta se presenta en aquellos casos en los que el acto celebrado por una persona absolutamente incapaz, se encuentra afectado por causa u objeto ilícito o contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa (art. 1741 C.C y art. 899 C.Co.).*

Por su parte, la nulidad relativa se presenta en los casos en que el acto se celebra por una persona relativamente incapaz o se presenta alguno de los vicios del consentimiento como: error, fuerza o dolo (art. 1741 C.C y art. 900 C.Co.). En relación con la declaración de nulidad, si bien ambas requieren de la intervención de la autoridad competente, la actuación se rige por reglas diferentes en cuanto a la

legitimación en la causa. En cuanto a la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, sin petición de parte en los siguientes eventos: (i) cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, (ii) el acto o contrato que da cuenta del vicio se haya invocado en el proceso como fuente de obligaciones, y (iii) cuando hayan concurrido al proceso, **en su condición de parte, quienes haya participado en la celebración del acto o contrato** o quienes tengan la condición de causahabientes”.

*Y aquí honorables magistrados en ningún momento, acudió en condición de parte como demandante la señora Maria Virginia, madre de la demandante. Con relación al saneamiento de las nulidades, “la ley ha previsto que en el caso de nulidad absoluta por causa u objeto ilícito es absolutamente improcedente su saneamiento, **en los demás casos puede sanearse por ratificación de las partes** o por la configuración de la prescripción extraordinaria (art. 1742 C.C). Para el caso de la nulidad relativa puede sanearse por ratificación de las partes o por el lapso del tiempo (art. 1743 C.C.).*

Y así pasó, tanto la señora madre, doña María Virginia como su hija ya siendo mayor de edad y aquí demandante, RATIFICARON LA PROMESA DE COMPRAVENTA CON LA CESION DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Hubo la existencia como se alegó en la contestación de la demanda, una Nulidad Relativa que puede ser saneada por voluntad de las partes, tal y como en este caso sucedió, no sólo por quien fungiese como menor de edad a la firma de la primera promesa de compraventa en el año 2016, por ser mayor de edad en el año 2020, sino también por su señora madre.

Por todo lo anterior, se solicita se revoque la decisión de primera instancia relacionada con afectar con nulidad absoluta la aquel acto/contrato de promesa de compraventa del 19 de Enero de 2016 y en consecuencia se decrete la convalidación operante con la firma de una nuevo cesion de promesa de compraventa realizado por la aquí demandante cuando había cumplido la mayoría de edad, por haber operado aquella descripción traída por el Artículo 1742 relacionada con la ratificación de las partes. De no ser de la acogida dichos argumentos, se solicita a los Honorables Magistrados tener en cuenta aquellas restituciones de las que trato el juzgador de primera instancia para mantener aquellas mutuas en favor de mi mandante. Así

mismo, solicita se analice si las conductas desplegadas por la señora MARIA VIRGININA VARGAS SOZA, comportan la oportunidad de investigarse si se ha cometido delito o falta contra la legislación Colombiana, pues de cuyo se ha decantado que al parecer sin autorización, y/o afectando con mecanismos engañosos a la aquí demandante se llevo a cabo el negocio jurídico en los términos aquí discutidos.

**De los Honorables Magistrados.**

**ALVARO JOSE RUIZ SUAREZ**  
**C.C. 1.130.612.456**  
**T.P No 192.655 del C. S de la J.**  
**Apoderado Parte Demandada.**