



Referencia: **Proceso Ejecutivo**

Expediente No.: **190013103006 2013 00055 00**

Demandante: **Ana María Sterling Valencia**

Demandados: **Resguardo Indígena de Coconuco y Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco**

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN

ABRIL VEINTITRES (23) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Procede el despacho a resolver las excepciones de mérito propuestas por la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco y del Resguardo Indígena de Coconuco, contra el auto de marzo 22 de 2013, dentro del proceso ejecutivo instaurado por Ana María Sterling Valencia CC 1.061.713.629 contra el Resguardo Indígena de Coconuco y la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco.

1. ANTECEDENTES

1- La parte demandante obrando por conducto de apoderado judicial, presentó demanda ejecutiva contra las entidades RESGUARDO INDÍGENA DE COCONUCO Y JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA URBANIZACIÓN INDÍGENA NUEVO COCONUCO teniendo como base de recaudo judicial, el contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de febrero de 2009, recaído sobre un bien inmueble lote de terreno de aproximadamente 40,700 metros cuadrados ubicado en el municipio de Puracé Coconuco.

2- El despacho mediante auto interlocutorio de marzo 22 de 2013 libró mandamiento de pago a favor de la demandante y en contra de las entidades demandadas por la suma de \$695.000.000 como saldo de capital contenido en el contrato de promesa de compraventa, condenó al pago de intereses de plazo sobre el anterior capital entre el 13 de febrero 2009 al 12 de agosto de 2009 y condenó al pago de intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Bancaria, a partir del 13 de agosto de 2013 y hasta la fecha de pago total de la obligación. (Folios 14 y 15 del expediente físico)

3- El Resguardo Indígena de Coconuco una vez notificado del mandamiento de pago en marzo 17 de 2014, por medio de apoderada judicial, contestó la demanda, oponiéndose a las pretensiones y formulando demanda de reconvenición (folios 24 a 28 del expediente físico), solicitando se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por la parte demandante, se ordené cumplir con la entrega de la escritura pública a favor de su poderdante, solicitó un avalúo previo a la formalización de la escritura pública para determinar el precio real, ordenando a la demandante reintegrar el capital y los intereses y demás perjuicios si el avalúo resulta inferior al pactado, se la condene al pago de perjuicios por el embargo de las cuentas y a cubrir las costas y gastos del proceso.



4- Por su parte la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco, por medio de apoderado judicial, propuso excepciones de mérito denominadas EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, LOS INTERESES GENERADOS SON LOS CIVILES Y NO LOS CORRIENTES BANCARIOS FIJADOS POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA y la GENÉRICA.

5- El 31 de marzo de 2014 la apoderada judicial del Resguardo Indígena de Coconuco propuso excepciones de fondo, las cuales se refieren a EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO e INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDADO (folio 57 a 61 ib.).

6- Con auto del 11 de abril de 2014 el Juzgado ordenó a correr traslado de las excepciones de mérito propuestas por los demandados, por haber sido presentadas dentro del término de traslado respectivo. (folio 70 ib.).

7- El apoderado judicial de la parte demandante recorrió el traslado mediante tres memoriales radicados el 6 de mayo de 2014, dos dirigidos a las excepciones del Resguardo Indígena de Coconuco y el tercero a la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco.

2. PROBLEMA JURÍDICO:

Corresponde al despacho determinar si son procedentes las excepciones de mérito propuestos por la parte pasiva en contra del mandamiento del pago, o si por el contrario el despacho debe ordenar continuar adelante con la ejecución conforme al mandamiento de pago o ajustándolo según las excepciones propuestas.

3. CONSIDERACIONES

Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a pronunciarse sobre el mérito del asunto.

4. EXCEPCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Sostuvo el apoderado de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco que el contrato de promesa de compraventa de febrero 12 de 2009 celebrado entre las partes está afectado en unidad absoluta por qué no reúne los requisitos del artículo 1512 y del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, apoyando su argumento en la sentencia de casación de la Corte Suprema de Justicia del 22 de marzo de 1979 la cual citó de manera extensa para concluir con base en ella que el contrato de promesa de compraventa no contiene una fecha cierta y precisa, ni la notaría, ni la hora en la cual se debía de suscribirse el contrato de compraventa prometido; así mismo le restó validez al contrato de promesa con ocasión de la suscripción de la escritura pública No. 180 de febrero 17 de 2009 porque



adicionalmente el demandante incumplió con todas las obligaciones en él incorporadas, circunstancia que conllevó a que la Junta de Vivienda no cancelará el precio pactado.

Puntualizó que la falta de un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato constituye una causal de nulidad absoluta conforme al artículo 1740 del Código Civil y por lo tanto el contrato de promesa no produce obligación alguna al tenor del artículo 1611 ibídem.

Adujo que conforme a sendas sentencias de casación de la Corte Suprema de Justicia del 19 de abril de 1979 y 1º de abril de 1985 la falta de indicación de la notaría y la omisión de indicar la fecha de la suscripción de la escritura pública generan la nulidad del contrato de promesa de compraventa.

De igual forma el apoderado de la parte ejecutante recorrió esta excepción, frente a la cual sostuvo que no tiene cabida en el presente proceso, por cuánto la parte demandante reclama el pago del terreno prometido en venta, teniendo en cuenta que mediante escritura pública 180 de febrero 17 de 2009 celebrada en la Notaría Tercera de Popayán se llevó a cabo la venta; aseguró que la suscripción de la escritura pública le impide a la Junta demandada reclamar este requisito que no tendría razón de ser, recordando que la Junta al ser la titular del derecho real de dominio debe cumplir con el pago del precio del predio adquirido.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Le corresponde al Despacho en esta oportunidad establecer si el contrato de promesa de compraventa de febrero 12 de 2009 está afectado de nulidad absoluta al faltarle el requisito contenido en el numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, cómo lo plantea la Junta de Vivienda, o si por el contrario el contrato ha sido ratificado con ocasión de la suscripción de la escritura pública de compraventa No. 180 de fecha 17 de febrero 2009 celebrada en la Notaría Tercera de Popayán y si la ratificación cumple los requisitos legales.

En primer lugar, le asiste razón a la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco por cuánto una vez revisadas las cláusulas del contrato de promesa de compraventa y de manera particular la cláusula cuarta referida a la fecha del protocolización, se concluye fácilmente que el contrato de promesa está afectado de nulidad absoluta por cuanto se omitió fijar un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, como claramente lo exige el numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que subrogó el artículo 1611 del Código Civil.

Sobre esta causal de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa consistente en la omisión de señalar el plazo o condición que fije la época en que ha de suscribirse el contrato prometido existe jurisprudencia pacífica de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, como la contenida en la Sentencia SC 2468 de junio 29 de 2018,



radicado 446503189001-200800227-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez, donde se reiteró la sentencia del 1º de junio de 1965, en estos términos:

“El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

En efecto, ello se desprende del significado del vocablo «época» que se utiliza en dicha disposición, al respecto del cual la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso



en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende 'la época que se fija para el cumplimiento de una obligación', es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

*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. 1° de 1965. GJ CXI, CXII-135).

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público¹.”

En concordancia con lo expuesto debe el despacho reconocer que el contrato de promesa de compraventa de fecha febrero 12 de 2009 se encuentra afectado de nulidad absoluta por cuanto se omitió incluir un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, cómo lo exige de manera perentoria el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

A continuación estudia el Despacho si la suscripción de la escritura pública 180 de febrero 17 de 2009 celebrada en la Notaría Tercera Popayán entre la señora Ana María Sterling Valencia y la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco, constituye la ratificación tácita del contrato de promesa al tenor de lo dispuesto en el artículo 1754 del Código Civil, concluyéndose en primera instancia que el contrato prometido corresponde a la finalidad primordial del contrato preparatorio, en efecto fue cumplido a través de la citada escritura pública.

De igual forma existe jurisprudencia pacífica y reiterada de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia que acoge la tesis de la ratificación tácita del contrato de promesa de compraventa afectado de nulidad absoluta cuando las partes contratantes en forma voluntaria ejecutan la principal obligación prometida, como sucede en el presente asunto. Al respecto citamos la sentencia 081 del **23 de junio de 2000** M.P. José Fernando Ramírez Gómez, dte. Héctor Moreno Reyes y Constanza Tovar de Moreno, ddo. Jaime Schultz y Stella de Schultz, CCLXIV, n. 2503, qué dice:

“2.2.- Desde luego, para que sea válida la mencionada ratificación, esto es, el acto por el cual se hacen desaparecer los vicios del contrato cuya nulidad habría podido ser invocada, para que todo suceda como si el contrato hubiera sido regular desde el principio, se requiere, tratándose de la ratificación tácita que es la que invoca el recurrente, de la ejecución voluntaria de la obligación contratada, según los términos del artículo 1754

¹ Cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).



del Código Civil, que aunque concebido para la nulidad relativa, resulta aplicable al caso de la nulidad absoluta, inclusive con mayor razón, dado el interés público que sobre esta permea, y en consideración a que el artículo 2 de la ley 50 de 1936, autorizó el saneamiento de la nulidad absoluta cuando no es generada por objeto o causa ilícitas por la ratificación de las partes, que en el caso no podría tener otro entendimiento que la celebración del contrato prometido, pues esta es la forma de ejecutar la obligación de hacer que el contrato de promesa genera.

De manera que como la principal obligación que emana de una promesa celebrada con sujeción a los requisitos señalados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, es la que contraen las partes de concurrir a otorgar el contrato a que la promesa se refiere, resulta diáfano que en relación con ese objeto, al ser distintos los derechos y obligaciones que surgen de aquella y de éste, la ratificación tácita de la nulidad contenida en la promesa solo tendría ocurrencia ejecutando voluntariamente, se repite, la obligación contratada. Sobre el particular la Corte ha señalado que siendo la obligación de las partes, resultante fundamentalmente de la promesa de compraventa, no la de hacerse las entregas de cosa y precio que serían ejecución anticipada del contrato prometido, si no la de celebrar este mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, es evidente que, para que en el caso del pleito hubiera ocurrido la ejecución voluntaria de la promesa nula y, por lo mismo, su pretendida ratificación, se necesitaría **que por las partes se hubiera otorgado la escritura pública consumativa del negocio prometido.**"

De lo expuesto resulta diáfano concluir que la suscripción de la escritura pública No. 180 de febrero 17 de 2009 en efecto constituye la ratificación tácita del contrato de promesa de compraventa de fecha febrero 12 de 2009, conforme a la anterior cita jurisprudencial.

Por último, debe el Despacho revisar si la ratificación tácita de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de febrero 12 de 2009 **cumple los requisitos de validez de la ratificación** consagrados en el artículo 1755 del Código Civil, que es del siguiente tenor: "**REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA RATIFICACIÓN.** Ni la ratificación expresa ni la tácita serán válidas si no emanan de la parte o partes que tienen derecho de alegar la nulidad."

De la lectura atenta de las cláusulas del contrato de promesa de compraventa de febrero 12 de 2009 se extrae que la señora Ana María Sterling Valencia se obligó a vender a favor de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco con NIT 900.249.324-6 y a favor del Resguardo Indígena de Coconuco con NIT 817.000.976-7, un inmueble consistente en un lote de terreno de aproximadamente 40,700 metros cuadrados (parte final de la identificación de las partes en el contrato) ubicado en la cabecera municipal del municipio de Puracé, inscrito a la matrícula inmobiliaria número 120-172949 de la ORIP de Popayán y a la cédula catastral número 00-1-005-0199 y no finalizado en **052** como se indicó en el contrato de promesa, cuyos linderos obran en la escritura pública No. 1032 de mayo 06 de 2008 de la Notaría Primera de Popayán (cláusula primera). (fl 2 de expediente físico)

El contrato prometido finalmente fue cumplido mediante escritura pública No. 180 de fecha febrero 17 de 2009, cinco días después de firmada la



promesa, y sin que en el contrato preparatorio se incluyera el plazo o la condición que fijará la época en que debía de suscribirse aquella, pero se advierte que la escritura pública solamente fue suscrita por la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco, siendo necesario para ratificar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que concurrieran las partes que suscribieron ésta, de donde resulta forzoso concluir que la ratificación tácita no es válida, por cuanto no fue suscrita también por el **Cabildo Indígena de Coconuco** que de igual manera conformaba la parte prometedora, como lo exige el art. 1755 del Código Civil.

No existe en el expediente documento aclaratorio o modificatorio del contrato de promesa de compraventa conforme al cual se haya excluido como integrante de la parte prometedora al **Cabildo Indígena de Coconuco**, como tampoco existe cláusula o compromiso en el que las dos entidades compradoras se hayan dividido en algún porcentaje el pago del precio o hayan determinado un valor específico a cargo de cada una, para atender el pago del precio del bien inmueble prometido en venta, como lo sugiere el apoderado de la parte demandante, como justificación para suscribir solamente a favor de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco la escritura pública de compraventa por ser la única entidad que había pagado, además este argumento no puede tener cabida toda vez que de acuerdo con las fechas en que se suscribió el contrato de promesa y la escritura pública, no se observa un incumplimiento contractual a cargo del Cabildo Indígena de Coconuco, razones suficientes para desestimar los argumentos exculpativos del apoderado de la parte ejecutante.

Reviste especial importancia la declaración rendida por el señor Jorge Enrique Calambas dentro de la inspección judicial realizada al predio el día 30 de julio de 2014, quien frente a la última pregunta relacionada con la suscripción de la escritura pública, explicó la razón por la cual solamente firmó la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco y no se permitió la suscripción del Resguardo Indígena de Coconuco, informó que fue notificado y estuvo en la notaría, pero que finalmente no firmó porque solamente había pagado el dinero los miembros de la Junta de Vivienda y no los compañeros del cabildo, expresándolo en estos términos: "CONTESTÓ: sí fui notificado y estuve presente en la notaría con el presidente de la junta, y allí fue donde apareció ANA MARÍA STERLING, y la firmó Santos que era el presidente de la junta de vivienda en vista de que el dinero era de los compañeros de la comunidad, pero no era el dinero de los compañeros del cabildo por eso así se hizo."

En principio podría concluirse que la no firma de la escritura pública por parte del Cabildo Indígena de Coconuco, se encuentra plenamente justificada en razón a la falta de pago por parte de los beneficiarios del cabildo indígena, pero esta situación no fue debidamente registrada en la escritura pública 180 de febrero 17 de 2009, con el fin de reflejar la realidad contractual en el marco del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el cual en la cláusula cuarta expresa diáfano que la escritura de protocolización se debía suscribir a favor de la parte



prometiente compradora la cual está conformada por las dos entidades antes mencionadas.

Pero honrando el contrato de promesa de compraventa, las partes contratantes en ningún documento aclararon la forma o los términos en qué participaría cada entidad en el pago del precio, por tanto los cambios de último momento debieron formalizarse por escrito máxime cuando el propio representante del Cabildo Indígena de Coconuco fue notificado para comparecer a la notaría y es ahí donde se define cambiar la regla del juego, es decir se lo excluye de firmar la escritura pública de compraventa, situación que impide que la ratificación de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa por no contener el plazo o la condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, fuera saneada por cuanto es requisito legal, que la ratificación sea realizada por las partes que tengan derecho a alegar la nulidad absoluta, cómo lo exige de manera enfática el artículo 1755 del Código Civil, derecho que efectivamente recae también en el Cabildo Indígena de Coconuco.

Cómo se ha analizado, no existe un documento anterior a la firma de la escritura pública de compraventa 180 de febrero 17 de 2009, dónde se haya modificado la cláusula cuarta referente a las condiciones económicas para la protocolización del contrato prometido, por eso para el despacho las modificaciones realizadas el mismo día antes de la suscripción del instrumento público, carecen de efectos jurídicos en tanto, se requiere para la validez de la ratificación que las partes contratantes que tienen derecho a alegar la nulidad hayan intervenido en la ratificación expresa o tácita, y es que precisamente la falta de ratificación del Cabildo Indígena de Coconuco impide que el contrato de promesa de compraventa afectado de nulidad absoluta haya sido ratificado de forma tácita con la suscripción de la escritura pública sólo por una de las partes integrantes del prometiente comprador, porque dicha ratificación carece de validez al tenor del artículo 1755 del Código Civil que exige la intervención de todas las partes con derecho a alegar la nulidad.

El artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, señala las consecuencias de la ausencia de los requisitos del contrato de promesa de compraventa, consistente en que el contrato no produce obligación alguna.

El artículo 1611 del Código Civil no establece ningún requisito adicional para alegar la nulidad absoluta, es decir, no se requiere haber cumplido o allanarse a cumplir con el contrato, porque la modificación de la forma de pago del precio solo vino a hacerse realidad el día de la suscripción del contrato prometido, según lo expuesto por quien fungía como gobernador del Cabildo Indígena de Coconuco, cuando cambiaron las condiciones del contrato de promesa, al definirse que cada entidad prometiente compradora tenía a su cargo un valor determinado sin que este acuerdo conste por escrito y modificando lo pactado en la cláusula cuarta del contrato preparatorio referente a la protocolización del negocio jurídico, motivo por el cual el despacho no encuentra que esta modificación tenga la envergadura de modificar el contrato de promesa de compraventa ni para incidir en la ratificación de éste, por cuanto la validez de la ratificación requiere que



todas las partes contratantes concurren a la suscripción del contrato prometido, como lo exige el artículo 1755 del C.C., requisito que no se cumple en el presente caso, trayendo como consecuencia que la nulidad de absoluta del contrato preparatorio se mantenga intacta hasta la presente fecha, el cual no puede producir efectos jurídicos según las voces del artículo 1611 de la misma codificación civil.

De igual manera, en el subjuice se cumple la última exigencia del artículo 1755 del Código Civil, en la medida en que tanto la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco como el Cabildo Indígena de Coconuco tienen derecho a alegar la nulidad absoluta porque conforman la parte prometedora compradora del contrato de promesa de compraventa de fecha febrero 12 de 2009, cuyo contrato prometido se materializó con la escritura pública de compraventa del día 17 de febrero 2009, es decir cinco días calendario después del contrato preparatorio, época o periodo de tiempo durante el cual no se vislumbra incumplimiento a cargo de ninguna de las dos entidades que conforman la parte prometedora compradora del citado negocio jurídico, demostrándose así que las dos entidades tienen derecho a alegarla, como lo exige la parte final del artículo objeto de análisis.

2. LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO PROPUESTA POR EL CABILDO INDÍGENA DE COCONUCO.

Argumentó la apoderada del Cabildo Indígena de Coconuco que en el contrato de promesa de compraventa del 12 de febrero de 2009 intervinieron como compradores dos personas jurídicas independientes, el Cabildo Indígena de Coconuco y la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco, y que por lo tanto la señora Ana María Sterling Valencia incumplió el contrato de promesa de compraventa en la medida en que solo vendió el predio prometido a favor de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco a través de la escritura pública 180 del 17 de febrero de 2013 de la Notaría Tercera de Popayán y debidamente registrada en la matrícula inmobiliaria 120-172929, concluyendo que se hace imposible continuar cancelando el precio de la compraventa debido a que la condición establecida en la cláusula cuarta no fue cumplida por la parte demandante (folio 58 ib.); precisa el despacho que la apoderada del cabildo erró en el año de la escritura pública que data del año 2009 y el número de la matrícula inmobiliaria que corresponde al 120-172949.

Sostuvo también que existe una inconsistencia frente a la fecha final del pago del saldo del contrato de promesa como lo planteó la demanda en el hecho de segundo a partir del cual considera que se generan dudas razonables frente a la exigibilidad de la obligación en cuanto a su modo, tiempo y lugar.

El apoderado de la demandante recorrió esta excepción manifestando que se suscribió la escritura pública 180 del 17 de febrero 2009 en la Notaría Tercera de Popayán con el único comprador cumplido hasta ese momento, esto es, la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco, que realizó los pagos descritos en la demanda, porque el



Resguardo Indígena de Coconuco no había efectuado ningún pago. (folio 72 ib.)

Agregó que en el predio objeto de la venta se llevaría a cabo un proyecto de vivienda a favor de los integrantes de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco y no del resguardo, siendo parte del contrato de promesa de compraventa y obligado a pagar con la Junta el precio convenido. Informa que el objetivo de las dos entidades compradoras era favorecer a los miembros de la comunidad y acceder a 200 auxilios de vivienda de la administración municipal requiriéndose para ello la escritura pública. (folio 72 ib.)

Agrega el apoderado de la parte ejecutante, que el resguardo no está legitimado para proponer la excepción por cuánto no ha cumplido con las obligaciones a su cargo, citando para ello jurisprudencia de Casación Civil de fecha 12 de agosto de 1974 GT Tomo 148 página 202, toda vez que los pagos o abonos provienen de la Junta de Vivienda cuyos recibos aportó. (folio 73 ib.), aportando 4 recibos de pago de fecha 17 de diciembre, 10 de noviembre, 4 de septiembre y 24 de octubre de 2007, por valor de \$ 24.000.000, \$2.600.000, \$ 5.400.000 y \$ 1.200.000, en su orden, que fueron cancelados por diferentes personas a la parte prometedora compradora del contrato de promesa de compraventa e igualmente fueron recibidos por un tercero sin que se anexe la respectiva delegación de la prometedora vendedora, los cuales ascienden a la suma de \$33.200.000. (folios 79 a 82 ib.)

Por último, considero que la fecha de pago determinada en el hecho de la demanda, obedece a un error que no le resta exigibilidad a la obligación, al considerar que la parte final de la cláusula tercera del contrato de compraventa contiene una obligación clara, expresa y actualmente exigible conforme al artículo 488 del CPC.

Para resolver se considera

Para resolver la excepción objeto de estudio, el Despacho revisará el contenido de las cláusulas del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de febrero 2009, para determinar si la parte prometedora vendedora incurrió en incumplimiento del contrato y establecer si existen obligaciones independientes para cada una de las entidades que conforman la parte prometedora compradora y a partir de ahí establecer si existe incumplimiento y las consecuencias de estas desatenciones.

Revisada con detenimiento la cláusula tercera donde se estipuló el precio del bien inmueble, se concluye de manera diáfana que la parte prometedora compradora se obligó a pagar el precio convenido, sin que se determinara un valor o un porcentaje de manera específica a cargo de cada entidad que conforma este extremo del contrato de promesa de compraventa, es decir, que el pago podía provenir bien de la Junta de Vivienda o bien del Cabildo Indígena de Coconuco; en el plenario se observa que el pago realizado no proviene de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco sino de un tercero ajeno, el Comité de Ciudadela El Arado (fls 80 a 82 ib), pero las dos partes contratantes concuerdan que el pago inicial



ascendió a la suma de \$ 303.900.000, razón por la cual este será el valor del anticipo y la suma de \$ 695.000.000 el saldo del precio convenido.

Deviene de lo anterior que tanto el Cabildo Indígena de Coconuco como la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco estaban habilitadas para cancelar el precio convenido como claramente se puede colegir de la redacción de la cláusula tercera del contrato de promesa, de dónde resulta contrario a lo pactado argumentar que para el momento en que se firmó la escritura pública de compraventa el Cabildo Indígena de Coconuco estuviera en mora de pagar alguna suma de dinero, máxime cuando la primera cuota mensual debía cancelarse el 12 de marzo de 2009, es decir un mes después de la firma de la promesa que data del 12 de febrero de 2009, y en la escritura pública 180 del 17 de febrero de 2009 tampoco se realizó ninguna aclaración o salvedad, instrumento en el que la parte demandante vendió solamente a la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco el inmueble prometido en venta.

La forma de pago se pactó en la cláusula tercera y la parte final dice que la parte prometedora compradora pagará el saldo del precio, es decir, la suma de \$ 695.000.000 en seis cuotas mensuales, contados a partir de la firma del contrato de promesa.

En este punto debe analizarse el dicho del señor Jorge Enrique Calambas quien fungía como representante legal o gobernador del Cabildo Indígena de Coconuco, quien frente a la no firma de la escritura pública por parte del Cabildo sostuvo: “CONTESTÓ: sí fui notificado y estuve presente en la notaría con el presidente de la junta, y allí fue donde apareció ANA MARÍA STERLING, y la firmó Santos que era el presidente de la junta de vivienda en vista de que el dinero era de los compañeros de la comunidad, pero no era el dinero de los compañeros del cabildo por eso así se hizo.”

Reviste especial importancia la declaración rendida por el señor Jorge Enrique Calambas dentro de la inspección judicial realizada al predio el día 30 de julio de 2014, quien frente a la última pregunta relacionada con la suscripción de la escritura pública, explicó la razón por la cual solamente firmó la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco y no se permitió la suscripción del Resguardo Indígena de Coconuco, informó que fue notificado y estuvo en la notaría, lo cual es contrario a lo expresado por el apoderado de la demandante quien sostuvo que el proyecto de vivienda era solo para los miembros de la Junta de Vivienda y no para los miembros del Cabildo Indígena de Coconuco (fl. 72 del expediente físico), generándose duda acerca de los motivos por los cuales no se otorgó la escritura de compraventa al Cabildo Indígena de Coconuco, cuando este conformaba la parte prometedora compradora.

Sostuvo además el apoderado de la parte demandante que el Cabildo Indígena de Coconuco no estaba legitimado para proponer esta excepción, porque en su sentir se requiere que haya honrado inicialmente sus obligaciones, citando textualmente para ello la sentencia del 12 de agosto de 1974, JG. T CXLVIII, pág. 202, porque: "El contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos. (...)



Cuándo la otra parte no ha cumplido con las suyas".

La posición defensiva no está llamada a excusar o justificar a la parte prometedora del deber de vender el inmueble al Cabildo Indígena de Coconuco como se pactó en la cláusula cuarta, por cuanto, una vez suscrita la escritura pública No. 180 de febrero 17 de 2009, tanto el Cabildo Indígena de Coconuco como la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco, contaban con un plazo de un mes para pagar la primera de las seis cuotas en que se dividió el saldo del precio convenido como se pactó en la cláusula tercera del contrato de promesa, pero olvida que el primer incumplimiento es atribuible a la parte prometedora que a tan solo cinco días calendario siguientes a la firma del contrato preparatorio (febrero 12 de 2009) incumplió vender el bien inmueble al Cabildo Indígena de Coconuco, en consecuencia no es posible aplicar la jurisprudencia, en tanto se requiere que quien alegue la condición resolutoria tácita del artículo 1546 del Código Civil debe hacer cumplido o haberse allanado a hacerlo en la forma y tiempos debidos, circunstancia que no ha demostrado la señora Ana María Sterling Valencia.

Se advierte que el contrato de promesa de compraventa data del 12 de febrero del 2009 y la escritura pública 180 de compraventa es del 17 de febrero de 2009, es decir se firmó cinco días después, plazo relativamente exiguo, dónde debió concurrir igualmente el Cabildo Indígena de Coconuco como parte proveniente compradora sin que exista un documento aclaratorio o modificadorio donde se excluya a esta entidad como parte del negocio de compraventa prometido, demostrándose en consecuencia que la señora Ana María Sterling Valencia incumplió con lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, al excluir sin ningún tipo de justificación la transferencia del dominio sobre el inmueble a favor del Cabildo Indígena de Coconuco.

El anterior análisis de la judicatura se traduce en evidenciar que existen una serie de incumplimientos cargo de las partes contratantes, pero la primera desatención estuvo a cargo de la parte proveniente vendedora consistente en otorgar escritura pública de compraventa solamente al Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco cuando se había pactado otorgar el contrato prometido también a favor del **Cabildo Indígena de Coconuco**, según el texto de la cláusula cuarta. (fl 3 id.)

En reciente jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia en materia de la resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes contratantes, contenida en la sentencia SC1662-2019², reiterada en sentencia SC3666-2021 Radicación No. 66001-31-03-003-2012-00061-01 del 25 de agosto de 2021, donde preciso además que cuando existen un orden prestacional a cargo de las partes, quien primero incumple releva a su contratante del cumplimiento debido, abriéndose la posibilidad de perseguir el cumplimiento o la resolución con indemnización de perjuicios. Así lo arguyó:

² La Corte Suprema de Justicia “determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios”. (página 30, numeral 4.5 del fallo)



“4.6. Establecido como quedó con el correspondiente recorrido cronológico jurisprudencial, que en el ordenamiento jurídico patrio es de recibo, al día de hoy, la figura iuris de la simple resolución contractual en situación de recíproco incumplimiento de las partes, resta por precisar algo más y que es trascendental a la hora de evaluar cualquier caso con pretensiones de encuadrar en el criterio doctrinal vigente de la Corte; esto es, que no basta un incumplimiento en cada uno de los extremos contractuales para propiciar una resolución, sino que se requiere que ese desconocimiento de las obligaciones sea recíproco y **simultáneo**, *porque si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.*

Lo anterior se revalidó expresamente en el muy reciente fallo de casación de 7 de diciembre de 2020 (SC4801), donde a manera de síntesis se dijo sobre la resolución del contrato, lo siguiente:

“En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de **desacato recíproco y simultáneo** si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) ...” (se subraya).” (Págs. 32 y 33 del fallo)

Conforme a la anterior jurisprudencia, evidencia el Despacho que el primer incumplimiento esta endilgado a la parte prometedora vendedora, que a tan solo cinco días calendario siguientes al haber firmado la promesa de compraventa, no suscribió el contrato prometido con el Cabildo Indígena de Coconuco estando obligada a hacerlo como se puede observar del tenor literal de la cláusula cuarta, circunstancia que releva a la otra parte contratante de cumplir su respectiva obligación, consistente en pagar la primera cuota del saldo del precio fijada en seis cuotas mensuales, a partir del 12 de marzo de 2009, según la parte final de la cláusula tercera del contrato de promesa.

Si bien es claro el hecho que la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco y el Cabildo Indígena de Coconuco no cumplieron con su obligación correlativa de pagar el saldo del precio en las seis cuotas mensuales, no es menos cierto, que la parte prometedora vendedora incumplió injustificadamente su deber inicial de otorgar el contrato de compraventa a favor del Cabildo Indígena de Coconuco como integrante de la parte prometedora compradora, relevándose la parte prometedora compradora conformada además por las dos entidades a pagar el saldo del precio pactado, porque en sentir de esta judicatura no existe incumplimiento mutuo, sino que se estableció un orden prestacional, como



lo demuestra el hecho que la firma de la escritura pública No. 180 de febrero 17 de 2009 que contiene el contrato de compraventa, se suscribió a los 5 días calendarios siguientes a la firma del negocio preparatorio que data el 12 de febrero de 2009, y el pago de la primera cuota del saldo del precio, estaba pactada para el 12 de marzo de 2009 (cláusula tercera), este orden, demuestra que la primera obligación estaba cargo de la parte prometedora vendedora, consistente en vender el inmueble a favor de las dos entidades y no solamente a la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco como en efecto sucedió.

No puede pasar por alto la judicatura, que tanto las pretensiones como los hechos de la demanda ejecutiva se dirigen contra las dos entidades que conforman la parte prometedora vendedora, circunstancia que no resulta congruente con el eventual cambio de la forma pago que pregona el apoderado de la parte demandante referente a que solo se permitió firmar la escritura pública a favor de la Junta de Vivienda por ser la parte cumplida en el pago del precio, porque si finalmente se cambió la parte prometedora compradora, no se podría perseguir el saldo del precio adeudado a cargo de las dos entidades sino solo a cargo de quien finalmente compró el inmueble, circunstancia que comprueba la conclusión del despacho, consistente en que no existió modificación de la forma de pago ni de la protocolización de la escritura pública, pactadas en las cláusula tercera y cuarta del contrato preparatorio, que permitiera excluir al Cabildo Indígena de Coconuco de la suscripción del contrato prometido.

Como consecuencia de lo antes expuesto se concluye que prospera la excepción de contrato no cumplido propuesta por el Cabildo Indígena de Coconuco.

3. EXCEPCIÓN DECRETADA DE OFICIO POR EL DESPACHO

El apoderado de la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco presentó excepción genérica con fundamento en los artículos 306 del CPC y 282 del CGP, para que el despacho la decrete como consecuencia de lo expuesto en el memorial y las pruebas que se practiquen. (Folio 50 del expediente físico)

Frente a la excepción genérica no hubo pronunciamiento por parte del apoderado de la parte ejecutante.

Para resolver se considera

De acuerdo con las cláusulas del contrato de promesa de compraventa de fecha febrero 12 de 2009 y la escritura pública de compraventa 180 del 17 de febrero de 2009, se encuentra que las obligaciones a cargo de cada una de las partes contratantes, en forma cronológica eran las siguientes:

1. El plazo o la época en que debía de suscribirse la escritura pública fue indeterminado, incurriendo el contrato de promesa de compraventa en la causal de nulidad absoluta al omitirse el numeral 3° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.



2. La nulidad absoluta fue ratificada solamente por la parte proveniente vendedora y la Junta de Vivienda, quedando sin ratificación por parte del Cabildo Indígena Coconuco, al momento de suscribirse la escritura pública 180 del **17 de febrero de 2009**, esto es, a los 5 días calendario siguientes a la firma del contrato de promesa, incumpléndose de esta manera el requisito consagrado en el artículo 1755 del Código Civil, según el cual para la validez de la ratificación se requiere que todas las partes concurren al otorgamiento del contrato prometido a fin de sanear la nulidad absoluta por quienes tienen derecho a alegarla.

3. La primera cuota del saldo del precio pactado, debía de realizarse el 12 de marzo de 2009, sin que ninguna de las dos entidades que conforman la parte prometiente compradora honrasen esa obligación, así como las otras cinco cuotas.

4. La segunda cuota del saldo del precio se debía cancelar el 12 de abril de 2009, la tercera el 12 de mayo de 2009, momento en el cual se cumplía con la condición para la entrega del predio, como quedo pactado en la parte final de la cláusula séptima que regulo la entrega del inmueble objeto del negocio jurídico preparatorio, pero conforme a la escritura pública 180 de febrero 17 de 2009 la entrega se formalizó este día, como consta en la cláusula séptima (fl. 41 vto del expediente digital).

5. La parte prometiente vendedora se obligó además a entregar el terreno debidamente loteado en 346 lotes de aproximadamente 63 metros cuadrados según planos aprobados, estudio de suelos, con su disponibilidades o permisos debidamente diligenciados de servicios públicos, diseños urbanísticos, diseños arquitectónicos, diseños estructurales, vías principales descapotadas sin afirmado ni pavimento, comprometiéndose la parte prometiente compradora a realizar las obras urbanísticas en lo material, actividades contenidas en la cláusula séptima referida a la ENTREGA del bien inmueble del contrato de promesa de compraventa.

Esta importante obligación por los recursos que implicaba, estaba a cargo de la parte prometiente vendedora, es decir, que parte del precio debía destinarse a sufragar los costos de estas actividades y diseños, pero no se estableció una fecha para su efectiva realización, situación que deja en apuros el derecho al pago del saldo del precio a favor de la parte prometiente vendedora, porque estaría recibiendo la totalidad del precio, sin haber cumplido con una serie de compromisos que tampoco ha demostrado haber honrado, parte de las cuales no se han cumplido por lo menos hasta el día 30 de julio de 2014 cuando se realizó la inspección judicial, porque no estaban las vías y ni los lotes debidamente demarcados.

Tampoco existe una cláusula donde se haya pactado que la parte prometiente vendedora podía exigir el pago total del precio, en el evento de mora en el pago del saldo adeudado, como se pretende en este proceso ejecutivo, esto es, reclamar el pago del saldo del precio debido aunque no se hayan ejecutado las obligaciones adicionales pactadas en la cláusula séptima a cargo de la parte prometiente vendedora, consistentes éstas en



las obras y los diferentes diseños, los cuales se insiste representan un costo importante del precio pactado, sin que exista modo de fijarlos de los elementos probatorios y contractuales obrantes en el plenario.

Como no existe esta cláusula en el contrato de promesa de compraventa, no es posible continuar la ejecución por el saldo del precio, por la fortísima razón que la parte prometedora vendedora no ha demostrado haber cumplido las obligaciones a su cargo incluidas en la cláusula séptima del contrato preparatorio, para de esta forma ser merecedora de los \$695.000.000 por concepto del saldo del precio, circunstancia que conlleva la imposibilidad para el Despacho de continuar la ejecución por el saldo del contrato de promesa de compraventa como lo pretende la parte demandante desde el mandamiento de pago, porque no existe la cláusula que así lo disponga, como tampoco una estipulación que en caso de mora del pago del saldo se liberaría la parte prometedora vendedora de cumplir estas obligaciones adicionales.

Por último, el contrato de promesa de compraventa del 12 de febrero de 2009 en la parte final de la cláusula séptima, señala que “la entrega del terreno se hará después de que EL PROMETIENTE VENDEDOR haya recibido ha (sic) satisfacción el 50% del valor del saldo pactado.”, cláusula que regula la entrega del inmueble objeto del negocio jurídico, la cual fue modificada con la entrega inmediata una vez firmada la escritura pública 180 de febrero 17 de 2009, como consta expresamente en la cláusula séptima. La forma en que fue redactada esta cláusula en ambos contratos, impide establecer si la entrega también implicaba el cumplimiento por parte de la prometedora vendedora de entregar ejecutadas las obras y los diferentes diseños, que podría ser la interpretación más conveniente para el negocio jurídico, porque la contraria, esto es, que la obligación está afectada de indeterminación en el tiempo por cuanto no se estableció un plazo para la ejecución de estas obligaciones, quedando al arbitrio de la parte obligada, circunstancia que conlleva que la misma este afectada de nulidad absoluta porque no existe forma de exigir su realización.

Estas dificultades o falencias del contrato de promesa de compraventa del 12 de febrero de 2009 restan la eficacia jurídica que deben contener los títulos ejecutivos, porque el documento contentivo de la obligación debe ser claro, expreso y actualmente exigible, desvaneciéndose que sea actualmente exigible en la medida en que existen obligaciones a cargo de la parte ejecutante en calidad de prometedora vendedora que se encuentran pactadas en la cláusula séptima sin que las mismas se hayan ejecutado como lo evidenció el Despacho el día 30 de julio de 2014 (fls 92 a 100 del expediente físico) cuando práctico inspección judicial al predio objeto del negocio jurídico, impidiendo continuar con la ejecución como se ordenó en el mandamiento ejecutivo de fecha 22 de marzo de 2013.

Sobre este particular, el apoderado de la Junta de Vivienda manifestó que la parte prometedora vendedora no había cumplido las obligaciones de la cláusula séptima, señalando al respecto el apoderado de la parte ejecutante que para cumplir con estas obligaciones se requería del 50% del valor como quedó pactado en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, sin que este argumento cuente con respaldo en las diferentes



cláusulas del contrato de promesa de compraventa de febrero 12 de 2009, ni en ninguna de las pruebas recaudadas en el proceso.

La obligación de realizar la entrega del inmueble objeto del negocio jurídico después del pago del 50% del saldo del precio del contrato, podría presentar dos interpretaciones; la primera, dirigida a que las actividades a cargo de la parte prometedora vendedora se ejecutarían una vez se haya cancelado el 50% del mencionado saldo pactado, es decir, cuando se hubiere cancelado la suma de \$347.500.000., pero sin establecerse un plazo o periodo para su ejecución.

La segunda interpretación de la redacción de la cláusula séptima, consiste en que las actividades adicionales a ejecutar por la parte prometedora vendedora son independientes de la fecha de entrega pactada en la cláusula séptima, por qué la parte final empieza diciendo que "la entrega del terreno se hará después de que EL PROMETIENTE VENDEDOR haya recibido ha (sic) satisfacción el 50% del valor del saldo pactado.", es decir no especifica si la entrega debe hacerse con las anteriores obras y planos, o solamente se entregaría cuando se haya cancelado el 50% del valor del saldo pactado, es decir la suma de \$ 347.500.000.

El despacho se inclina por la segunda interpretación, toda vez que la ejecución de las obligaciones a cargo de la parte prometedora vendedora contenidas en la cláusula séptima del contrato preparatorio no tienen un plazo para su ejecución, ni tampoco se estableció una condición como lo aduce el apoderado de la para obligada con estos compromisos, y porque además la entrega del predio solo quedo sometida al pago del 50% del saldo del precio pactado.

Las anteriores fundamentaciones que se abordan desde la sana critica con base en los principios de la lógica y las máximas de la experiencia, conducen a concluir que no es posible continuar con la ejecución por el saldo del precio del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de febrero de 2009, por cuanto para ello la parte prometedora vendedora debió demostrar que cumplió con todas sus obligaciones para tener derecho a recibir el pago del precio pactado, pero ante la incertidumbre por la ejecución de las obligaciones pactadas en la cláusula séptima, continuar con la ejecución por este saldo implicaría un enriquecimiento sin justa causa en detrimento de la parte prometedora compradora, no siendo el presente proceso ejecutivo el camino para resolver las anteriores circunstancias que conllevo la ejecución irregular del referido contrato de promesa de compraventa.

Como consecuencia de lo antes expuesto se concluye que prospera la excepción de imposibilidad jurídica para continuar el presente proceso ejecutivo.

Encuentra el despacho que la excepción objeto de análisis está llamada a prosperar por cuánto se cumplen las exigencias del artículo 282 del Código General del Proceso que dice:

“Resolución sobre excepciones: En cualquier tipo de proceso,



cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.”

Observa el Despacho que conforme al inciso final de la anterior norma, la excepción de nulidad absoluta propuesta por la Junta de Vivienda Comunitaria Urbanización Indígena Nuevo Coconuco se encuentra debidamente probada, entidad que hace parte del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de febrero de 2009, con base en el cual se adelanta el presente proceso ejecutivo, estando el despacho facultado para pronunciarse expresamente sobre la misma teniendo en cuenta que al sub judice fueron vinculados todas las partes contratantes, habilitándose entonces declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de fecha febrero 12 de 2009 conforme a los argumentos expuestos en precedencia.

Con fundamento en el inciso 3° del artículo 282 del C.G.P. el Juzgado está relevado de examinar las restantes excepciones de mérito, por cuánto la excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa del 12 de febrero de 2009, tiene como consecuencia la terminación del presente proceso, toda vez que la nulidad del contrato afecta el título ejecutivo que el mismo contiene referente al pago del saldo del precio en él convenido.

En razón de lo expuesto, EL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, CAUCA. JUZGADO SEXTO

RESUELVE:

Primero: DECLARAR probada la excepción de mérito NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 12 de febrero de 2009 celebrado entre la señora ANA MARIA STERLING VALENCIA y las entidades JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA URBANIZACIÓN INDÍGENA NUEVO COCONUCO y EL CABILDO INDÍGENA DE COCONUCO, propuesta



por la primera entidad, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa del presenta auto.

SEGUNDO : DECLARAR probada la EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO propuesta por el Cabildo Indígena de Coconuco, con ocasión del incumplimiento en que incurrió la señora ANA MARIA STERLING VALENCIA como parte prometedora vendedora dentro del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de febrero de 2009 celebrado con las entidades JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA URBANIZACIÓN INDÍGENA NUEVO COCONUCO y EL CABILDO INDÍGENA DE COCONUCO en calidad de prometedores compradoras, de acuerdo con lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

TERCERO: En consecuencia, de lo antes expuesto DECLARAR terminado el presente proceso ejecutivo por inexistencia de título ejecutivo como consecuencia de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de febrero de 2009 celebrado entre la señora ANA MARIA STERLING VALENCIA y las entidades JUNTA DE VIVIENDA COMUNITARIA URBANIZACIÓN INDÍGENA NUEVO COCONUCO y EL CABILDO INDÍGENA DE COCONUCO, en los términos expuestos en la presente providencia.

CUARTO: CONDENAR en costas a la demandante en favor de los demandados incluidas las agencias en derecho. FIJENSE como agencias en derecho el equivalente a diez salarios mínimos mensuales legales vigentes

QUINTO: EJECUTORIADA esta providencia ARCHIVASE el proceso entre los de su clase, previa cancelación de su radicación.

SEXTO: NOTIFICAR mediante anotación en estados electrónicos la publicación de este proveído en el microsítio la página web de rama judicial como lo dispone el art. 9° de la ley 2213 de 2022.

NOTIFIQUESE,



ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA

JUEZ

NOTIFICACION EN ESTADO
La presente providencia se
notifica por anotación en
Estado Electrónico
No. 065
Hoy 24 de abril de 2024

ANA RAQUEL MARTINEZ DODORADO
Secretaria