



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 012.-/

PROCESO: "RESOLUCION PROMESA DE COMPRAVENTA"  
RADICACION: NRO. 2023-00138-00  
DEMANDANTE: TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ  
DEMANDADO: NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL**

Cartago, Valle del Cauca, abril treinta (30)  
de dos mil veinticuatro (2024)

**FINALIDAD DE ESTA PROVIDENCIA**

Dictar el "**FALLO**" que en derecho corresponda, dentro del proceso de "**RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**" celebrado entre los señores **TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ**, como **Promitente Compradora**, y el señor **NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA**, en calidad de **Promitente Vendedor**, impetrada por la Promitente Compradora.

**A N T E C E D E N T E S**

La señora TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ, presentó Demanda Declarativa Verbal, para obtener la "Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa" suscrito con el señor NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA, además de la devolución del pago inicial y los abonos entregados como parte del precio del citado contrato, \$35'610.000,00, con la corrección monetaria correspondiente, que estima en \$9'795.466,00; es decir, un total de \$45.405.466 y; la condena en costas del demandado.

El soporte fáctico sobre el que se edifica el petitum, radica en que el 12 de noviembre de 2021, el demandado prometió vender y transferir el dominio del lote de terreno distinguido con el Nro. 36, de la manzana C, con una extensión superficiaria de 111 metros cuadrados, ubicado en el barrio "Villa Mariana", predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-104432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle. Que el valor total de la venta prometida fue de \$53.000.000.00, los cuales se cancelarían así: \$26.500.000.00, a la fecha de la firma de dicho Contrato de Promesa de Compraventa y, el saldo restante, \$26.500.000.00, en el transcurso de 10 meses o al momento en que se suscriba y perfeccione el trámite de escritura en la notaría correspondiente (sic), tal como lo dispone la cláusula SEGUNDA del Contrato de Promesa de Compraventa. Que conforme a lo anterior, la Promitente Compradora hizo los siguientes abonos a su obligación: el 07 de enero de 2022: \$3.400.000.00; el 02 de febrero de 2022: \$3.200.000.00 y; el 22 de febrero de 2022: \$2.510.000.00, para un total de \$9'110.000,00. El saldo restante de \$17.390.000.00, se pagaría al momento en que se suscriba y perfeccione el trámite de escritura pública, tal como se convino en el citado contrato, **la cual debía otorgarse en el transcurso de 12 meses, contados a partir de la fecha del Contrato Promesa de Compraventa, una vez se terminen las obras y trámites de subdivisión del lote global, según se estipuló en las cláusulas tercera y quinta;** mismas que fueron modificadas posteriormente mediante "otro si" del 5 de septiembre de 2022, en el cual se estipuló, como fecha para la entrega material y real del lote, **"en el transcurso de 3 meses"** (Clausula Tercera "Otro Sí"). Que Llegado el mes de febrero de 2023, es decir, cumplidos los 15 meses pactados para comparecer a celebrar y suscribir la escritura pública del contrato prometido, efectuar la tradición y pagar el valor restante, y habiéndose realizado el correspondiente trámite de subdivisión del loteo global de las manzanas A a la L, del 12 de octubre de 2022, según Anotación número 10 del

Certificado de Tradición del Inmueble, la señora ECHEVERRY GUTIÉRREZ se comunica, vía telefónica, con el señor BOHÓRQUEZ CABRERA, quien le notifica la imposibilidad de poder comparecer a celebrar y suscribir la escritura pública del contrato prometido. **Que posteriormente se fijó por las partes el 6 de marzo de 2023, para otorgar la citada Escritura Pública ante el Notario Segundo de Cartago (Valle).** Llegado el día señalado anteriormente, la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ se presentó ante el Notario Segundo del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, y el Promitente Vendedor, señor NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA no compareció; por lo que el Notario Segundo del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, expidió la CERTIFICACION de la comparecencia de la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ ante ese Despacho, con el fin de cumplir con lo pactado a celebrar y suscribir el contrato prometido, y cometer con la obligación de pagar el saldo; exhibiéndose ante el Notario los siguientes documentos originales y auténticos: i) Contrato de Promesa; ii) copia de cédula de ciudadanía; iii) "OTRO SI" a Promesa de Compraventa; iv) disponibilidad del dinero para cumplir con el precio y; v) Certificado de Tradición del inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-104432.-

Con el libelo introductorio, se anexaron como pruebas:

**1.-** El Contrato escrito de la Promesa de Compraventa suscrito el 12 de noviembre de 2021, entre TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ y NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA, autenticada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (Valle).-

**2.-** El Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-70411, de la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Cartago, Valle del Cauca.

**3.-** "Otro Sí" a la Promesa de Compraventa del 05 de septiembre de 2022, suscrito entre los Contratantes dichos,

autenticada ante la Notaría Segunda del Círculo de Cartago, Valle del Cauca.

**4.-** 3 Recibos de caja de fechas 07/01/2022, 02/02/2022 y 22/02/2022 expedidos por la señora DANIELA BOLÍVAR HERNANDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.004.561.657, en las oficinas de "S&M SOLUCIONES URBANISTICAS S.A.S.", NIT 901519270-1, sobre los abonos alegados por la actora.

**5.-** La Certificación del 06 de marzo del 2023 del Notario Segundo del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, con constancia de exhibición de los siguientes documentos: "Contrato de Promesa", copia de la cédula de ciudadanía, "otro si" a Promesa de Compraventa, disponibilidad del dinero para cumplir con el precio y Certificado de Tradición del Inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-70411..-

**6.-** El Certificado de Existencia y Representación legal de la Sociedad "S&M SOLUCIONES URBANISTICAS S.A.S.", NIT 901519270-1.-

Mediante el interlocutorio Nro. 2165 del 8 de noviembre de 2023, hechas las correcciones señaladas en auto anterior, el Juzgado admitió la demanda y ordenó el traslado al demandado por el término de ley; lo que así se hizo, sin que el encartado se hubiere pronunciado al respecto.

Como medida previa, se decretó la inscripción de la demanda en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-81826 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad; medida que se encuentra perfeccionada y vigente.

Los anteriores los hechos sobre los cuales se ha de decidir en éste, para ello se tienen en cuenta las siguientes,

### C O N S I D E R A C I O N E S

Para decidir de fondo en el presente asunto, resulta necesario hacer algunas precisiones sobre el sentido y alcance de la relación sustancial que ata a las partes.

La primera guarda relación con el "**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**". Sobre el particular, necesario es centrarnos en el estudio de la validez del "Contrato de Promesa de Compraventa", dado que de ello depende que a la postre pueda abordarse el tema del incumplimiento de las obligaciones asumidas por los Contratantes y las consecuencias que de ello se derivan. Además, que es precisamente ese el punto fundamental a debatir en el que se circunscribe las pretensiones en esta demanda; sumado a que se debe escudriñar de forma previa la presencia de los requisitos establecidos por el ordenamiento jurídico para la existencia y validez del mencionado negocio jurídico.

Recuérdese que la Doctrina ha sostenido que *"la promesa bilateral de contrato es un verdadero contrato. Por medio de él las partes se obligan a celebrar un contrato posterior, un segundo contrato. Este acto jurídico es conocido también como contrato de promesa, o contrato preliminar o contrato preparatorio"*.

La promesa debe reunir los requisitos exigidos por el legislador y que se hallan contemplados en el artículo 1611 del Código Civil, que en su tenor literal establece:

"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 el artículo 1502 del Código Civil.*

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

4a.) *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.*

Significa lo anterior, que la ausencia de alguno de los anteriores requisitos, conlleva a la nulidad absoluta del acto o contrato, declarable aún de oficio, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 1742 del Código Civil, según el cual *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato (...)”*. Es por ello, que antes de abordar el estudio de los presupuestos sustanciales para la resolución del contrato, debe determinarse si el mismo se suscribió válidamente. En otras palabras, sólo es posible resolver un contrato válidamente celebrado.

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

***“...Cuando en la formación de un contrato se han subestimado exigencias legalmente impuestas para dotarlo de validez, cuya inobservancia se sanciona con la nulidad absoluta del respectivo pacto, el artículo 1742 del Código Civil, subrogado por el artículo 2° de la ley 50 de 1936, atribuye al juez no sólo la potestad, sino el deber de privarlo de la eficacia normativa que por principio le corresponde, declarando la nulidad absoluta del mismo, aun sin petición de parte, siempre que “...aparezca de manifiesto en el acto o contrato”, según lo declara textualmente la norma...”*** Corte Suprema de Esa/23 Justicia en sentencia del 6 de febrero de 2013, Ref. 6800122130002012-00096-01.

Rememorando, tenemos que los contratos solemnes o formales, los define el artículo 1500 del Código Civil, el cual dice

que son aquellos que están sujetos "**a la observancia de ciertas formalidades especiales**", de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; es decir, en estos contratos no se produce su perfeccionamiento sólo por el consenso entre las partes, sino que deben cumplir otras formalidades para así poder generar obligaciones.

Al respecto a dicho la Corte, que cuando hay contrato solemne, las formalidades se deben exigir so pena de nulidades, dado que estas formalidades son impuestas por la ley; es decir, la voluntad de las partes por si sola resulta estéril para que nazca un acto válido.

No se trata entonces de la ausencia de cualquier formalidad, sino de aquella que la propia ley consideró como un complemento necesario de la voluntad, al estimar que la voluntad de las partes por sí sola no es idónea o suficiente para producir el correspondiente efecto jurídico de un contrato.

En lo concerniente al primer presupuesto, esto es la "**Que la promesa conste por escrito**". En el caso sub lite, de cara a los presupuestos normativos reseñados como indispensables para que la promesa de compraventa genere obligación y, a partir del acervo probatorio, se tiene lo siguiente: Sea lo primero hacer referencia a que el título conste por escrito. Al respecto, este requisito se da por cumplido parcialmente, en razón de haberse aportado por la parte actora copia de un documento privado, al que se anexó un escrito independiente contentivo de un "**otro sí**" para el citado contrato; que dejan ver en su contenido una promesa de venta, sumado a que los referidos documentos no fueron tachados de falsos, por lo que constituyen plena prueba de su existencia. No así el documento donde se estipuló el plazo final, que según la demandante, se fijó por los contratantes para otorgar la Escritura Pública de

Compraventa y la Notaría donde debía extenderse la misma. Circunstancias sobre las cuales no se dejó registro escritural alguno.

En cuanto al segundo presupuesto, esto es, **"Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil."** En el caso en concreto, no se percibe error de hecho, que vicie el consentimiento, dado que el objeto de lo contratado recae sobre la compra de un bien inmueble, tampoco existe error acerca de las personas que en ella participan. En el documento aportado se acredita que se pretende transferir, a título de venta real, pura y simple de los derechos de una heredad; por lo que ésta venta no se muestra legalmente ineficaz en cuanto hace a las condiciones para su existencia y validez (capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos); e igualmente en el contrato preliminar aparecen definidos los elementos esenciales del negocio prometido; por lo que se encuentra más que acreditado el segundo de los presupuestos para que la promesa tenga fuerza de contrato.

Respecto al tercer presupuesto, esto es, **"que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"**. Al respecto, el Despacho afirma que se encuentra sin acreditar. Justamente del análisis de este requisito, pasa a ocuparse el Juzgado, puesto que, si no se establece su cumplimiento, se tendría como acogida una nulidad respecto a lo contratado y, de hecho, tendría el mismo efecto de lo pretendido por la parte actora, lo cual es la "Resolución del Contrato de Promesa de Venta".

Comencemos diciendo, que si bien en el "Contrato de Promesa de Compraventa", inicialmente, se pactó en la cláusula tercera, que la entrega material del lote se realizaría en el transcurso de doce meses, contados a partir de la fecha

del citado "Contrato Promesa de Compraventa", una vez se terminan las obras, los trámites de subdivisión del lote global y se realice la escrituración de la compraventa y; en el "Otro Sí", anexo al contrato, dicho término se prorrogó por 3 meses más, lo que nos daría como fecha final el 12 de febrero de 2023, teniendo en cuenta que, según el Certificado de Tradición del Inmueble prometido en venta, los trámites de división del lote global, se terminaron el 23 de julio de 2022, según la Anotación Nro. 001 del 12 de octubre de 2022, de la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-104432. No obstante, según lo referido en la demanda, la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ se presentó el 6 de marzo de 2023, a la Notaría Segunda de Cartago, Valle del Cauca, a perfeccionar, según ella, el "Contrato de Compraventa" prometido en venta.

De lo anterior se concluye entonces, que la demandante acudió, supuestamente, a una cita, que en manera alguna aparece establecida en el "Contrato Promesa de Compraventa" que se anexa como prueba, ni el "Otro Sí" escrito que se le hiciera al mismo.

En este orden de ideas, concluye el Despacho que el "Contrato de Promesa de Compraventa" que se pretende resolver, no fue convenido conforme a la ley, dado que no se plasma en forma escrita, clara, precisa y definida ni la fecha, ni hora, ni la notaría, a donde debían comparecer los Contratantes a firmar la Escritura Pública de Venta.

Ahora bien, si al Contrato escrito nos atenemos y al "Otro Sí" realizado al mismo, las cláusulas tercera y quinta del "Contrato Promesa de Compraventa" y la segunda del "Otro Sí", se encuentran viciadas de nulidad; pues pese a contener un plazo y una condición que fija una fecha en que habría de suscribirse la escritura pública en que se materializaría el "Contrato de Compraventa" del inmueble

prometido, no determinó a ciencia cierta la Notaría a la que las partes deberían comparecer a formalizar la compraventa en cuestión; por lo que puede decirse, que lo pactado fue incumplido por ambas partes, dado que no existe prueba de su asistencia a la Notaría, por no haberse indicado en cuál de ellas debían asistir, ni el día y hora exactos, en las fechas, se reitera, del "Contrato Promesa de Compraventa" y del "Otro Sí" realizado al mismo.

Nótese que la "Promesa de Contrato de Compraventa" que se analiza, fija como fecha y hora para la celebración del "Contrato de Compraventa" una fecha que genera incertidumbre, cuando señala en la cláusula "*QUINTA: las partes acuerdan que el correspondiente trámite de escrituración del lote se realizará en horario hábil de la notaría correspondiente, este trámite se realizará cuando se terminen las obras y trámites de subdivisión del lote global...*", sin especificar, con certeza, ante quién se debía suscribir la Escritura Pública de Venta; situación que se reitera en la cláusula tercera del "Otro Si", en el que se fijó como fecha para la suscripción de la respectiva escritura de compraventa, el transcurso de tres meses, sin indicar tampoco la Notaría donde debía extenderse la misma.

Es decir, no hay una hora ni un lugar preciso a donde deberían comparecer el Promitente Vendedor y la Prominente Compradora; al punto que en la demanda se consigna que el día acordado era el 6 de marzo de 2023, en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, lo cual no consta ni en la promesa, ni en el "Otro Sí" suscrito de manera posterior.

Y, es que en este tipo de contratos (Promesa de Venta), se genera, por esencia, la obligación de hacer consistente en celebrar el negocio prometido, lo cual, en materia de inmuebles, supone que las partes acudan a la Notaría

convenida, el día y a la hora previamente señalados, para suscribir la escritura de venta correspondiente, la cual, en el presente caso, no fue precisa al estipular la fecha para el cumplimiento, sino que se convino una fecha ambigua, cuando se dijo que la escrituración sería dentro de los doce meses, contados a partir de la firma del "Contrato Promesa de Compraventa", los cuales se prorrogaron tres meses más, sin señalar hora, ni Notaría.

Sobre este punto, la Corte Suprema de Justicia se pronunció en los siguientes términos, en Sentencia de Casación Civil de 19 de enero de 1979:

*"Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89-4° de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, elementos esenciales de este contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar la notaría en que, en su momento ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles.*

*Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa: de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los promitentes acuerdan, como sujeta materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido. De consiguiente, si ante cualquier notario del país o de quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta en cualquier inmueble situado en el territorio nacional, síguese que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse el otorgamiento de ese pacto, porque si se pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto de contrato de promesa (artículo 1518 C.C)".*

Es decir, se requería una conducta concreta, como era asistir un día y a una hora precisa a la Notaría indicada a firmar la escritura en virtud de la cual se perfeccionaría

el contrato prometido, por así exigirlo además, el artículo 1857 del Código Civil, el que pregona que:

*(...) "La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública."*

En el mismo sentido tiene dicho la Jurisprudencia:

*"la promesa de contratar sólo genera obligaciones de hacer, es decir, que de ella 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 estipulados...»; que en tratándose de promesa de compraventa de bienes inmuebles la obligación de hacer «...consiste en el otorgamiento de la respectiva escritura pública...», que corre a cargo tanto del prometiende vendedor como del prometiende comprador, pues uno y otro son, recíprocamente, acreedor y deudor de esa específica obligación; que no obstante lo anterior las partes pueden no limitarse a definir los perfiles de la promesa de contratar de acuerdo con las previsiones que le son propias y que emanan del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, sino que le pueden introducir otras previsiones contractuales que, si bien no la desnaturalizan, la hacen compleja en su desarrollo y ejecución y que obligan a los contratantes a cumplirlas en la forma y tiempo convenidos." (Sentencias de 26 de mayo de 1898; XIII, 319; 11 de mayo de 1942 LIV 46; 21 de septiembre de 1942, LIV bis, 84; 18 de junio de 1958, LXXXVIII, 188; 28 de julio de 1960, XCIII; 114; 8 de agosto de 1974, CXL VIII, 195; 25 de septiembre de 1979, CLIC, 274; junio 7 de 1989, sin publicar).*

Iterase entonces, que el plazo pactado en la promesa fue primero "en el transcurso de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de este contrato", los cuales se prorrogaron tres (3) meses más, en el "Otro Sí" realizado al mismo, sin fijar hora precisa, ni Notaría exacta, lo que hace nula de pleno derecho la "Promesa de Compraventa", por no cumplir uno de los requisitos axiológicos descritos en el numeral 3°, del

artículo 1611 del Código Civil, el cual prevé: **"3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato."**

Lo anterior supone la imposibilidad de cumplir lo prometido tanto por parte de la Promitente Compradora como del Promitente Vendedor; dado que este último es quien, en los términos pactados, tenía la obligación de suscribir la escritura pública correspondiente y garantizar la entrega del lote, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1880 del Código Civil; en tanto es menester honrar lo pactado en el contrato como ley para las partes que es.

Por lo anterior, queda claro que la nulidad absoluta se da porque la promesa no cumple con los requisitos legales del canon 1611 del Código Civil. Frente a la nulidad, en este sentido, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho en Sentencia del 13 de mayo de 2003:

*"1.- Por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato un negocio jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, en lo pertinente al presente caso, la de que, según el numeral 3° de la ley citada, deba contener "un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato", es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido. Es obvio que, si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal.*

*Justamente, el que la ley exija un plazo o una condición determinados que sirva para fijar la época de celebración del contrato prometido está indicando a las claras que la promesa apenas es un acto jurídico instrumental efímero y que, por consiguiente, su vigencia, además de provisional, debe estar plasmada con exactitud en el escrito que la*

*contiene, de tal manera que no deje márgenes de duda en cuanto a su efecto temporal transitorio.*

*(...)*

*En tal virtud, cuando las partes acuden a señalar un plazo determinado para la celebración del contrato prometido, la verificación de la vigencia de la promesa se hace expedita y, sobre todo, la de su cumplimiento o incumplimiento. Pero si en lugar del plazo determinado aquéllas optan, como también es legalmente admisible, por sujetar la referida época a que ocurra un hecho futuro e incierto, de todas maneras debe establecerse un momento en que pueda constatarse el acaecimiento de la condición, que es lo que la erige como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la Corte, a "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" (G.J. t, CLXXII, pág. 122).*

Ciertamente, la cláusula respectiva, en el supuesto de cumplirse la condición, ha de ofrecer certidumbre respecto de la época en que el contrato prometido debería celebrarse; y en el evento de que la misma resulte fallida, ha de indicar otro momento preciso para la realización del negocio prometido, o dar a entender que ya no hay lugar a exigir la prestación de hacer que de la promesa se deriva, quedando, por ende, desligadas las partes de todos los compromisos contractuales por ellas adquiridos; en otras palabras, correspondería contemplar una nueva oportunidad para el exacto cumplimiento, o que ella no va más allá, todo lo cual debe estar incluido o aparecer en la promesa misma, al punto de ser posible su identificación desde cuando se celebra o constituye el acto preparatorio.

Sobre el particular tiene dicho la Corporación que *"Con relación al requisito previsto en el ordinal 3° de la mencionada disposición, por averiguado se tiene que dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin, la condición, o el plazo, a que allí se alude compatible con la función que dicho contrato debe cumplir, es la que comporta un perfil determinado, por ser la única que permite delimitar la época en que debe celebrarse el contrato prometido, pues la otra, la indeterminada, 'por su incertidumbre total, deja en el limbo*

***esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales*** (G. J. Tomo CCXLVI, Volumen I, pág. 498, sentencia de 22 de abril de 1997.)

Conforme a lo anterior. el Despacho, al revisar el "Contrato de Promesa de Compraventa", observa que el mismo contraviene el requisito del numeral 3°, del artículo 1611 del Código Civil, pues para el momento de su celebración (12 de noviembre de 2021, no se fijó fecha y hora para el otorgamiento de la escritura, el cual era el negocio prometido, al menos no la alegada por activa; por lo que siendo ello así, no hay manera de obligar su cumplimiento, pues no es posible constituir en mora al incumplido, debido que no existe el elemento principal para determinar la mora en el cumplimiento de una obligación, que es la fecha en que debió cumplirse.

Sumado que no existe otro documento donde las partes prueben que se haya pactado una nueva prórroga o, al menos señalen, qué pasó con el cumplimiento de ambas partes a los 15 meses, que según el "Contrato" y el "Otro Sí" realizado al mismo, debían comparecer a firmar la escritura de compraventa del predio objeto de este proceso.

Tampoco existe otro documento donde se fije nueva fecha, hora y Notaría para dar cumplimiento a la suscripción de la escritura. Es decir, no existe acuerdo expreso y escrito suscrito por las partes, donde señalen fecha diferente para el otorgamiento de la escritura y hacer entrega real y material del bien objeto de este contrato.

Puestas así las cosas, no cabe duda que nos encontramos frente a un evento que conlleva necesariamente a la declaratoria de "Nulidad Absoluta del Contrato de Promesa de Compraventa" del que nos hemos venido ocupando, por

cuanto carece de uno de los requisitos establecidos por el Legislador para dotarlo de validez, siendo inane ahondar en el estudio de los demás requisitos, pues la ausencia de, al menos uno de ellos, es suficiente para privar a dicho contrato de efectos jurídicos.

Así las cosas, como en este caso la "Nulidad Absoluta del Contrato" objeto de debate aparece de manifiesto, y como esta figura puede ser dictada en forma oficiosa, se impone decretar la referida nulidad.

Ahora, recuérdese que la declaratoria de "Nulidad Absoluta" conlleva que el contrato viciado no pueda producir consecuencia jurídica alguna; es decir, que para todos los efectos **"se considera el contrato como no realizado (nullum est negotium; nihil est actum)";** lo que significa que las derivaciones obligacionales que pudieran tener, desaparecen como si nunca se hubiera celebrado el convenio. De ahí que el artículo 1746 del Código Civil preceptúe que **"La nulidad pronunciada en sentencia (...) da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita"**, lo que conlleva a que las cosas se retrotraigan al estado en que las partes se hallaban antes de su celebración, haciendo procedente las restituciones mutuas, de conformidad con lo previsto en la citada normativa.

Las restituciones mutuas se dan con base en que las partes anticiparon obligaciones propias del "Contrato Prometido", pues en este caso, la Promitente Compradora pagó parte del precio, sin que el Promitente Vendedor hiciera entrega a aquella del bien prometido en venta.

Al respecto, tiene dicho la Corte Suprema:

1.- La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, *verbi gratia*, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al "mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo", según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.

Por esto, salvo casos como los previstos sobre objeto o causa ilícita y los contratos celebrados con incapaces, el inciso segundo del citado precepto 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 o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales".

Aunque para el efecto, como se ha dicho, deben observarse las "mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación", entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil, esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así, se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad, cual es retrotraer las cosas al "estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo" (SC 087-2003 del 13 de agosto de 2003, rad. C-7010. En el mismo sentido SC 150-2003 del 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01; SC 3432005 del 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996- 06907-01)

En el mismo sentido elucubró la Corte:

"El principio de retroactividad es dominante en los efectos de toda declaración de nulidad. La sentencia que tal dispone, no hace sino verificar una nulidad que ha existido siempre; el contrato nulo no se ha perfeccionado nunca y no ha producido efecto jamás.

*Exceptuada la anulación del matrimonio, fundándose en el indicado principio, que se halla consagrado positivamente en el artículo 1746 del Código Civil, han sostenido concordantemente la doctrina y la jurisprudencia patrias, que el efecto propio y natural de toda declaración judicial de nulidad, es la restauración completa de las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. "Como la sentencia que declara la nulidad de un acto produce efectos ex tunc, -ha dicho la Corte- se supone que tal acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiera celebrado".*

Así las cosas, como no hay prueba sobre la entrega material del lote de terreno objeto del contrato a la señora ECHEVERRY GUTIÉRREZ, y habiéndose declarado la "Nulidad de la Promesa", la Promitente Compradora no está obligada a restituir inmueble alguno.

Pero el señor NICOLÁS ANDRÉS BOHORQUEZ CABRERA, demandado en éste, deberá devolverle a la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ el dinero por ella cancelado como parte de pago del precio; debiendo tenerse en cuenta, para tal efecto, que debe asegurarse tanto la devolución exacta de lo pagado como la compensación de lo que se dejó de percibir, por haberse desprendido de aquello que pagó, lo que significa, conforme lo ha considerado la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que si el Promitente Comprador, en ejecución de lo concertado con el Promitente Vendedor, le transfirió una cantidad de dinero como anticipo del precio de la futura compraventa, aquel tiene derecho, no sólo a recibir de vuelta esa cantidad, sino que ésta debe ser debidamente indexada, más la rentabilidad razonable que haya producido, que no es otro que el interés legal del 6% anual, que es compatible con la indexación.

Referente al precio pagado, es de entender que el mismo queda probado por configurarse la confesión ficta del demandado, dado que el mismo fue convocado al proceso y no

contestó oportunamente la demanda, de ahí que deban entenderse como confesados todos aquellos aspectos susceptibles de este fenómeno, específicamente los planteados en la demanda, de todo lo cual se desprende el pago del precio que se había pactado.

Es decir, que además de la documentación aportada, hay que tener en cuenta que el encartado BOHÓRQUEZ CABRERA no contestó la demanda; situación que permite tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la misma, relativos a la existencia del pago del precio pactado y su cuantía (artículo 97 C.G.P.), permitiendo dar por establecidas la cancelación del precio cuya declaración se solicitó. Dicho lo anterior, es posible también tener por probado, igualmente, que el demandado no ha cumplido los compromisos asumidos en desarrollo del "Contrato de Promesa" que celebraron; esto es, lo referente a la entrega material del bien prometido en venta.

Por tanto, la existencia de la obligación de la devolución de lo pagado y su cuantía, no se fundamenta sólo en la documentación aportada, sino en la confesión ficta obrante en el proceso y en la presunción de autenticidad de los mismos documentos, al no ser desconocidos o tachados.

En el presente caso, se tiene que la Promitente Compradora entregó al Promitente Vendedor, como parte de pago del precio pactado para la futura compraventa, la suma de \$26'500.000,00, tal como se desprende del hecho segundo de la demanda, hecho este que no fue debatido; por ello no hay razón alguna para desconocer este pago. Además, los abonos realizados el 7 de enero de 2022, por \$3'400.000,00; el 2 de febrero de 2022, por \$3'200.000,00 y; el 22 de febrero de 2022, por \$2'510.000,00, para un total de abonos de \$9'110.000,00.-

En consecuencia, el valor a devolver o reintegrar a la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIÉRREZ por el señor NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA, demandado en éste, en atención a los pagos y las fechas que se hicieron los mismos, es el siguiente:

1.- Por el primer pago de **\$26'500.000,00** efectuado el 12 de noviembre de 2021:

$$VP = VH \times IPCF / IPCI$$

Donde VH es el valor pagado (\$26.500.000,00)

IPCF es el índice del precio al consumidor final (135,39)

IPCI es el índice del precio al consumidor inicial (111,40).

Indexación de \$26'500.000,00 desde el 12 de noviembre de 2021 hasta abril de 2024.

$$\text{VALOR INDEXADO: } \$26'500.000,00 \times 135,39/111,40 = \underline{\underline{\$32'330.000,00.}}$$

2.- Por el segundo pago de \$3'400.000,00 efectuado en enero de 2022:

$$VP = VH \times IPCF / IPCI$$

Donde VH es el valor pagado (\$3'400.000,00)

IPCF es el índice del precio al consumidor final (135,39)

IPCI es el índice del precio al consumidor inicial (126,03).

Indexación de \$3'400.000,00 desde enero de 2022 hasta abril de 2024.

$$\text{VALOR INDEXADO: } \$3'400.000,00 \times 135,39/126,03 = \underline{\underline{\$3'651.600,00.}}$$

3.- Por las sumas pagadas en febrero de 2022 que ascienden a **\$5'710.000,00:**

VP = VH X IPCF/IPCI

Donde VH es el valor pagado (\$5'710.000,00)

IPCF es el índice del precio al consumidor final (135,39)

IPCI es el índice del precio al consumidor inicial (126,03).

Indexación de \$5'710.000,00 desde febrero de 2022 hasta abril de 2024.

VALOR INDEXADO: \$5'710.000,00 x 135,39/126,03 =  
**\$6'132.540,00.**

En conclusión, el señor NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA, debe **DEVOLVER** a la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIERREZ, la cantidad total de **\$42'114.140,00 MCTE.**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA,** ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

**F A L L A**

**PRIMERO:** DECLARAR la "NULIDAD ABSOLUTA del "CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA" suscrito por NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA y TATIANA ECHEVERRY GUTIERREZ el 12 de noviembre de 2021, cuyo objeto era la venta del lote de terreno distinguido con el Nro.36, de la manzana C, con una extensión superficiaria de 111 metros cuadrados, ubicado en el barrio "Villa Mariana", predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-104432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle.

**SEGUNDO:** ORDENAR al señor NICOLÁS ANDRÉS BOHÓRQUEZ CABRERA, DEVOLVER a la señora TATIANA ECHEVERRY GUTIERREZ,

la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO CATORCE MIL CIENTO CUARENTA PESOS (\$42'114.140,00) M/CTE**, por concepto de la parte del precio pagado, debidamente indexada y compensada a la presente fecha.

Dicho pago o devolución debe realizarse dentro de los **diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta Sentencia**. Si vencido el plazo establecido no se ha cumplido lo de su cargo, se generará **intereses por mora al 6% anual**, de conformidad con lo previsto en el artículo 1617 del C.C., desde la ejecutoria de esta providencia y hasta que se verifique el pago total.

**TERCERO:** Dado que el lote Prometido en Venta, distinguido con el Nro. 36, de la manzana C, con una extensión superficial de 111 metros cuadrados, ubicado en el barrio "Villa Mariana", predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-104432 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle, no fue entregado a la demandante, el Despacho se abstiene de ordenar la restitución de dicha posesión.

**CUARTO:** **NIÉGUESE** la "**Pretensión Resolutoria**" deprecada por la demandante y; en consecuencia, cualquier indemnización a dicha parte por los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del "**Contrato de Promesa de Compraventa**", de conformidad con lo señalado en la parte resolutive.

**QUINTO:** **CANCÉLESE** la Inscripción de la Demanda efectuada en la Matrícula Nro. 375-104432, comunicada al Registrado De Instrumentos Públicos de la localidad mediante el Oficio Nro.165 del 13 de febrero de 2024. Líbrese la misiva de rigor.

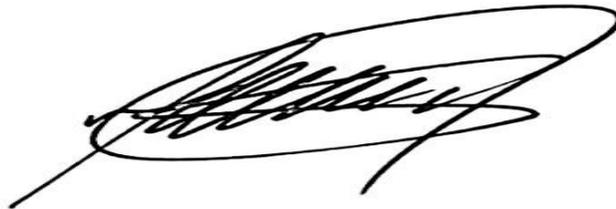
**SEXTO:** Sin condena en COSTAS en esta instancia.

**SEPTIMO:** En firme la presente providencia, procédase al ARCHIVO del expediente digital, previas las anotaciones en los libros Radicadores.

**OCTAVO:** Contra la presente providencia, no procede recurso alguno, por tratarse de un proceso de Mínima Cuantía, que se tramita en Única Instancia.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LA JUEZ,**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Martha Ines Arango Aristizabal', written in a cursive style with a large loop at the end.

**MARTHA INES ARANGO ARISTIZABAL**