

**SENTENCIA ANTICIPADA No. 047**  
**RADICADO No. 054834089001202200009**  
**PROCESO DECLARATIVO RESOLUCION DE CONTRATO DE**  
**PROMESA DECOMPRAVENTA**  
**DEMANDANTE: JHONATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA**  
**DEMANDADO: ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA**

**Nariño (A), seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022).**

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del C. G. del P., ingresa al despacho para proferir sentencia anticipada, la presente diligencia iniciada por JHONATAN HUMBERTO HIDALDO VALENCIA en contra de ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA.

Lo anterior, en razón a que se encuentra configurado el evento que dispone el numeral 2° de la citada norma, esto es, cuando no hubiere pruebas por practicar.

Efectuado el estudio de rigor, este despacho no observa irregularidad alguna que pueda configurar una causal que invalide la actuación, por lo que en aplicación al artículo 230 de la Constitución Política, se procede a su estudio de fondo con el propósito de efectuar el pronunciamiento que finiquite esta instancia.

• **LA DEMANDA**

El 16 de febrero de 2022, el señor JHONATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA, a través de apoderado judicial demandó al señor ROBINZON

DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, para que, por el trámite del proceso declarativo, se declarara:

- La resolución del contrato de promesa de compraventa, suscrito el 14 de julio de 2021, en la Notaría Única de Nariño (A), por incumplimiento del promitente comprador ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA; y, como consecuencia,
- Se ordene a ROBINZON OCAMPO ECHAVARRIA a pagar al demandante la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) por concepto del valor que éste en otro contrato, referente a la finca La Julia, ubicado en la vereda El Recreo de Nariño (A), tuvo que cancelar al señor JERONIMO DE JESUS PEREZ PEREZ, al haber incumplido.
- Se ordene a ROBINZON OCAMPO ECHAVARRIA a pagar al demandante, la suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000) por concepto de arras estipuladas entre las partes en la cláusula sexta, por incumplimiento.
- Se ordene a ROBINZON OCAMPO ECHAVARRIA, pagar la suma de de CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (\$420.000) por concepto de parque del vehículo automotor FOTON 254, modelo 2011, que estaba incluido dentro de la forma de pago.
- Se ordene a ROBINZON OCAMPO ECHAVARRIA, pagar a favor del demandante, las siguientes sumas de dinero:
  - .- UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) por concepto la muerte de un ternero que dejó morir en manos del cuidador de la finca de nombre William Otalvaro,
  - .- SEISCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$680.000) por concepto la quema de un microondas marca Kalley, que estaba nuevo,

- .- TRESCIENTOS OCHENTA MIL DE PESOS M/CTE (\$380.000) por concepto de una olla arrocera marca Oster,
- .- DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE (\$280.000) por concepto de un DVD marcar Kalley, que fue hurtado en la propiedad,
- .- CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000) por concepto de herramientas menores (picos, palas, azadones, palines, etc),
- .- UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) por concepto de mejoras y mantenimiento del terreno,
- .- UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) por concepto de arriendo, cada mes por calor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$250.000), generados mientras se efectuó la negociación.
- Se ordene a pagar al señor ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, a favor del demandante, la suma de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$9.000.000), por concepto de perjuicios ocasionados en el otro negocio celebrado con el señor Jerónimo de Jesús Pérez Pérez y la pérdida de credibilidad financiera, al haber sido sancionado por el Banco Agrario de Colombia, para la compra de la finca con éste; y, como consecuencia de lo anterior, se
- Ordene volver las cosas a su estado inicial, junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar; y, se
- Condene en costas al demandado.

Las anteriores pretensiones fueron sustentadas en los siguientes:

- **HECHOS RELEVANTES**

- Previa a la negociación que está siendo analizada, cuenta el demandante que el demandado ROBINZON DAVID OCAMPO ECHACARRIA, lo llamó, con el fin de solicitar información de su finca, misma que éste se encontraba vendiendo en la suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$95.000.000), solicitando videos del predio como de la vía, llevando a cabo este proceso por varios meses y que se caracteriza así:

“UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN EL PARAJE RIONEGRITO, DEL MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA. Que según catastro figura bajo el código No. 2010000300000500000000 y un área de 13.6989 Hs, con unas mejoras y anexidades correspondientes, demarcado con los siguientes linderos: “Del desemboque de una quebrada a la San Gregorio, lindero con Rafael Arboleda: de aquí, siguiendo quebrada arriba, hasta donde se encuentra un amagamiento; de aquí, sigue quebrada arriba a buscar un mojón de piedra cerca a un drago, de aquí, línea recta a un mojón de piedra; de aquí siguiendo la misma, a buscar un mojón en la orilla del camino, lindero con los Diaz; siguiendo el camino de la cordillera a buscar el desemboque del camino de Sam Miguel; de aquí, sigue camino abajo a buscar un hueco de piedra que esta en el camino, de aquí, diagonalmente, a buscar la piedra del escampadero, de aquí, buscando una serie de piedras cerca a la vega: de aquí, siguiendo cañada abajo a buscar una peña; de aquí, siguiendo diagonalmente a buscar una mata de chonta lindero con un terreno de Ana Feliz Soto; de aquí, línea recta a buscar un mojón de piedra sobre una peña, de aquí, línea recta, a buscar un mojón que esta en una encinada, de aquí para abajo línea recta a donde se encuentran las dos quebradas, primer lindero”.

- 15 días antes a la firma de la compraventa, el interesado se hizo presente, visitó la finca y a la espera de los recursos económicos, se efectuó la negociación.
- El 14 de julio de 2021, se elaboró el documento, pactando como forma de pago, la siguiente:

.- CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000) como cuota inicial;

.- UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000) en efectivo;

.- CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$4.000.000) consignados a la cuenta del Banco Agrario No. 414422049265 a más tardar el 19 de julio de 2021;

.- la entrega el 7 de agosto de un vehiculó automotor tipo tractor, marca Foton, modelo 2011, con algunas mejoras, 1 valde, 1 pala para el movimiento de la tierra, con la aseveración de su excelente funcionamiento, equivalente a la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$45.000.000); y,

.- CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$45.000.000), el 14 de septiembre de 2021.

- Afirma que verbalmente también se llegó a un acuerdo sobre unos animales que estaban n la finca, consistentes en:  
Tres Cabras hembras y dos machos, un potro de 15 meses y algunas herramientas de carpinteria, agrícolas, motores de 2 caballos y tres caballos, para una pica pastos que se esta fabricando y unos enseres: televisor marca EG Smart de 55 pulgadas, olla arrocera, horno microhondas, licuadora Oster, 2 DVD, antena de aire, exprimidora de jugos electrónica, batidora Oster electrónica, avaluados en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) que serían

cancelados el 14 de septiembre de 2021, para un total de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$55.000.000).

- Dice el actor que el 7 de agosto de 2021, el demandante llevó el tractor, dejándolo en el parqueadero municipal, donde estuvo por 2 días en intento de ponerlo a funcionar, quedando a trabajar a medias. Hecho que comprobó en un derrumbe en la Vereda El Llano, con tan solo levantar una palada de material de lodo, quedando la pala dañada, corriendo con los gastos del arreglo él mismo, pero que en todo caso quedó el automotor estacionado en el parqueadero municipal y que conllevó al que el negocio no se pudiera concretar. Dice que sólo hasta el 7 de febrero de 2021, se pudo trasladar hasta la Vereda San Miguel, cubierto con un plástico a bordo de carretera, sin asegurarse por el clima y el mal estado de la carretera.
- Además, enuncia que ese mismo 7 de agosto de 2021, el demandado tomó posesión de la finca, se quedó dos semanas construyendo la vía para acceder a ella de su propia cuenta con un valor de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS m/CTE (\$9.500.000), sin llegar a un feliz termino en la negociación, comprometiéndose el demandante a devolver dicha suma de dinero.
- Posteriormente el 9 de septiembre de 2021, tuvieron comunicación nuevamente, donde el demandante le recordó la obligación que tenía para poder efectuar la otra negociación referente a la Finca La Julia, en donde éste le manifestó que hiciera la negociación tranquilo, que él no le iba a quedar mal con el saldo para finalizar esta negociación, equivalente a los \$55.000.000.

- Sin embargo, asevera que el 15 del mismo mes y año, lo llamo el demandado y le pidió una prórroga, acordando que sería para el 19 de septiembre de 2021, para cancelar el valor del saldo adeudado y que como se dijo ascendía a la suma de \$55.000.000, pero que pese a ello, no se volvió a tener comunicación por ningún medio, ni personal, ni telefónica ni vía wasap.
- Seguidamente para los días 15 y 25 de octubre de 2021, el demandante acudió a la Personería Municipal, quien intento establecer comunicación, pero fue imposible, insistiendo éste con la eficiencia de obtener comunicación con el promitente comprador hasta el mes de noviembre de 2021, sin lograr un resultado positivo.
- Asegura que para el 7 de febrero de 2022, recibió un mensaje de parte de la señora Margot, esposa del demandado, quien expuso que el mismo se comunicaría el 12 de ese mes y año, pero que llegada la fecha, tampoco se estableció comunicación, al contrario, se hizo presente en esta municipalidad, se encontraron personalmente y le comunicó que había interpuesto una querrela en la Inspección de Policía, con el fin de dañarle su hoja de vida, desconociendo los argumentos.

Ese día se acordó que para el 13 de febrero de 2022, el demandado llamaría para acordar la entrega de sus pertenencias, nuevamente sin establecer comunicación hasta la radicación de esta demanda.

- **ADMISION DE LA DEMANDA Y SU NOTIFICACION**

Mediante proveído del 7 de marzo de 2022, es Estrado Judicial, admitió la demanda, imprimiendo el trámite verbal sumario y dispuso la notificación al ejecutado conforme lo indican las reglas procesales (fl. 6 del expediente digital).

El demandado se notificó por conducta concluyente el día 25 de abril de la presente anualidad, día en que se reconoció personería jurídica a su apoderada judicial, conforme lo indica el artículo 301 del estatuto procesal, procediendo éste a dar contestación en pro de su defensa, pero de forma extemporánea tal y como consta a folio 016 del expediente digital, dado que los términos se le vencían el 9 de mayo de 2022 y radico su correo el 11 de ese mes y este año.

El artículo 278 de nuestro estatuto procesal, indica como deber al administrador de justicia, dictar sentencia anticipada en el evento en que no existan pruebas por practicar.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

Lo primero a resaltar, efectivamente es que el contrato a estudiar es el correspondiente a la promesa de compraventa de un bien inmueble o la promesa de celebrar un contrato, que en contexto, se tiene como aquel negocio jurídico en el que dos o más personas se comprometen en cierto plazo o en el evento de cierta condición a celebrar un contrato futuro, el cual se puede hacer directamente o por interpuesta persona.

En relación con dicho contrato, el tratadista Javier Bonivento Jiménez lo define, así:

*"Es un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición".*

Sobre sus elementos, el citado autor, agrega:

*"**Es un contrato:** este elemento es de suma importancia, pues despeja toda posibilidad de confusión con otras figuras que no envuelven el mismo carácter; **preparatorio:** destaca la naturaleza específica del contrato de promesa como quedó dicho en el capítulo precedente; por virtud del cual dos o más partes se obligan: la promesa por el solo hecho de ser contrato implica, por lo menos, el acuerdo de dos voluntades, independientemente de la clase o naturaleza del contrato prometido; **a celebrar un contrato:** este es el objeto del contrato de promesa de contratar que no excluye, según lo expuesto en líneas anteriores, prometer la celebración de figuras diversas a un contrato, **determinado:** no cabe una promesa para celebrar un contrato cualquiera si no está debidamente individualizado, aunque sea en sus elementos esenciales; **al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición:** va contra la naturaleza del precontrato que este pudiera realizarse concomitantemente con el contrato prometido, pues en tal evento, no solo sería inútil e innecesario, sino, jurídicamente hablando, carente de objeto. Por este efecto futuro de la promesa, debe por ley pactarse en ella un plazo o*

*una condición, o ambos que fije la época de celebración del contrato preparatorio."*

Hechas las anteriores consideraciones de tipo general, nos adentramos al estudio de la promesa de compraventa fechada del 14 de julio de 2021, en la cual actúa como promitente comprador JHONATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA y como promitente vendedor el señor ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, quienes pactaron en la cláusula primera y tercera lo siguiente:

**PRIMERA:** Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** obrando en su propio nombre, se compromete a transferir a título de venta a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el derecho de propiedad, posesión y dominio, que tiene y ejerce como cuerpo cierto, sobre el siguiente inmueble:

Un lote de terreno con casa de habitación, ubicado en el paraje de **RIONEGRITO** del **MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA**, que según la nueva formación catastral figura bajo el código 2010000300000500000000 con un área de **13.6989 Hs.**, con sus demás mejoras y anexidades correspondientes, demarcado por los siguientes linderos: "Del desemboque de una quebrada a la de San Gregorio, lindero con Rafael Arboleda; de aquí, siguiendo quebrada arriba hasta donde se encuentra un amagamiento; de aquí, sigue quebrada arriba a buscar un mojón de piedra cerca a un drago, de aquí, línea recta a un mojón de piedra; de aquí siguiendo la misma a buscar un mojón de piedra en orilla del camino, lindero con los Díaz; siguiendo el camino de la cordillera a buscar el desemboque del camino de San Miguel; de aquí, sigue camino abajo a buscar un huevo de piedra que está en el camino, de aquí, diagonalmente a buscar la piedra del escampadero; de aquí, buscando una serie de piedras cerca a la vaga, lindero con Luis Ángel Osorio, de aquí se sigue a buscar un mojón de piedra por la orilla de la vaga, siguiendo derecho a buscar un mojón de piedra cerca a la vaga; de aquí siguiendo cañada abajo a buscar una peña; de aquí, siguiendo diagonalmente a buscar una mata de chonta lindero con terreno de Ana Feliz Soto; de aquí línea recta a buscar un mojón de piedra sobre una peña; de aquí, línea recta a buscar un mojón que está en una encimada, de aquí para abajo línea recta a donde se encuentran las dos quebradas, primer lindero".-

22474.-

**TERCERA: PRECIO:** Que el valor total de esta venta es la suma de **NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 95.000.000.00)**, dinero que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará así: en este acto la suma de **UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00)**, dinero declara el **PROMITENTE VENDEDOR** haber recibido en su totalidad y a su satisfacción de manos del **PROMITENTE COMPRADOR**; la suma de

Contratos/ Promesas de Compra

CUATRO MILLONES DE PESOS (\$ 4.000.000.00) serán consignados a la cuenta de ahorros del Banco Agrario de Colombia número 414422049265, aclarando que esta suma se consigna a más tardar el 19 de Julio de 2021; la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$45.000.000.00) representados en un vehículo tipo tractor marca FOTON 254, modelo 2011, el cual será entregado en la cabecera municipal de Nariño Antioquia el 7 de Agosto de 2021; y el 14 de Septiembre 2021; el resto o sea la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES (\$45.000.000.00), representado este dinero en este mismo documento.-

Quedando evidenciado, que la promesa de compraventa de bien inmueble arribada a la demanda, consigna de forma determinada: a) las partes que intervienen en el contrato, con especificación JHONATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA (promitente vendedor) y ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA (promitente comprador); b) el objeto del contrato, cual es la venta de un derecho de dominio (inmueble delimitado por los linderos específicos, cédula catastral); y, c) el precio (\$95.000.000, pagaderos en diferentes momentos y no sólo en dinero).

Ahora bien, en punto a la promesa tenemos que dicha figura constituye en sí misma un negocio bilateral mediante el cual las partes acuerdan la celebración de un negocio futuro.

Tal vínculo ata a los contratantes para el cumplimiento de una relación comercial próxima, debiéndose cumplir a cabalidad las exigencias que la ley (Art. 1611 C.C.); norma que ha fijado a tan singular negocio jurídico una serie de requisitos sine qua non, con el fin de poder pregonar su eficacia, bien sea por existencia, bien sea por validez.

En efecto, el artículo 89 de la ley 153 de 1.887 que modificó el artículo 1611 del C.C., señala los siguientes requisitos:

1. *Que la promesa conste por escrito.*

2. *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 1511 (sic) del Código Civil.*
3. *Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.*
4. *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

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

Conforme a los anteriores postulados, la ley 153 de 1887 imprimió como requisito esencial el evento de la formalidad para el caso de celebración de contratos de Promesa de Compraventa, exigiendo que en todo caso debe obrar por escrito, excluyendo de contera, cualquiera concepción puramente consensual.

De tal suerte, se establece que toda manifestación de voluntades respecto a uno de esos negocios, debe obrar en documento escrito que lo perpetúe de manera integral, puesto que, la misma norma enunciada –*Art. 89 de la ley 153 de 1887-*, estableció para un proceder en contrario o incompleto respecto de tales requisitos, la configuración del fenómeno de la ineficacia, razón está, por la que debe tenerse que tan sólo la conjugación mínima de tales elementos, permite en contrasentido predicar la validez de la negociación.

Al respecto la Doctrina que rige la materia ha señalado:

*"...La forma escrita implica una exigencia absoluta. Es una formalidad de las llamadas constitutivas. De tal suerte que aquello que no esté escrito en la promesa no existe para el derecho. El punto es muy simple y, sin embargo, las personas suelen*

*equivocarse, pues acuerdan verbalmente modificaciones, prórrogas y otras cláusulas especiales que luego, por supuesto, no tienen operatividad alguna ni siquiera si se acude a principios como el de la buena fe. Con inusitada frecuencia ocurre que una de las partes propone a la otra un aplazamiento, un cambio de condiciones, etc., sin caer en la cuenta de que han pretendido alterar el contrato verbalmente, cosa que no es posible bajo la luz del derecho, ante la apabullante realidad de que se está frente a un contrato solemne y que las solemnidades no pueden ser ignoradas puesto que se entienden puestas allí por razones de interés general, es decir, por normas de orden público, según lo ha reconocido innumerables veces la jurisprudencia. Así las cosas, las prórrogas sean tan sólo de un día, o de unas horas, deben ponerse por escrito pues, de lo contrario, tal aparte de la promesa no existe para el derecho...”<sup>1</sup>.*

No obstante, debe tenerse en cuenta que el Contrato de Promesa no resulta aplicable para toda clase de negocios jurídicos o de bienes, puesto que el mismo contenido del artículo 1611 numeral 4º del Estatuto Sustancial, lo limita a los bienes que por su naturaleza implique formalidades legales para hacerse al derecho real perseguido; en tal evento debemos remitirnos al contenido del artículo 1500 del dicho compendio, cual refiere que una relación contractual es “...solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil...”.

Para el particular la Doctrina Consagra:

*“...Una primera e importante conclusión que se extrae de la norma indica que no todos los contratos son susceptibles de promesa.*

---

<sup>1</sup> DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. Antonio Bohórquez Orduz, Volumen 2, ediciones DOCTRINA Y LEY 2004, página 301.

*Sólo lo son aquellos contratos que el artículo 1500 del Código Civil llama "**solemnes**" y "**reales**", puesto que sólo en ellos puede hablarse de contratos que necesitan "para perfeccionarse" de ciertas formalidades, en el caso de los solemnes, y de la "tradicción", en el caso de los reales. En los contratos de forma libre o "consensuales", puestos de acuerdo en las estipulaciones esenciales, ya surge para el derecho el contrato y no una promesa. La denominación que las partes den al contrato de ninguna manera determina su verdadera naturaleza y la normativa que lo rige, pues tal potestad se la ha reservado el derecho. Es muy frecuente ver que las personas llaman a los contratos de compraventa de automotores "promesas", sin que lo sean, pues a tales contratos no les falta ni formalidades ni tradición alguna para ser perfectos como contratos: puestos de acuerdo en cosa y precio, como la ley no exige más formalidades para su perfeccionamiento, son compraventas y lo único que les falta es ser cumplidas..."<sup>2</sup>*

Así las cosas y en lo particular al caso que ocupa la atención, se debe decir que el mismo con dicho formalismo, ya que consta por escrito y como ya se dijo, con especificación de las partes, el precio y el objeto del contrato.

Por tanto, sentido y siguiendo el derrotero traído para el estudio de la materia, nótese como para la ley (Art. 1741 delo C.C.) y para la jurisprudencia Nacional, cuyo tratamiento lo ha dado la Honorable Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil-, la ausencia de uno cualquiera de los cuatro (4) requisitos antes enunciados, genera la ineficacia por nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa,

---

<sup>2</sup> DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. Antonio Bohórquez Orduz, Volumen 2, ediciones DOCTRINA Y LEY 2004, página 312.

de conformidad con la regla 1740 del C. C. C.; declaración que es posible efectuar en virtud de lo preceptuado por el artículo 2º la ley 50 de 1.936 que modificó el artículo 1742 ibidem, como quiera que el negocio fue asumado como fuente de derecho a este proceso, arguyendo de fondo, tanto por parte y parte en tal sentido, con lo que resulta insoslayable citar el precedente al respecto:

*"...Justamente en consideración a que las exigencias previstas en la ley para la promesa de contrato han sido establecidas como requisito ad substantiam actus, y en atención así mismo a que el artículo 1740 del C.C. sanciona con nulidad "todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes", que esta Corporación ha expuesto, guiándose por la sana hermenéutica de la ley, que la ausencia de uno cualquiera de los requisitos consagrados para la promesa de contrato en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 acarrea el vicio de nulidad de ese pacto; nulidad que al amparo del artículo 1741 ibídem ha calificado además esta Sala con el carácter de absoluta, pues así lo determina este precepto para cuando se omite "algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos...", que es lo que acontece en el caso de los requisitos señalados para la promesa de contrato en el artículo 89 de la ley 153 de 1887..."<sup>3</sup>*

Descendiendo al caso bajo estudio se tiene que el contrato objeto de resolución en forma específica, contiene como cláusula de condición,

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria. Magistrado Ponente Dr.: NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Abril 20 de 1998. No. de Rad.: 4839-98

plazo, para la celebración del contrato de compraventa y su perfeccionamiento, la incluida en el numeral séptimo, que acuerda:

SEPIMA: Que una vez se cancele la totalidad de la deuda, a eso de las 10 AM, los contratantes comparecerán a la Notaría Unica de Nariño, para otorgar la correspondiente escritura pública cuyos gastos notariales, de rentas y registro, serán por iguales partes.-

La cual, después de efectuada una lectura detallada, se deduce que dicho documento, escasea de forma precisa del señalamiento del día, en la cual se debe celebrar el negocio final o la compraventa respectiva; y, como quedó concebida la cláusula "*una vez se cancele la deuda*", es imposible determinar dicha data, pues si bien es cierto que el último pago debía efectuarse el 14 de septiembre de 2021, al no cumplirse el mismo y las partes hayan acordado fechas diferentes, sin lugar a duda, lo que se puede evidenciar es que no se estableció día exacto para la firma del contrato, ni un plazo determinado para ello.

En este orden de ideas es claro que los requisitos antes dichos no se reúnen a cabalidad, pues con la simple lectura del contrato de promesa, se observa con claridad el hecho constitutivo de la nulidad, por lo que se deberá declarar de forma oficiosa la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, lo cual trae como consecuencia de conformidad con el artículo 1746 del C. C., que se genere el derecho de las partes a ser restituidas al punto inicial, esto es, tal como estaban al momento de la celebración del negocio, con el

pretendido afán de evitar un enriquecimiento indebido, sin que sea necesaria para ello la petición de parte.

Sobre el tema, la Corte Suprema de Justicia, ha indicado:

*"2. En el punto de las prestaciones recíprocas, ha dicho la Corte que las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias y de nulidad, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, ha repetido esta Corporación, tales restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda, de tal manera que el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio. De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, o su ineficacia, como en el caso presente, no sólo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o sea, las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubieren entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula, razón por la cual, dice el artículo 1746 del Código Civil, que "En las restituciones que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o 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 y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente". (Subrayado de texto).<sup>4</sup>*

Por tanto, aquí se evidencia que debe el señor JONHATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA, restituir la suma de CINCO MILLONES TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$5.033.500), que le fue entregado por parte del señor ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, así:

El día de la firma del contrato 14 de julio de 2021, la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000), que canceló de forma personal, es decir en efectivo; y, el día 17 de julio de 2021, la suma de CUATRO MILLONES TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE (\$4.033.500), que pagó mediante consignación a la cuenta No. 414422049265 del Banco Agrario de Colombia.

Bajo lo antes expuesto, el despacho no podrá imponer orden de devolución o restitución al demandante, pues queda como cierto, que el inmueble de la referencia, se le entregó al demandado el 7 de agosto de 2021; sin embargo, el demandante por su propia cuenta volvió a tomar posesión del mismo, tal y como éste lo afirma en el libelo demandatario, al no lograr comunicación efectiva con el mencionado señor OCAMPO ECHAVARRIA.

Además, debe observarse que, como la orden se emite declarando todo a su estado anterior, debe también analizarse, que tal y como lo afirma el actor en su demanda, de acuerdo a lo previsto en la cláusula sexta del

---

<sup>4</sup> C. S. de J. Casación Civil de 15 de junio de 1.995. Expediente 4398. M. P. Dr. RAFAEL ROMERO SIERRA.

referido contrato analizado, en el inmueble se autorizó la construcción de una vía, por valor de NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$9.500.000), los cuales fueron costeados por el demandado; pero los mismos debían ser devueltos a éste por el demandante, una vez se realizaría la carretera, con tres meses de plazo concedidos, en caso de no finiquitarse la negociación en un feliz término.

Por consiguiente, partiendo del hecho, que la entrega del bien por parte del demandante al demandado, se efectuó el 7 de agosto de 2021 y el pasivo se demoró don semanas para construir la fecha, esta será la fecha de partida para el conteo de términos y así determinar desde cuándo, estaba obligado el señor JONHATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA, a pagar la suma de dinero acordada para la realización de la respectiva ruta, coligiendo que la misma se materializa en noviembre de 2021.

Así las cosas, debe resaltarse que, la restitución de las cosas a su estado anterior, debe efectuarse de forma actualizada; por ello, tal dinero debe indexarse, teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor, certificada por el DANE<sup>5</sup>, desde la fecha de entrega del dinero, hasta la fecha de la presente sentencia, en aplicación a la siguiente fórmula:

$$VR = VH \times (I.P.C. \text{ actual} / I.P.C. \text{ inicial})$$

*VR: Corresponde al valor a reintegrar o a pagar.*

*I.P.C: Índice de Precios al Consumidor.*

Para el efecto, como punto de partida y fecha en la que fue entregado el dinero que debe devolverse debidamente indexado se tendrá, el 14 de julio

---

<sup>5</sup> Para el IPC, se toma el último publicado, siendo éste **noviembre**, conforme consta (<http://www.banrep.gov.co/es/ipc#>)

de 2021, el que a su vez coincide con el indicado en el negocio jurídico de la promesa.

<b>VALOR A INDEXAR.....</b>		<b>\$</b> <b>5.033.500</b>
FECHA FINAL ÷ FECHA INICIAL	diciembre/2022	julio/2021
VR = \$ 5.033.500	<b>X</b> ( IPC FINAL 0,77 ÷ IPC INICIAL 0,32 )	
<b>VALOR YA INDEXADO.....</b>		<b>\$</b> <b>12.111.859</b>

<b>VALOR A INDEXAR.....</b>		<b>\$</b> <b>9.500.000</b>
FECHA FINAL ÷ FECHA INICIAL	diciembre/2022	noviembre/2021
VR = \$ 9.500.000	<b>X</b> ( IPC FINAL 0,77 ÷ IPC INICIAL 0,50 )	
<b>VALOR YA INDEXADO.....</b>		<b>\$</b> <b>14.630.000</b>

Así las cosas tenemos que en una suma aritmética la cantidad de VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE, **(\$26.741.859)** suma que en últimas, debe restituir el señor JONHATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA al señor ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

De no pagarse dentro del término indicado los dineros fijados en la presente Sentencia, se cobrará sobre dicha suma un interés legal del 6% anual, de conformidad con el artículo 1617 del C. C.

Antes de finalizar el acápite considerativo, oportuno es señalar que conforme lo arriba considerado *-NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA-*,

las pretensiones que refieren a la existencia de una clausula penal y a la indemnización de perjuicios *–por los gastos en que incurrió la promitente compradora–*, su estudio no resultan procedentes, pues las consecuencias de la nulidad, difieren de la resolución por incumplimiento.

En este orden de ideas y atendiendo el resultado del pleito, no habrá lugar a la imposición de condena en costas; los gastos ocasionados al interior del trámite serán a cargo de la parte demandante.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO PROMICUSCUO MUNICIPAL DE NARIÑO ANTIOQUIA CON FUNCION DE GARANTIAS Y CONOCIMIENTO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

## **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR DE OFICIO**, la nulidad del contrato de promesa celebrado entre JONHATAN HUMBERTO HIDALGO VALENCIA, como promitente vendedor, y ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, promitente comprador de *“UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN, UBICADO EN EL PARAJE RIONEGRITO, DEL MUNICIPIO DE NARIÑO ANTIOQUIA. Que según catastro figura bajo el código No. 2010000300000500000000 y un área de 13.6989 Hs, con unas mejoras y anexidades correspondientes, demarcado con los siguientes linderos: “Del desemboque de una quebrada a la San Gregorio, lindero con Rafael Arboleda: de aquí, siguiendo quebrada arriba, hasta donde se encuentra un amagamiento; de aquí, sigue quebrada arriba a buscar un mojón de piedra cerca aun drago, de aquí, línea recta a un mojón de piedra; de aquí*

*siguiendo la misma, a buscar un mojón en la orilla del camino, lindero con los Diaz; siguiendo el camino de la cordillera a buscar el desemboque del camino de Sam Miguel; de aquí, sigue camino abajo a buscar un huevo de piedra que esta en el camino, de aquí, diagonalmente, a buscar la piedra del escampadero, de aquí, buscando una serie de piedras cerca a la vega: de aquí, siguiendo cañada abajo a buscar una peña; de aquí, siguiendo diagonalmente a buscar una mata de chonta lindero con un terreno de Ana Feliz Soto; de aquí, línea recta a buscar un mojón de piedra sobre una peña, de aquí, línea recta, a buscar un mojón que esta en una encinada, de aquí para abajo línea recta a donde se encuentran las dos quebradas, primer lindero". En consecuencia, denegar las pretensiones de la demanda y en su lugar, se dispone:*

**SEGUNDO. CONDENAR** a JONHATAN HUMBERTO HIDALDO VALENCIA, a restituir a favor de ROBINZON DAVID OCAMPO ECHAVARRIA, dentro de los cinco (5) días siguientes a ésta sentencia, la suma de TRECE MILLONES QUINTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS DE PESOS M/CTE (\$13.533.500), que indexada a la fecha de este fallo, alcanza la cifra de VEINTISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UNO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE, (\$26.741.859).

**Parágrafo:** De no pagarse dentro del término indicado los dineros fijados en la presente Sentencia, se cobrará sobre dicha suma un interés legal del 6% anual, de conformidad con el artículo 1617 del C. C.

**TERCERO. NO CONDENAR** por concepto de clausula penal e indemnización de perjuicios, por lo expuesto en las consideraciones.

**CUARTO. NO CONDENAR EN COSTAS** a ninguna de las partes, por no aparecer causadas; los gastos ocasionados al interior del trámite serán a cargo de la parte demandante.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

**ANDREA ISABEL RAMIREZ BARBOSA**

**JUEZA**

**CERTIFICO.-** Que el auto anterior fue notificado en **ESTADO No.093** fijados hoy 7 de Diciembre de 2022 en la secretaría del Juzgado a las 8:00 a.m.

---

**Secretaría.-**

Firmado Por:  
Andrea Isabel Ramirez Barbosa  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 001 Promiscuo Municipal  
Nariño - Antioquia

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

Código de verificación: **0852d63d4376b72cd230b9900f870612e8c3f7c2e73761e3e557e4325fcdeb3b**

Documento generado en 06/12/2022 10:07:27 PM

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