



Santa Cruz de Lorica, quince (15) de junio de 2021.

Proceso verbal (resolución de contrato)	
Demandante	Carlos Enrique Palacio Arroyo cc 78.076.374
Demandado	Luz Estela Giraldo Ramírez cc 32.392.891
Radicado	23.417.40.89.001.2020.00252.00

I. Objeto

Corresponde dictar **SENTENCIA ANTICIPADA** en el proceso referido, al no haber pruebas que practicar y encuadrarse dicha situación en la particularidad del numeral 2 del artículo 278 del código general del proceso, de conformidad con el auto de fecha 03 de mayo de 2021.

II. Antecedentes

1. Hechos jurídicamente relevantes.

1.1 El hoy demandante señor Carlos Enrique Palacio Arroyo, en calidad de promitente vendedor y la hoy demandada señora Luz Estela Giraldo Ramírez, en calidad de promitente compradora, celebraron contrato de compraventa el día 02 de abril 2018.

1.2 El objeto contractual, es el inmueble de folio de matrícula inmobiliaria N°146-17903 de la Oficina de Registro Públicos de Lorica, ubicado en la carrera 25 A N°6C-84 del barrio *El Paraíso* de Lorica.

1.3 El precio pactado entre los contratantes fue de \$23.000.000, pagaderos así: \$6.000.000, con la firma del contrato y el saldo restante dentro de los 30 días siguientes, cuando se firmara escritura pública.

1.4 En el contrato no se pactó la Notaría en la que se haría la escritura pública. A pesar que luego se informó a la compradora que las escrituras se iban a firmar en la Notaria del Circulo de Purísima, ésta no pagó el saldo restante.

1.5 El inmueble fue entregado a la promitente compradora, desde la firma del contrato de promesa de compraventa el día 02 de abril de 2018.

1.6 Las partes pactaron cláusula penal, por valor 30% del valor de la compraventa.

2. Pretensiones.

2.1 Como pretensiones, la parte demandante solicita se decrete la resolución del contrato de promesa de compraventa, se ordene la restitución del inmueble, se condene a la demandada al pago de frutos naturales y civiles producidos por el inmueble, desde el día 02 de abril de 2018, hasta que se constate la entrega, los cuales cuantifica como intereses moratorios por 28 meses, del saldo pendiente de pago de \$17.000.000. y finalmente se condene al pago de la cláusula penal y costas procesales.

III. Actuaciones procesales.

Admitida la demanda y notificado el auto admisorio, la parte demandada, solo presentó excepciones previas, que fueron resueltas negativamente en auto del 03 de mayo de 2021. Ejecutoriado el auto referido, la parte demandada ha guardado silencio, quedando el proceso pendiente de la presente providencia.

IV. Consideraciones.

1. La presente proposición fáctica, donde se aduce el incumplimiento de contrato de compraventa de inmueble, es presentada dentro del marco de un proceso verbal, de naturaleza declarativa, en el cual se solicita la resolución del contrato y demás declaraciones consecuentes. Conlleva al planteamiento del siguiente problema jurídico.

2. Problema Jurídico: ¿Cumple el contrato de promesa de compraventa de fecha 02 de abril de 2018, referido en los antecedentes, con los requisitos esenciales para su validez? En caso afirmativo, será necesario determinar ¿Si existe incumplimiento a lo pactado contractualmente por parte de la señora Luz Estela Giraldo Ramírez?

Previo a señalar la tesis que sostendrá el despacho, hay que clarificar que llegados a este punto en que se está dictando sentencia anticipada, se evidencia que no existen irregularidades y/o vicios que impidan que ésta se profiera. Así mismo, concurren en este caso todos los presupuestos para tomar una determinación de fondo, esto es la demanda en legal forma, competencia del juez, capacidad procesal y capacidad para ser parte.

3. De entrada, como derrotero de este análisis, este Despacho acoge plenamente lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 167 del código general del proceso, que establece textualmente que: ***“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”***.

Es por ello que quien pretenda el reconocimiento de un derecho está en la obligación de presentar las pruebas necesarias que sirvan de fundamento a sus pretensiones y permitan demostrar la existencia de los enunciados descriptivos de su acción o excepción, según el caso. Y en lo sucesivo se aplicará con rigor lo señalado en el artículo 164 del mismo libro de ritos procesal, que literalmente establece que ***“Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”***

4. Dicho esto, la tesis sostendrá el despacho, es que el contrato de promesa de compraventa de fecha 02 de abril de 2018, **NO** reúnen los requisitos esenciales establecidos en el artículo 1611 del código civil.

5. De manera general el contrato según el artículo 1495 del código civil, ***“...es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa...”***.

De manera específica, el contrato de compraventa, viene definido por el artículo 1849 del código civil, que señala: ***“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”***

El contrato bajo revisión, EN UN CONTRATO DE **PROMESA DE COMPRAVENTA**, y la ley civil sustancial le tiene expresa regulación en el artículo 1611, cuyo tenor literal, es el siguiente:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 1511 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.”

6. En el caso concreto, si bien la pretensión es de resolución de contrato, por incumplimiento de la parte demandada, se avizora una falencia del requisito establecido en el numeral 3, de la norma en cita. Por ello, allí se centrará el estudio.

Pues bien, por simple lógica todo contrato de promesa de compraventa, debe contener el plazo o condición que fije la fecha en que ha de materializarse la obligación prometida. Sin embargo, la ley civil NO se lo deja a la lógica, y entró a regular expresamente estableciéndolo como requisito esencial para que la promesa fuera válida y pudiera generar una obligación. De hecho, se trata de la cláusula que contiene las especificaciones del cuando, como y donde ha de firmarse la escritura pública, por ello su redacción debe ser muy clara en el día o la forma en que ha de darse la condición, para acudir a la Notaría en la que ha de firmarse la escritura pública, por ende, también ha de señalarse la Notaría.

La promesa de compraventa que origina el debate, de fecha 02 de abril de 2018, da cuenta de un plazo de 30 días siguientes a la firma de contrato de promesa, para el pago del saldo restante del precio, en el cual se firmará la escritura pública. Esa forma de redacción, implicaría que el demandante promitente vendedor y demandada promitente compradora, deban acudir diariamente durante esos 30 días a la Notaría para evitar eventuales incumplimientos. ¿Pero a que Notaría?

Se dice en el fundamento fáctico de la demanda, que se le informó a la demandada que sería en la Notaría del Municipio de Purísima, pero ello no se hizo por escrito, lo cual afecta la validez de la afirmación, conforme al numeral 1 del artículo 1611 del código civil, en cita.

Básicamente, la judicatura considera que para que el contrato de promesa de compraventa, reúna los requisitos esenciales para su validez, se debe indicar de manera específica y determinada, la fecha y notaría, en la que ha de firmarse la escritura pública, de lo contrario se genera, como en el presente asunto un vivió generador de nulidad absoluta, decretable de oficio por el Juez.

Es decir, sin asomo de dudas el contrato de promesa bajo la lupa judicial, no cumple con el requisito esencial establecido en el numeral tercero del artículo 1611 del código civil, ello es. “Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.”

La Sala de Casación Civil, de la Corte Suprema de Justicia, frente al tema en discusión en sentencia SC-5690 del 19 de diciembre de 2018, manifestó:

“En efecto, la teleología de la promesa de contrato que subyace en la norma civil -que en principio le niega eficacia, salvo el completo y cabal cumplimiento de unos requisitos-, impone la previsión de un plazo o una condición, que obedezcan a la exigencia del ordinal 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, esto es, «[q]ue la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato». En este sentido se pronunció la Corte en sentencia SC 22 abr. 1997, exp.: 4461 «Como la misma norma lo indica, el plazo o la condición son los hechos futuros que al cumplirse fijan ‘la época en que ha de celebrarse el contrato’. La fijación de la época, dice el ord. 3º del art. 89, debe hacerse a través de un plazo o una condición, pero teniendo presente, como lo ha expuesto la Corte, que en este punto lo primordial o subordinante es el señalamiento de la época y lo instrumental el plazo o la condición, que según las circunstancias concretas del caso deben ser adecuados para precisar tal época.»”

En la misma providencia, se enfatiza la necesidad que en todo contrato de promesa sea incluida la forma (plazo o condición) en que se pueda determinar la fecha o época en que ha de darse cumplimiento a lo pactado. Cita textual jurisprudencial:

“Conforme a lo expuesto, el plazo o la condición deben ser determinados o, lo que es lo mismo, deben estar definidos de tal manera que permitan establecer, con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final, dado que, sin tal particularidad, la incertidumbre se opondría al carácter transitorio de la promesa, razón por la cual se ha señalado que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra «... dentro de un lapso temporal determinado de antemano».”

6.1 Lo anterior, deviene la obligación de aplicar lo dispuesto en el artículo 1740 ibídem, que refiere la nulidad de todo contrato que adolezca de algún requisito que la ley haya establecido para su validez. Literalmente señala la norma:

***“Es nulo todo acto o contrato a que falta 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.
La nulidad puede ser absoluta o relativa.”***

En ese orden, en el caso concreto se presenta una nulidad de carácter absoluto, según la clasificación de la ley sustancial civil, del artículo 1741. Y aunque esa nulidad absoluta por no tratarse por objeto o causa ilícita, se puede sanear por ratificación de las partes, ello NO aconteció. **Siendo la consecuencia natural declarar la nulidad absoluta del contrato que dio origen este proceso.**

7. Efectos de la declaratoria de nulidad: Sea lo primero citar el texto de la norma que regula los efectos de la rescisión, a saber el artículo 1746 del código civil, señala:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, 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.

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 fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”

Así la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, en sentencia de 4 de febrero de 2003, expediente 6610, manifestó: *“Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Tales prestaciones comprenden, además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalido, sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas, además de las indemnizaciones provenientes de la perdida culposa o deterioro que sufrieran mientras estuvieron en poder de la parte obligada a la restitución.”*

7.1 Por ende, lo primero a ordenar será la devolución de todos los valores cancelados por la señora Luz Estela Giraldo Ramírez, al señor Carlos Enrique Palacio Arroyo.

Según el contrato del 02 de abril de 2018, el precio pactado fue de \$23.000.000, de los cuales la demandada desembolsó con la firma del contrato de promesa de compraventa, la suma de seis millones de pesos (\$6.000.000), siendo prueba de ello, el mismo documento contractual.

7.2 Ahora, respecto al reconocimiento de los frutos dejado de percibir que solicita la parte demandante, serán negados, porque ellos son cuantificados como intereses del saldo del valor pactado por el inmueble y ello es una cantidad o deuda que desaparece, por cuenta de la nulidad absoluta a declarar, en razón que todo regresa al estado precontractual y se genera la ineficacia de los términos contractuales. Igual consideración de la cláusula penal. Ahora, porque si bien es viable concederlos hay una carencia probatoria al respecto, lo que hace regresar a la disposición del inciso 1 del artículo 167 de CGP.

En conclusión, será cargo de la parte demandada, la restitución del inmueble objeto del contrato viciado.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE LORICA, **Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa suscrito entre el señor Carlos Enrique Palacio Arroyo, en calidad de promitente vendedor y la señora Luz Estela Giraldo Ramírez, en calidad de promitente compradora, el día 02 de abril de 2018.

SEGUNDO: En consecuencia, de lo anterior, **ORDENAR** al señor Carlos Enrique Palacio Arroyo, el pago de la suma de \$6.000.000, conforme la parte motiva, para lo cual se otorga un término de 15 días, contados desde la ejecutoria de esta sentencia. Vencido el término se generarán intereses de mora.

TERCERO: Ordenar a la señora Luz Estela Giraldo Ramírez, la restitución del inmueble objeto del proceso, al señor Carlos Enrique Palacio Arroyo, para lo cual se otorga un término de diez (10) días, contados desde la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: En la eventualidad que la demandada no de cumplimiento al plazo señalado en el numeral anterior, se dispone la **comisión** al señor Alcalde Municipal de Santa Cruz de

Lorica (*con facultades para subcomisionar*), en los términos del artículo 38 del CGP y de la ley 2030 de 2020, para que dé cumplimiento a la orden impartida.

QUINTO: Negar las demás pretensiones elevadas por la parte demandante.

SEXTO: Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HÉCTOR FABIO DE LA CRUZ VITAR

JUEZ

23.417.40.89.001.2020.00252.00

Firmado Por:

Hector Fabio De La Cruz Vitar

Juez Municipal

División De Sistemas De Ingenieria

Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

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:

bad7397c6169805612e2bb89574ed475986b85c05d8783c6cccfe1f3f2ad8797

Documento generado en 15/06/2021 07:03:36 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>