



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva

**Sala Primera de Decisión
Civil Familia Laboral**

Sentencia Civil No. 154

Radicación No. **41001-31-03-003-2017-00088-02**

Magistrada Ponente: **ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA**

Neiva, Huila, doce (12) de octubre de dos mil veintiuno (2.021)

ASUNTO

Proferir sentencia de segunda instancia en el trámite del proceso verbal de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, promovido por MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO en frente de RODRIGO AYERBE SAAVEDRA, en la que se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 11 de diciembre de 2.018 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, Huila.

ANTECEDENTES

1. DEMANDA.

La parte actora, pretende que se declare la nulidad absoluta del contrato verbal de promesa de compraventa, por la omisión de las formalidades exigidas en la ley, que acordó con el demandado Rodrigo Ayerbe Saavedra, el día 27 de marzo de 2.015, declarándose los efectos del artículo 1746 del Código Civil. En consecuencia, solicita la

restitución del vehículo dado como parte de pago o su valor, los frutos civiles de este y los intereses moratorios desde el 27 de marzo de 2.015; el pago de los impuestos del vehículo años gravables 2.016 y 2.017; y la restitución de la suma de dieciséis millones de pesos (\$16.000.000,00), correspondiente al abono parcial realizado el 12 de enero de 2.016, junto a los intereses moratorios desde esa fecha.

Sustentó tales aspiraciones en los siguientes hechos¹:

1. Mediante acuerdo verbal del 27 de marzo de 2.015, la demandante como promitente compradora y el demandado como promitente vendedor, acordaron un contrato de promesa de compraventa del apartamento 601 de la Torre A del conjunto residencial Tierra Alta de la ciudad de Neiva.
2. Como precio del negocio jurídico en mención, se acordó la suma de ciento cuarenta y seis millones de pesos (\$146'000.000,00).
3. Las partes acordaron que el precio se pagaría de la siguiente manera: *i)* cuarenta y uno millones de pesos (\$41'000.000,00), representados en un vehículo automotor marcha Chevrolet, de placas TBY 307, línea Luz D Max, camioneta, modelo 2011, color blanco mahler, diésel, servicio público, doble cabina, con número de motor 909281 y chasis 8LBETF3B0062535; *ii)* “Una suma fija” de dieciséis millones de pesos (\$16'000.000,00), y *iii)* el saldo, de ochenta y nueve millones de pesos (\$89'000.000,00), al finalizar el mes de marzo de 2.016.
4. El vehículo mencionado fue entregado por la demandante el 27 de marzo del 2.015, fecha desde la cual está siendo usufructuado por el demandado.

¹ Fls 17 a 20, 28 a 34, C 1 Principal.

5. Los dieciséis millones de pesos (\$16'000.000,00), fueron entregados el 12 de enero de 2016.

6. Se Indica que la camioneta tiene ingresos mensuales de cinco millones de pesos (\$5'000.000,00), como quiera que se trata de un vehículo de servicio público.

7. El automotor se encuentra registrado a nombre de Banco Finandina por haberse celebrado contrato de leasing con la demandante, que, aunque ya fue pagado, solo está pendiente por hacerse el correspondiente traspaso.

8. Señala que el acuerdo de voluntades nunca fue materializado por escrito.

9. En los hechos 9 y 10 se dijo que el agotamiento de la conciliación como requisito de procedibilidad, fue llevado a cabo ante la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, por iniciativa del demandado, sin llegarse a acuerdo alguno.

10. En el hecho 11, se arguye, que el uso del vehículo y del dinero entregados ha generado por casi dos años un enriquecimiento injusto a favor del demandado y perjuicio a la demandante.

11. En los hechos 12 y 13 se indica que tanto el demandante como el demandado son personas mayores de edad y vecinos de esta ciudad.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

La parte demandada, en ejercicio de su derecho de contradicción se opuso a la totalidad de las pretensiones y condenas, pues niega que se

haya suscrito una promesa de compraventa, en tanto que el negocio jurídico que existió, corresponde a un contrato de compraventa verbal celebrado el 15 de junio de 2.015, el cual debía de perfeccionarse en un término de seis meses, el que fue incumplido por la compradora, al no firmar el traspaso del vehículo dado como parte del precio, siendo inapropiado hablar de nulidad, en tanto que se trata de una rescisión del contrato por incumplimiento, toda vez que el acuerdo de voluntades celebrado cumple con los requisitos del artículo 1502 del Código Civil y no se invocó causal de nulidad alguna, al tenor del artículo 1602 *ibidem*.

Refiere que la parte actora, tenía dos opciones, presentar demanda de rescisión del contrato, o exigir el cumplimiento, pero no buscar su invalidez en tanto que la manifestación de la voluntad proviene de personas capaces sin vicios, el negocio recae sobre objeto lícito y tiene causa lícita.

En ese orden, indicó que los hechos de la demanda 1, 10 y 11 son falsos, el 2, 3, 5, 8, 9, 12 y 13 son ciertos, el 4 no es cierto, el 6 que se pruebe, el 7 no le consta².

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, Huila, denegó las pretensiones de la demanda, y en consecuencia, ordenó el levantamiento de la medida cautelar de inmovilización y retención del vehículo automotor de placas TBY 307, condenando en costas a la parte actora y fijó como agencias en derecho a su cargo la suma de quinientos mil pesos (\$500.000,00). La decisión se edificó bajo el argumento que la parte demandante no cumplió con la carga de demostrar que el negocio jurídico celebrado entre las partes haya sido una promesa de contrato, en tanto que del análisis de las pruebas no se estableció un plazo o condición en el que debería celebrarse el

² Fls 128 a 132, C1.

contrato definitivo comprometido, requisito *sine qua non* para que se configure el contrato cuya nulidad absoluta se pretende, todo parece indicar que el pacto celebrado fue una compraventa y no una promesa de compraventa, por lo que mal haría el Despacho en declarar la nulidad absoluta de un contrato cuyos elementos estructurales no se encuentran acreditados en el proceso.³

4. TRÁMITE DEL RECURSO DE APELACIÓN:

De conformidad al Decreto Legislativo 806 de 2020, *“Por el cual se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica.”*, esta Judicatura, mediante proveído del 13 de septiembre del año en curso, dispuso correr traslado por el término de cinco (5) días a la parte apelante, para sustentar el recurso por escrito, y de la sustentación se corriera traslado también a la parte no apelante por el mismo término.

La Secretaría de esta Corporación, mediante constancia del pasado 23 de septiembre de 2.021, indicó que el referido término, venció el día 22 anterior a las cinco de la tarde, allegándose oportunamente por el apoderado judicial de la parte demandante el escrito de sustentación. Igualmente, a través de constancia del 5 de octubre de este año, se indicó que la parte pasiva dejó vencer en silencio la oportunidad para presentar la correspondiente réplica a la sustentación de la alzada.

Es así que se presentó dentro de la oportunidad legal la sustentación del recurso interpuesto por la parte demandante, refiriéndose a los reparos concretos que se expresaron en su momento contra la sentencia de primera instancia, sobre los cuales, la parte demandada no hizo uso del derecho de réplica.

³FIs 162 a 164, C1, CD visible a fl 162, C1, registro audiovisual dos a partir de 00:00:05 hasta 00:20:14.

Los reparos se sintetizan en lo siguiente: El apoderado judicial de la parte demandante, ataca la decisión de primera instancia⁴, señalando que el negocio que se celebró entre las partes no fue un contrato de compraventa, pues según las pruebas testimoniales practicadas, el objeto del negocio fue el de prometerse la compraventa de un inmueble sin cumplir con los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, que al no elevarse a escritura pública no podrá producir efectos jurídicos.

Señala que como el acuerdo de voluntades en una promesa de contrato no puede darse en forma verbal, y que el contrato de compraventa de bienes inmuebles debe probarse igualmente mediante la escritura pública respectiva, entonces resulta evidente que en este caso específico se estructuró una verdadera nulidad por omitir un requisito fundamental de la promesa de contrato, como es el de constar por escrito.

Destaca que el juez debe interpretar la demanda para evitar lo absurdo o irracional, pues es claro que el acuerdo de voluntades no se estableció por escrito, no se precisó el plazo o condición para formalizarlo, es decir, que por esas razones es nulo, pero en este caso, se le está exigiendo la demostración de todos los requisitos de la promesa, para luego así declarar su nulidad absoluta, cuando de conformidad al artículo 1611 del Código Civil, si falta tan solo alguno de ellos, la promesa será ineficaz, que en armonía con el artículo 1741 *ibidem*, se establece que la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos adolece de nulidad absoluta.

Bajo los anteriores argumentos, solicita revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda, ordenando las restituciones mutuas a que haya lugar.

⁴ Registro audiovisual dos a partir de 00:20:15, CD visible a fl 162, C1.

CONSIDERACIONES

Atendiendo los reparos presentados por el apoderado judicial del demandante, como problema jurídico, corresponde a este Tribunal, establecer si en el presente caso, era viable exigir la demostración de los elementos que estructuran el contrato de promesa que se pretende dejar sin efectos, para luego, poder abordar el estudio de la procedencia de las pretensiones de la nulidad absoluta del mismo y las respectivas restituciones, tal como lo concluyó el Juez de primer grado, que tras considerar que no fueron demostrados por el actor, denegó las pretensiones de la demanda.

En ese sentido y en la labor de establecer el contenido de un contrato, el funcionario competente se enfrenta a dos circunstancias; la primera, debe establecer los contornos factuales de la negociación, y la segunda, extraer de allí el verdadero contenido del acuerdo de voluntades objeto de estudio.

No debemos perder de vista, que el propósito de la presente litis, es lograr la declaratoria de nulidad absoluta, porque precisamente, el convenio pactado entre las partes carece de las características de un contrato que pueda producir efectos, catalogado como de promesa de compraventa por el apoderado de la impulsora de la acción, que por no reunir, precisamente los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, las cosas deberán retornar al estado anterior, como si no se hubiera celebrado el mismo.

En ese orden, no podrá exagerarse para llegar a la aspirada nulidad, que deba de probarse a plenitud todos los elementos constitutivos del contrato de promesa, para luego, adentrarnos a declarar su nulidad por falta de los mismos, argumento que deviene contradictorio, porque es precisamente la falta de aquellos, como el no haberse celebrado por escrito, lo que motiva la activación de la jurisdicción civil a efecto de

solucionar el conflicto, precisamente para evitar un enriquecimiento sin causa de uno de los contratantes, por acrecentar su patrimonio con los cincuenta y siete millones de pesos (\$57'000.000,00) recibidos como acto de ejecución del negocio que no podrá producir efectos por su ineficacia, pues la importancia, del derecho como sistema, es *“evitar la anarquía, imponer el orden en la sociedad, solucionar los conflictos entre los asociados, permitirle la convivencia y coexistencia pacífica, el libre ejercicio de sus derechos y, en términos generales, armonizar todas las actividades de la colectividad”*⁵.

El criterio basilar, en el rastreo de la intención común de los contratantes, tema medular en el que debe ocuparse este Tribunal, se encuentra señalado en el artículo 1618 del Código Civil, según el cual *“Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*, cuya puesta en práctica sirve de fundamento, entre otras reglas, como la prevista en el artículo 1622 *ibidem*, que sobre la interpretación de las cláusulas de los contratos establece que aquella se realizará *“por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra parte”*, y la del artículo 1621 *ejusdem* en el sentido que *“En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato.”*

Así las cosas, se debe escudriñar sobre la naturaleza del negocio jurídico a través de la intención de los contratantes en el presente caso, para establecer si el verdadero propósito era la de celebrar una promesa de compraventa, cuya carga de demostración sin lugar a duda está en la parte actora, de conformidad al artículo 167 del Código General del Proceso.

Ahora, sobre la promesa de contrato, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en Sentencia SC2468 del 29 de junio de 2018,

⁵ Monroy Cabra Marco G, pág. 5 Introducción al Derecho, Novena edición, Temis.

con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, nos recordó que *“... la promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que se reúnan los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887.*

Las solemnidades previstas en esa noma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por interés de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...”.

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por el recurrente, los siguientes: 1) que 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 1502 del Código Civil; 3) que 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

(...)

Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta “puede y debe” ser declarada de oficio por el Juzgador “aún sin petición de parte”, siempre y cuando concurren los requisitos señalados en la ley. Estos como se ha señalado de forma invariable, se compendian así:

... el poder excepcional que la juez le otorga el artículo 2° de la ley 50 de 1936, para declarar de oficio la nulidad absoluta, no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1° que la nulidad aparezca manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por si solo los elementos que el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2° que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes y 3° que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron (CSJ. SC. Abril 5 de 1946. G.J. LX-357, reiterada en SC Jul. 14 de 2014, Rad. 2006-00076-01).”

En el *sub examine*, la parte pasiva, en la contestación de la demanda, se opuso al hecho que el negocio jurídico fuera un contrato de promesa, pues señala que se trata de una compraventa verbal, aceptando como hechos ciertos que el objeto del contrato recaía sobre un bien inmueble, el apartamento 601 de la Torre A del conjunto residencial Tierra Alta de esta ciudad, que el precio acordado fue de ciento cuarenta y seis millones de pesos (\$146'000.000,00) y que se pactó que se pagaría con cuarenta y uno millones de pesos (\$41'000.000,00), representados en un vehículo automotor marca Chevrolet, de placas TBY 307, línea Luz D Max, camioneta, modelo 2011, color blanco mahler, diésel, servicio público, doble cabina, con número de motor 909281 y chasis 8LBETF3B0062535; una suma de

dinero de dieciséis millones de pesos (\$16´000.000,00) y el saldo, de ochenta y nueve millones de pesos (\$89´000.000,00), al finalizar el mes de marzo de 2.016.

También afirma en el escrito de contestación que recibió los dieciséis millones de pesos (\$16´000.000,00) mencionados el 16 de enero de 2.016 y el vehículo automotor como parte del pago del precio del contrato verbal del compraventa del 15 de junio de 2.015, cuyo incumplimiento del contrato lo atribuye exclusivamente a la demandante por no suscribir el traspaso de la titularidad del dominio del automotor y pagar el saldo del precio acordado.

Esa tesis, no fue defendida en el proceso, porque la parte pasiva no asistió a la audiencia pública celebrada el 11 de diciembre de 2.018, y por ende no presentó las pruebas testimoniales decretadas por el *A quo* para tal fin, por lo que se prescindió de aquellas al tenor de lo establecido en el ordinal b) del numeral 4 del artículo 373 del Código General del Proceso.

Frente a la hipótesis planteada por el demandado que el contrato objeto de análisis corresponde a uno de compraventa, de la cual el Juez de primera instancia indicó que al parecer ese fue el pacto celebrado por las partes enfrentadas según lo dedujo del análisis de la prueba testimonial; sobre el tema, se recuerda que establecido en el *sub examine* que el objeto del negocio es un inmueble, según se aprecia de la misma prueba testimonial y de la aceptación de tal hecho en la contestación de la demanda, de conformidad al artículo 1857 del Código Civil, la venta de bienes raíces no se refuta perfecta ante la ley, mientras no se otorga escritura pública.

En ese sentido, por disposición legal, si bien la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, por excepción en los inmuebles, solo se perfecciona a través de escritura

pública, que, ante la ausencia en este caso de prueba sobre el particular, el acuerdo de voluntades bajo análisis no podrá encajar ni ser asimilable a esta tipología de contrato, por carecer de la referida solemnidad.

En el presente asunto, entre las partes enfrentadas se concertó sobre la cosa y el precio, que, según lo afirmado por la parte actora, corresponde a una promesa de hacer una compraventa de un inmueble, que precisamente, por la confianza por celebrarse entre miembros de la familia, no se concretó por escrito y por no reunir dicha solemnidad, se reclama la nulidad absoluta, pues no concurren los requisitos que establece el artículo 1611 del Código Civil.

Del análisis de la pruebas recaudadas, se puede establecer que las partes enfrentadas se obligaron en el negocio jurídico en cuestión, a hacer la compraventa de un inmueble, por lo cual se pactó el precio y la forma de pagarlo, y como actos preparatorios a esa finalidad, se entregó como pago parcial un vehículo por la demandante representativo de cuarenta y uno millones de pesos (\$41'000.000,00) y la suma en efectivo de dieciséis millones de pesos (\$16'000.000,00) para que en un futuro no muy lejano se concretara la entrega real y material de un apartamento, circunstancia que fue aceptada por el demandado en la contestación de la demanda, que aunque indica que es falso que se trata de una promesa, en la explicación señala que el pacto fue de una compraventa verbal, la que debía perfeccionarse en un término de seis meses a partir del 15 de junio de 2.015.

De lo anterior, se tiene por establecido dos circunstancias, una que la referida venta del inmueble no se había perfeccionado, y que la misma estaba pronosticada para cumplirse por las partes en seis meses, aspecto que coincide con lo manifestado por la señora Martha Patricia Rojas Perdomo en su interrogatorio de parte, que ante la pregunta si

acordaron fecha para los pagos y entrega del apartamento, respondió que se había establecido que era en diciembre de 2015, luego ante la pregunta del *A quo*, sobre el plazo otorgado para la escritura de compraventa, refiere que el demandado no indicó fecha, pero la entrega del apartamento estaba para el mes de diciembre de 2015, también la deponente insiste que se trataba de una promesa de compraventa verbal, en la que el señor Ayerbe Saavedra le prometió entregarlo, y para tal fin ella le dio la camioneta por un valor de cuarenta y uno millones de pesos (\$41'000.000,00) y luego le entregó en efectivo dieciséis millones de pesos (\$16'000.000,00), pero este último no cumplió con entregarle el apartamento, ni le firmó escritura pública para poder hipotecar el bien y así cumplir con el saldo, que refirió como otra condición del negocio jurídico.

Si bien el pacto objeto de análisis no cumple con las características de un contrato de promesa para producir efectos, de las afirmaciones de la parte interrogada y de los testimonios de Daibre Rojas Perdomo, Magnolia Rojas Perdomo y Flor María Perdomo, contrario como lo indico el *A quo*, se puede establecer que la intención de los contratantes era la de prometerse a comprar y vender recíprocamente un bien inmueble, negocio que existió, pues aparece evidenciado que como actos preparatorios se dio el pago parcial del precio por parte de la actora, con el propósito hacia el futuro de concretarse una compraventa, es decir, que la intención de la convención era celebrar una promesa, que al no cumplir con características concurrentes legales, no podría producir los efectos obligacionales, dejando a las partes en el estado que estarían de no haberlo celebrado, debiéndose por lo menos, restituir el pago parcial que se hizo del precio, conforme se establece en el artículo 1746 del Código Civil.

Nótese que el testigo Daibre Rojas Perdomo⁶, hermano de la demandante y cuñado del demandado porque es cónyuge de otra de

⁶ Registro audiovisual 1, a partir del 00:40:06 hasta 01:07:35, CD visible a folio 162.

sus hermanas, que dijo estar presente cuando las partes celebraron el negocio, en la disyuntiva propiciada por el *A quo de* que si era venta o promesa de compraventa, éste afirmó enfáticamente que trataba de una promesa de compraventa del apartamento; dentro de la narrativa da fe que el acuerdo existió, que fue verbal, en donde su hermana Martha le entregó al señor Ayerbe la camioneta y dieciséis millones de pesos sin que éste cumpliera su promesa de entregar el apartamento; refiere que no le consta que se haya establecido fecha para suscribir la escritura pública de compraventa, pero la demandante no continuó con el negocio porque el señor Ayerbe no le cumplió con la entrega del apartamento.

El anterior testimonio, coincide con el rendido por Magnolia Rojas Perdomo⁷, hermana también de la demandante, quien refiere que el acuerdo fue verbal, da razón sobre el precio, el objeto del mismo, los pagos parciales realizados por la demandante y el incumplimiento del demandado de entregar real y materialmente la cosa prometida. Su narrativa presenta la dificultad entendible de no tener conocimientos jurídicos sobre la naturaleza del convenio percibido, pero es coincidente con lo afirmado por la parte actora y los demás deponentes. Con relación a la fecha de celebración del negocio, esta última, refiere que se llevó a cabo a inicios del 2.015.

La testigo Flor María Perdomo⁸, madre de la demandante y de los anteriores deponentes, relata con fluidez y coherencia lo sucedido entre miembros de su familia, afirmando haber estado presente en la negociación, que por la confianza por ser el señor Ayerbe yerno no se plasmó el negocio por escrito, narra que su yerno le gustaba mucho la camioneta que tenía su hija, él le propuso que le dejara la camioneta y que a cambio le entregaba el apartamento, así se hizo la promesa de venta verbal, eso fue entre la familia y nadie más, luego refiere que

⁷ Registro audiovisual 1, a partir del 01:10:00 hasta 01:29:00, CD visible a folio 162.

⁸Registro audiovisual 1, a partir del 01:29:17 hasta 01:45:43, CD visible a folio 162.

pasaba el tiempo y nada que entregaba el apartamento a su hija, pero él sí cogió la camioneta y los dieciséis millones en plata, cuenta que su hija decidió no continuar con el negocio, porque él había incumplido, luego señala que el demandado quedó de pagarle diez millones de pesos mensuales, pero es la fecha que no ha salido con nada. La testigo no refiere sobre aspectos temporales o si hubo un plazo o condición para suscribir la escritura pública de compraventa.

Del análisis conjunto de las pruebas se observa que no hubo escrito en el negocio prometido, que si bien se fijó como seis meses para formalizarse el contrato prometido, quedó en la indeterminación al no indicarse el lugar o la Notaría para protocolizarse, y por tal motivo, a pesar de conocerse la verdadera intención de los contratantes de prometer la compraventa de un inmueble, el acuerdo no podía producir obligación alguna, debiéndose declarar su nulidad absoluta, por carencia de las *solemnidades ad substantiam actus*.

Lo anterior, porque pese a que se observó que la promesa no reunía los requisitos del artículo 1611 del Código Civil, no se tuvo en cuenta que la misma norma indica que en tal caso “*no produce obligación alguna*” y que la consecuencia de tal defecto es su nulidad absoluta, según lo señala el citado artículo 1741 *ejusdem*, inclusive debía de hacerse oficiosamente, porque así lo ordena el artículo 1742 de la misma codificación, pues aparece de manifiesto en el acuerdo de voluntades, dicho contrato fue invocado como fuente de derechos y obligaciones para las partes, y al proceso concurrieron, en calidad de partes, quienes en el intervinieron. Es por ello que, la sentencia recurrida, deberá revocarse para en su lugar, declarar la invalidez del contrato mencionado.

Deviene ahora la obligación de esta Sala de Decisión, pronunciarse sobre las prestaciones recíprocas, que conforme al artículo 1746 del Código Civil, corresponden a las devoluciones producto de la

declaratoria de nulidad absoluta de un contrato, que tiene como propósito dejar a las partes en el estado en que estaría de no haberlo celebrado, al paso que la jurisprudencia ha establecido que se rigen por lo consagrado en el artículo 964 *ejusdem*.

En esa labor, la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, insiste que el Juzgador debe adoptar todas las disposiciones necesarias *“encaminadas a que, en lo posible, los patrimonios queden en la situación en que previsiblemente se encontrarían, más exactamente, de no haber mediado la ejecución total o parcial de las pretensiones, que en últimas es donde radica el quid de las devoluciones recíprocas; objeto de tornar las cosas al statu quo ante, que indudablemente no lograr al impeler al acreedor a resignarse con una suma de dinero depreciada y avalar el aprovechamiento que el deudor hizo de la misma en todo sus esplendor.”*

En el presente caso, vemos que el vehículo automotor, fue entregado representativamente como pago parcial del precio de la promesa de compraventa del inmueble anteriormente mencionado, el cual no podrá ordenarse su restitución porque este pasó a manos de terceros de buena fe, tal como se puede establecer de los documentos vistos a folios 134 *-contrato de compraventa de vehículo auto motor-*, 77 y 78 *-contrato de prestación de servicio de transporte-*, 85 al 89 del cuaderno principal *-contrato de vinculación de automotores para transporte especial-*, sin que los mismos hubieren sido vinculados al presente trámite, circunstancia que fue reconocida en la contestación de la demanda y confirmado por la actora en su interrogatorio de parte.

Ahora, indistintamente que el vehículo haya perdido valor por el transcurso del tiempo después de la negociación, lo cierto, es que su entrega fue representativa de la suma acordada de cuarenta y uno millones de pesos (\$41'000.000,00), como pago parcial del precio del contrato que se invalida a través de la presente sentencia, valor que

deberá ser restituido al patrimonio de la demandante indexado, porque al paso del tiempo y al fenómeno de la depreciación monetaria es imperioso que la judicatura conjure ese desafuero, en aras que la reparación sea integral.

Sobre la entrega del vehículo que se refiere hecha por la señora Martha Patricia al señor Rodrigo Ayerbe Saavedra, la única prueba de la cual se puede establecer aquel acto, es el contrato de compraventa de vehículo automotor aportado por la parte pasiva visible a folio 134 del expediente, reconocida su autenticidad por la demandante en el interrogatorio de parte, el cual se suscribió para dar cumplimiento al pago parcial del convenido objeto de nulidad. En aquel documento se estableció que la entrega del automotor se hizo a la fecha del contrato del vehículo, es decir, el 23 de abril de 2.015.

Así las cosas, la indexación, sobre el anterior valor deberá hacerse desde el 23 de abril de 2.015 a la fecha que se haga la restitución del dinero.

Pacífico es que la demandante le entregó al demandado la suma de dieciséis millones de pesos (\$16'000.000,00), como pago parcial del precio del contrato que se declara inválido, en el mes de enero de 2.016, pues aquello fue aceptado en la contestación de la demanda, suma que deberá devolverse también indexada a la fecha en que se haga la restitución del dinero.

Por otra parte, una cosa, es la devolución de los dineros entregados como pago parcial del precio, y otra muy distinta los frutos que pudieron haber generado los mismos, los cuales, corresponden a la rentabilidad, que en este caso serían los intereses legales del 6% del Código Civil, en tanto que el contrato que se declara nulo no corresponde a un asunto mercantil.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil⁹, estableció recientemente que los frutos también deberán ser actualizados para compensar la pérdida del poder adquisitivo, bajo los criterios constitucionales de la equidad y la indemnización integral, pues si se acepta que así sea con el precio, no hay motivo para no hacerlo con los frutos, en consideración de lo anterior, el valor de los intereses legales deberá ser indexado.

Sobre los frutos, es pertinente recordar que al no demostrarse mala fe del demandado Ayerbe Saavedra de conformidad al artículo 964 del Código Civil, no será obligado a la restitución de los percibidos antes de la contestación de la demanda. En ese sentido, como el escrito se allegó el 08 de octubre de 2.018, a partir de allí el demandado estará obligado a pagar los frutos generados mes a mes sobre las sumas de cuarenta y uno millones de pesos (\$41.000.000,00), y dieciséis millones de pesos (\$16´000.000,00,) respectivamente.

Se precisa, que, como el automotor entregado, fue representativo del pago parcial del precio acordado por las partes y ante la imposibilidad de restituirse por lo anteriormente explicado, inane es hacer valoración alguna de los frutos que este pudo haber generado, cuyo propósito tuvo la prueba decretada de oficio por esta Judicatura mediante auto del 6 de agosto del año en curso.

En cuanto a los gastos que puede generar la obtención de los frutos, la Corte Suprema de Justicia¹⁰, indicó “... si de aplicar el criterio de equidad en toda su extensión se trata, no se puede soslayar que, en general, la producción de frutos civiles igualmente demanda gastos, los que a falta de prueba en contrario se presumen razonablemente son del 15% del valor actualizado de aquellos, como se expresó en SC5235-2018, al señalar que el consolidado final será “objeto de una disminución del 15%, que se estima justa y equitativa, atendiendo los

⁹ Sentencia SC2217-2021

¹⁰ Sentencia SC2217-2021

gastos normales que hay que realizar para la obtención de frutos durante una administración de los bienes productores de rentas". Ante la falta de prueba de los mentados gastos, esta Sala de Decisión, aplicará la referida presunción en el presente caso.

Finalmente, el pago de los impuestos del vehículo reclamado por la demandante de los años 2.016 y 2.017, es suficiente destacar, que la parte activa no ha aportado prueba del pago de las mencionadas expensas, por tal razón, en esta oportunidad no serán reconocidas.

Ahora, sobre la indexación de las sumas pagadas parcialmente como el precio del contrato del que se declara la nulidad absoluta y sobre los frutos causados mes a mes se reconocerán hasta que se produzca el pago, pero se liquidarán al 30 de septiembre de 2021, fecha en la que se tiene noticia de la última variación del IPC, según información obtenida en la página oficial del DANE, teniendo en cuenta que *"la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precio al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precio al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)"*, según se precisa por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la sentencia del 16 de septiembre 2.011, Rad. 2005-00058-01, reiterada en sentencia SC11331-2016.

En razón de lo anterior, la liquidación quedará de la siguiente manera:

1. INDEXACIÓN PAGO PARCIAL PRECIO DEL CONTRATO				
	AÑO	MES		
Fecha Final:	2021	09	IPC - Final	110,04
Liquidado Desde:	2015	04	IPC - Inicial	84,90
Capital:	\$ 41.000.000			
VALOR ACTUALIZADO	\$ 53.140.636			

2. INDEXACIÓN PAGO PARCIAL PRECIO DEL CONTRATO				
	AÑO	MES		
Fecha Final:	2021	09	IPC - Final	110,04
Liquidado Desde:	2016	01	IPC - Inicial	89,19
Capital:	\$ 16.000.000			
VALOR ACTUALIZADO	\$ 19.740.330			

3. LIQUIDACIÓN DEL BENEFICIO DEJADO DE PERCIBIR COMO FRUTO CIVIL											
						Año	Mes	Día			
Liquidado <i>HASTA</i> (Año/Mes/día):						2021	09	30			
Liquidado <i>DESDE</i> (Año/Mes/día):						2018	10	8			
CAPITAL \$41.000.000 INTERES LEGAL 0,5% VLR FRUTO MENSUAL						\$205.000					
DESDE		HASTA		IPC Inicial	IPC Final	Incremento Anual	FRUTO CIVIL	INDEXACIÓN	CAPITAL INDEXADO		
Año	Mes	Año	Mes								
2018	10	2021	09	99,59	110,04		\$157.167	\$16.492	\$173.658		
2018	11	2021	09	99,70	110,04		\$205.000	\$21.261	\$226.261		
2018	12	2021	09	100,00	110,04	3,18%	\$205.000	\$20.582	\$225.582		
2019	01	2021	09	100,60	110,04		\$211.519	\$19.848	\$231.367		
2019	02	2021	09	101,18	110,04		\$211.519	\$18.522	\$230.041		
2019	03	2021	09	101,62	110,04		\$211.519	\$17.526	\$229.045		
2019	04	2021	09	102,12	110,04		\$211.519	\$16.405	\$227.924		
2019	05	2021	09	102,44	110,04		\$211.519	\$15.693	\$227.212		
2019	06	2021	09	102,71	110,04		\$211.519	\$15.095	\$226.614		
2019	07	2021	09	102,94	110,04		\$211.519	\$14.589	\$226.108		
2019	08	2021	09	103,03	110,04		\$211.519	\$14.391	\$225.910		
2019	09	2021	09	103,26	110,04		\$211.519	\$13.888	\$225.407		
2019	10	2021	09	103,43	110,04		\$211.519	\$13.518	\$225.037		
2019	11	2021	09	103,54	110,04		\$211.519	\$13.279	\$224.798		
2019	12	2021	09	103,80	110,04	3,80%	\$211.519	\$12.716	\$224.235		
2020	01	2021	09	104,24	110,04		\$219.557	\$12.216	\$231.773		
2020	02	2021	09	104,94	110,04		\$219.557	\$10.670	\$230.227		
2020	03	2021	09	105,53	110,04		\$219.557	\$9.383	\$228.940		
2020	04	2021	09	105,70	110,04		\$219.557	\$9.015	\$228.572		
2020	05	2021	09	105,36	110,04		\$219.557	\$9.753	\$229.309		
2020	06	2021	09	104,97	110,04		\$219.557	\$10.604	\$230.161		
2020	07	2021	09	104,97	110,04		\$219.557	\$10.604	\$230.161		
2020	08	2021	09	104,96	110,04		\$219.557	\$10.626	\$230.183		
2020	09	2021	09	105,29	110,04		\$219.557	\$9.905	\$229.462		
2020	10	2021	09	105,23	110,04		\$219.557	\$10.036	\$229.593		
2020	11	2021	09	105,08	110,04		\$219.557	\$10.364	\$229.920		
2020	12	2021	09	105,48	110,04	1,61%	\$219.557	\$9.492	\$229.048		
2021	01	2021	09	105,91	110,04		\$223.092	\$8.700	\$231.791		
2021	02	2021	09	106,58	110,04		\$223.092	\$7.242	\$230.334		
2021	03	2021	09	107,12	110,04		\$223.092	\$6.081	\$229.173		
2021	04	2021	09	107,76	110,04		\$223.092	\$4.720	\$227.812		

2021	05	2021	09	108,84	110,04		\$223.092	\$2.460	\$225.551
2021	06	2021	09	108,78	110,04		\$223.092	\$2.584	\$225.676
2021	07	2021	09	109,14	110,04		\$223.092	\$1.840	\$224.931
2021	08	2021	09	109,62	110,04		\$223.092	\$855	\$223.946
2021	09	2021	09	110,04	110,04		\$223.092	\$0	\$223.092
TOTAL							\$7.747.900	\$400.954	\$8.148.853
15% REQUERIDO PARA PRODUCIRLO									\$1.222.328
TOTAL A PAGAR									\$6.926.525

4. LIQUIDACIÓN DEL BENEFICIO DEJADO DE PERCIBIR COMO FRUTO CIVIL									
							Año	Mes	Día
Liquidado <i>HASTA</i> (Año/Mes/día):							2021	09	30
Liquidado <i>DESDE</i> (Año/Mes/día):							2018	10	8
CAPITAL \$16.000.000 INTERÉS LEGAL 0,5% VR FRUTO MENSUAL							\$80.000,00		
DESDE		HASTA		IPC Inicial	IPC Final	Incremento Anual	FRUTO CIVIL	INDEXACIÓN	CAPITAL INDEXADO
Año	Mes	Año	Mes						
2018	10	2021	09	99,59	110,04		\$61.333	\$6.436	\$67.769
2018	11	2021	09	99,70	110,04		\$80.000	\$8.297	\$88.297
2018	12	2021	09	100,00	110,04	3,18%	\$80.000	\$8.032	\$88.032
2019	01	2021	09	100,60	110,04		\$82.544	\$7.746	\$90.290
2019	02	2021	09	101,18	110,04		\$82.544	\$7.228	\$89.772
2019	03	2021	09	101,62	110,04		\$82.544	\$6.839	\$89.383
2019	04	2021	09	102,12	110,04		\$82.544	\$6.402	\$88.946
2019	05	2021	09	102,44	110,04		\$82.544	\$6.124	\$88.668
2019	06	2021	09	102,71	110,04		\$82.544	\$5.891	\$88.435
2019	07	2021	09	102,94	110,04		\$82.544	\$5.693	\$88.237
2019	08	2021	09	103,03	110,04		\$82.544	\$5.616	\$88.160
2019	09	2021	09	103,26	110,04		\$82.544	\$5.420	\$87.964
2019	10	2021	09	103,43	110,04		\$82.544	\$5.275	\$87.819
2019	11	2021	09	103,54	110,04		\$82.544	\$5.182	\$87.726
2019	12	2021	09	103,80	110,04	3,80%	\$82.544	\$4.962	\$87.506
2020	01	2021	09	104,24	110,04		\$85.681	\$4.767	\$90.448
2020	02	2021	09	104,94	110,04		\$85.681	\$4.164	\$89.845
2020	03	2021	09	105,53	110,04		\$85.681	\$3.662	\$89.342
2020	04	2021	09	105,70	110,04		\$85.681	\$3.518	\$89.199
2020	05	2021	09	105,36	110,04		\$85.681	\$3.806	\$89.487
2020	06	2021	09	104,97	110,04		\$85.681	\$4.138	\$89.819
2020	07	2021	09	104,97	110,04		\$85.681	\$4.138	\$89.819
2020	08	2021	09	104,96	110,04		\$85.681	\$4.147	\$89.828
2020	09	2021	09	105,29	110,04		\$85.681	\$3.865	\$89.546
2020	10	2021	09	105,23	110,04		\$85.681	\$3.916	\$89.597
2020	11	2021	09	105,08	110,04		\$85.681	\$4.044	\$89.725
2020	12	2021	09	105,48	110,04	1,61%	\$85.681	\$3.704	\$89.385
2021	01	2021	09	105,91	110,04		\$87.060	\$3.395	\$90.455
2021	02	2021	09	106,58	110,04		\$87.060	\$2.826	\$89.886

2021	03	2021	09	107,12	110,04		\$87.060	\$2.373	\$89.433
2021	04	2021	09	107,76	110,04		\$87.060	\$1.842	\$88.902
2021	05	2021	09	108,84	110,04		\$87.060	\$960	\$88.020
2021	06	2021	09	108,78	110,04		\$87.060	\$1.008	\$88.069
2021	07	2021	09	109,14	110,04		\$87.060	\$718	\$87.778
2021	08	2021	09	109,62	110,04		\$87.060	\$334	\$87.394
2021	09	2021	09	110,04	110,04		\$87.060	\$0	\$87.060
TOTAL							\$3.023.571	\$156.470	\$3.180.040
15% REQUERIDO PARA PRODUCIRLO									\$477.006
TOTAL A PAGAR									\$2.703.034

Sobre la anterior liquidación, quedará abierta la posibilidad de volverla a hacer hasta su restitución efectiva, en el evento en que en los 10 días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia no se realice el pago conforme a lo aquí establecido.

Costas. En desarrollo de la regla 4 del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará a la parte demandada a pagar las costas de ambas instancias a favor del demandante, por haberse revocado totalmente la sentencia impugnada, las cuales, serán liquidadas por el Juzgado que conoció el proceso en primera instancia de conformidad a lo establecido por el artículo 366 *ibidem*.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO.- REVOCAR la sentencia proferida el 11 de diciembre de 2.018 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, Huila. En su lugar, **DECLARAR** la nulidad absoluta del contrato de promesa verbal, celebrado entre RODRIGO AYERBE SAAVEDRA como promitente

vendedor y MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO como promitente compradora.

SEGUNDO.- ORDENAR al demandado RODRIGO AYERBE SAAVEDRA, reintegrar a favor de MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO, la suma de cuarenta y uno millones de pesos (\$41'000.000,00), como pago parcial del precio del contrato que se nulita, los cuales serán indexados desde el mes de abril de 2.015, hasta el mes anterior a la fecha en que se produzca el pago, que para el 30 de septiembre de 2021, asciende a la suma de cincuenta y tres millones ciento cuarenta mil seiscientos treinta y seis pesos (\$53'140.636=). Lo anterior dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO.- CONDENAR al demandado RODRIGO AYERBE SAAVEDRA, a pagar a favor de MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO, los frutos civiles generados por la suma anterior correspondiente a los intereses legales del 6% anual, causados entre el 8 de octubre de 2.018, hasta la fecha que se haga la restitución del anterior valor, actualizados con el Índice del Precio al Consumidor y descontando del valor total el quince por ciento (15%) requerido para producirlos, que para el 30 de septiembre de 2021, asciende a seis millones novecientos veintiséis mil quinientos veinticinco pesos (\$6'926.525=). Lo anterior dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

CUARTO.- ORDENAR al demandado RODRIGO AYERBE SAAVEDRA, a reintegrar a favor de MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO, la suma de dieciséis millones de pesos (\$16'000.000,00), como pago parcial del precio del contrato que se nulita, indexados desde el mes de enero de 2.016 hasta el mes anterior a la fecha en que se produzca el pago, que para el 30 de septiembre de 2.021, asciende a la suma de diecinueve millones setecientos cuarenta mil

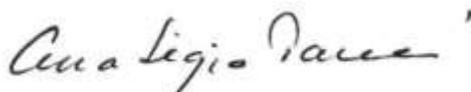
trescientos treinta pesos (\$19'740.330=). Lo anterior dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

QUINTO.- CONDENAR al demandado RODRIGO AYERBE SAAVEDRA, a pagar a favor de MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO, los frutos civiles generados por la suma anterior, correspondiente a los intereses legales del 6% anual, causados entre el 8 de octubre de 2018, hasta la fecha que se haga la restitución del anterior valor, actualizados con el Índice del Precio al Consumidor y descontando del valor total el quince por ciento (15%) requerido para producirlos, que al 30 de septiembre de 2021, asciende a dos millones setecientos tres mil treinta y cuatro pesos (\$2'703.034=). Lo anterior dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

SEXTO.- ORDENAR el levantamiento de la medida cautelar de inmovilización y retención del vehículo automotor de placas TBY 307.

SÉPTIMO.- CONDENAR a la parte demandada a pagar las costas de ambas instancias a favor de la demandante.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA


LUZ DARY ORTEGA ORTIZ



GILMA LETICIA PARADA PULIDO

Firmado Por:

**Ana Ligia Camacho Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Gilma Leticia Parada Pulido
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Luz Dary Ortega Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

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:

**7c89dd69332f701716fe602bb071c57ab45ffd26831ee47572396a6c1a
6cb242**

Documento generado en 12/10/2021 08:23:29 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>