REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Riosucio, Caldas, veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Rad. 2022-00122-01

1. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO:

Se procede con la presente decisión a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, Caldas, el 03/05/2023, en este proceso verbal de nulidad de promesa de contrato de compraventa, donde es demandante **Antonio José Salazar Duque** y demandada **María Zoraida Cañas Cardona.**

2. ANTECEDENTES:

2.1.- Síntesis de la demanda y contestación

El señor Antonio José Salazar Duque, presentó demanda a través de apoderado judicial solicitando declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa por no haberse estipulado el plazo.

Compendiando y resumiendo los hechos relevantes indica que, el día 6/10/2018 firmó una promesa de compraventa con la señora María Zoraida Cañas Cardona donde convinieron una venta de tres predios distinguidos con las siguientes matrículas inmobiliarias No. 115-6126, 115-6127 y 115-6128 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Riosucio, Caldas, el precio fue de ciento cuarenta millones de pesos ($140.000.000), de los cuales la señora María Zoraida pagó al señor Antonio la suma de ochenta millones de pesos ($80.000.000), y debía entregar el excedente de sesenta millones de pesos ($60.000.000) una vez subsanada la falsa tradición que afecta el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 115-6128 y, en el momento de materializarse dicho saneamiento, las partes procederían al perfeccionamiento de la presente promesa mediante escritura pública. Saneamiento que no se ha podido adelantar.

Adicional, refiere que la promesa de compraventa no tiene estipulado el plazo para el cumplimiento de la obligación, lo que ha sido aprovechado por la promitente compradora para no cancelar el dinero restante y para acumular tiempo a fin de solicitar posesión. Los predios fueron entregados desde el 12/10/2018.

La demanda fue inadmitida el 03/08/2022 y posterior, después de ser subsanada, fue admitida mediante proveído del día 18 del mismo mes y año, ordenándose dar el

trámite verbal de menor cuantía, el 10/01/2023 se allega contestación de demanda por parte de la señora María Zoraida, indicando que, la promesa de compraventa se encuentra sujeta a una condición suspensiva, según lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, adicional, refiere que, es contradictoria la demanda y no tiene razón de ser pedir una nulidad por capricho o querer beneficiarse de su propia culpa, queriendo deshacer el negocio en razón a la valoración económica que han tenido los predios.

En consideración a lo anterior, propone como excepciones de fondo las que denominó:

"Vinculo contractual que desnaturaliza la nulidad planteada", en razón a que carece de realidad contractual, toda vez que el contrato se encuentra sujeto a la legalización del predio por existir una condición suspensiva, pues la carga contractual es del vendedor con el fin de levantar la falsa tradición, adicional, refiere que existe una condición resolutoria tácita establecida en el artículo 1546 del Código Civil.

"Indebida escogencia de la acción", dado que lo ocurrido es diferente a la nulidad contractual, pues se debe respetar la intención que tuvieron las partes.

"Aplicación del principio legal nadie puede alegar su propia culpa", el demandante quiere retractarse de su propio negocio jurídico, de la cual, es ajena las condiciones procesales invocadas como son causales de nulidad inexistente.

"Legalidad contractual", todo contrato es ley para las partes y no puede invalidarse sino por mutuo acuerdo, que no ha sucedido o por causas legales donde no procede ninguna de ellas.

"Falta de requisitos para la consolidación de la nulidad absoluta de contrato", no da lugar a declararse por la presente vía procesal, toda vez que la intención de las partes contractuales para estipular las condiciones de pago, identificación de la cosa, la entrega del inmueble, son clausulas contractuales que se refutan válidas.

Y, por último, presenta la excepción denominada "innominada o genérica".

3. DECISIÓN OBJETO DE RECURSO:

En sentencia del 03/05/2023 el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, Caldas, puso fin al proceso verbal de nulidad de promesa de contrato de compraventa, declarando infundadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada, y, como consecuencia de ello, declaró la nulidad absoluta por falta de agotamiento de las formalidades requeridas para la existencia y validez de promesa de compraventa suscrita el 6/10/2018, ordenando los siguientes aspectos:

- Condenar al demandante Antonio José Salazar Duque a pagarle a la demandada María Zoraida Cañas Cardona la suma de $ 105.849.984,94 correspondiente al precio pagado monetariamente corregido, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firmeza de la decisión.

- Condenar a la señora María Zoraida Cañas Cardona a devolver los predios identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 115-6126, 115-612(sic) y 115-6128 ubicados en el área rural de este municipio, en vereda Quiebralomo, denominados San Luis o la Milagrosa, Santa María o la Milagrosa y La Milagrosa, en el estado en que los recibió, dentro de los treinta (30) días siguientes a la firmeza de la decisión.
- Ordenar levantar la inscripción de la demanda, condena en costas y además fijó como agencias en derecho la suma de 5 S.M.M.V.

4. MOTIVO DE INCONFORMIDAD:

El apoderado del demandado presenta reparos en la audiencia, indicado que los mismos están basados en los alegatos y las excepciones de fondo dispuestas en la contestación de la demanda y, posterior, sustenta los mismo por escrito dentro de los tres días siguientes, indicando lo siguiente.

El despacho declara la nulidad del contrato por vicios en la existencia y validez contractual, pero en ningún momento delimita el alcance del incumplimiento, es decir, de cuál parte provino, pues se probó que el demandante no cumplió con la legalización del predio, máxime que, la promesa de compraventa se encuentra sujeta a una condición dispuesta en el artículo 1546 del Código Civil, una cosa son las clausulas contractuales firmadas y otra cosa es la intención que quiere el promitente vendedor que no constituya obligación civil, y nuevamente dispone las excepción de fondo que habían sido planteadas en la contestación de la demanda. Por último, discute la condena en costas.

Ulteriormente y,ante este despacho judicial, en tiempo oportuno, presenta escrito de sustentación de recurso en igualdad de condiciones al memorial de reparos allegado en primera instancia.

5. ACTUACIÓN PROCESAL

Llegado a esta instancia, se admitió el recurso, advirtiendo el trámite del artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, la parte recurrente en tiempo oportuno sustentó el recurso y, con anterioridad a ello, la apoderada judicial del demandante allegó pronunciamiento de los reparos hechos por la demandada.

6. PARA RESOLVER SE CONSIDERA:

6.1. Problema Jurídico y Tesis del despacho.

¿Cabe revocar la decisión emitida el 03/05/2023 por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, Caldas, que declaró impróspera las excepciones y, en su lugar, decretó la nulidad absoluta por falta de agotamiento de las formalidades requeridas para existencia y validez del contrato de promesa de compraventa?

El juzgado estima que la respuesta al anterior problema jurídico es negativa, tal como pasa exponerse.

6.2. Panorama probatorio

Dentro del expediente aparece acreditado por la parte demandante lo siguiente: i) Promesa de compraventa de bienes inmuebles rurales de data 06/10/2018 ii) Certificados de tradición de los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No.115-6128, 115-6127 y 115-6126 iii) Factura No. 69961, 69963, 69965 de fecha 05/07/2022 de Impuesto Predial Unificados año 2022 y recibos de pago iv) Escritura Pública No. 236 del 3/04/1998 v) Audiencia celebrada en la Inspección de Sexta Categoría de Policía de Riosucio, Caldas.

Documentos aportados por la parte demandada con su contestación: No aportó pruebas documentales, en la audiencia de práctica de pruebas se recibió un testimonio.

6.3. Generalidades del Contrato de promesa.

Requisitos de existencia y validez

La promesa de celebrar un contrato, sólo produce efectos cuando, además de satisfacer los presupuestos generales, incluidos en el canon 1502 del Código Civil, cumple los requerimientos expresamente establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el 1611 del Código Civil, es decir, si consta por escrito; el negocio prometido no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; contiene un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido; y éste ha sido determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí reclamadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues cuando la norma expresa que «no produce obligación alguna» está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 ejusdem, para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza o a la calidad o estado de las partes.

Cuando esa invalidez aflora, el juez queda facultado para declararla, *«aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato»,* como lo establece el precepto 1742 ibídem, de suerte que, con alegación o sin ella, le corresponde al juzgador declarar la nulidad que sin duda se presenta y hacer fluir las consecuencias legales, propias de esa decisión.

Época del contrato prometido y su correcto establecimiento.

La prestación que deriva de la promesa, a más de no ser exigible desde su constitución, reclama la estipulación de una modalidad que fije la época de celebración del convenio preparado, tal cual prescribe el numeral 3º del artículo 1611 del Código Civil, al demandar para su validez que *«la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato».*

Dentro de las modalidades para el señalamiento de la época se encuentran el plazo, entendido como el momento preestablecido para el cumplimiento de la obligación *(art. 1551 del C. Civil);* y la condición, esto es, un acontecimiento futuro, que puede suceder o no (art. 1530 del C. Civil), sin perjuicio de acudirse a ambas.

El plazo y/o la condición a emplearse en el ámbito obligacional y particularmente en la promesa -dada su especial naturaleza y condicionamientos de eficacia-, refieren a un hito que no puede obedecer al simple capricho de los contratantes, esto es, no puede fijarse un plazo irrazonable en cuanto a su extensión, ni es admisible la estipulación de una condición indeterminada, de la cual no se conozcan sus contornos concretos.

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, *«que 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.****»* (Destacado fuera de texto).

Claro es entonces que, no puede quedar incierta la época en que, de llevarse a cabo el dicho contrato definitivo, las partes deben fijar, sin vaguedades, la época en la cual se ha de verificar el contrato prometido acudiendo a un plazo o condición, pero esta debe ser clara.

Razones para confirmar la decisión protestada

Refiere el recurrente que, el juzgado de primera instancia no tuvo en cuenta que se probó que el incumplimiento contractual venía de la parte demandante, pues era a este a quien le correspondía legalizar la falsa tradición de uno de los inmuebles prometidos en venta, adicional a ello, argumenta que el despacho pasó por alto la condición plasmada en la promesa.

Contrario a lo expuesto por la parte demandada, la sentenciadora de instancia analizó en debida forma la condición plasmada en el documento denominado "PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES RURALES" en el que se mencionó *"SEGUNDA: (…) el excedente, es decir la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (60.000.000) MONEDA LEGAL Y CORRIENTE, serán cancelados en el momento que el vendedor subsane la falsa tradición que afecta el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 115-6128, lo que asumirá en su totalidad el vendedor, pues se obliga al saneamiento de lo vendido en todos los casos de ley; en el momento que*

se haga el proceso para este saneamiento, las partes procederán al perfeccionamiento de la presente proceso mediante escritura pública a favor de la compradora ,señora MARÍA ZORAIDA CAÑAS CARDONA", y que, claramente desprende que existe una indeterminación.

Sin temor a equívocos, y al amparo de la doctrina, se evidencia que faltó uno de los presupuestos para la validez del precontrato, como lo es el dispuesto en el ordinal 3 del citado precepto 1611 del Código Civil, según el cual la promesa debe contener un plazo o condición, de lo cual se observa la indeterminación aludida, pues, aunque se dispuso que la escritura se otorgaría cuando se adelante el proceso de saneamiento, esto es el de falsa tradición, se omitió prever un **plazo específico para el adelantamiento del proceso de saneamiento de la falta tradición y, menos aún para efectos de la suscripción de la respectiva escritura pública,** siendo ello una clara muestra de imprecisión y vaguedad.

En ese orden de ideas, la promesa de contrato no produce obligaciones a quienes lo celebran a no ser que reúnan las condiciones dispuestas en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

La promesa es, un contrato solemne, que para que produzca efecto, se reitera, debe cumplir con ciertas formalidades, las cuales son denominadas "*ad substantiam actus"* y, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

En ese asunto, tenemos entonces, que al faltar uno de esos requisitos se produce la nulidad absoluta del acto, tal como lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que reza "*la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriban para el valor de cierto 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…"*, misma que se advierte, debe ser declarada de oficio.

Se reitera, estos requisitos deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, los cuales son: i) que conste por escrito; ii) 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; iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

De lo anterior, vemos que el contrato objeto de discordia, titulado *"promesa de compraventa de bienes inmuebles rurales"*, que pretendió celebrar una promesa de venta, consta por escrito, y se trata de dar en venta tres inmuebles de propiedad del señor Antonio José Salazar Duque.

Sin embargo, y como se ha venido plasmando con anterioridad, esto es, lo que tiene que ver con imponer a los contratantes señalar con precisión la época en la que debe perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido estableciendo las fechas en la cuales se tramitaría el proceso de saneamiento de la falsa tradición y se llevaría a

cabo la firma de la escritura pública y que, claramente no puede generar incertidumbre, ni a las partes ligadas de manera indefinida, aspecto que ocurrió en las diligencias, pues contrario a lo esgrimido por la parte demandada, el contrato celebrado surgió nulo desde su creación.

Es que, si no se establece una época y, por el contrario, se deja indeterminado tal momento futuro, como se dispuso en la cláusula segunda, en el cual se evidencia que no se delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatiende por completo el requisito del numeral 3 del artículo 1611 al que se ha venido haciendo mención en el presente fallo, y no queda otro camino que la declaración de la nulidad abosluta.

Sobre ello, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, estableció:

> *La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición…Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende "la época que se fija para el cumplimiento de una obligación", es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide el legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.*
>
> *La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1539). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometido a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.*
>
> *Si de acuerdo con el ordinal 3 del artículo 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que de celebrarse la convención prometida,* ***bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque no el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuado para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.*** (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun 1° de 1956. GJ CXI, CXII-135).

Por lo tanto, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1741 y 1742 del Código Civil, tal nulidad es absoluta, y es de tal magnitud que "***puede y debe"*** ser declarada de oficio

por el juzgador *"aún sin petición de parte"*, siempre y cuando concurran los requisitos señalados por la ley. Estos, como se ha señalado de forma invariable, se establecen así:

> *…el poder excepcional que al 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: 1ª que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento prueba la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y 3ª que al pleito concurran, 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. Abr. 5 de 1946. G.J LX-357, reiterada en Sc Jul. 14 de 2014, Rad. 2006-00076-01).*

En tanto, en el presente debate, se evidencia que la fuente de obligaciones entre las partes es el contrato de compraventa, que de su contenido se desprende tratarse de una promesa de compraventa de tres bienes inmuebles, que celebraron los aquí intervinientes, Antonio José Salazar Duque como promitente vendedor, y María Zoraida Cañas Cardona, como promitente comprador, de fecha 6/10/2018 y, en relación con el momento en que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes no acordaron un plazo o condición determinada, pues si bien, podría interpretarse que la plasmada en el numeral segundo es una condición como lo alega el demandado, lo cierto es, que la condición también debe provenir de un tiempo determinado y ello no quedó dispuesto en la promesa, por ende, la misma no puede producir obligación alguna.

Si, en gracia de discusión, se dejaran de lado los argumentos que se esgrimieron por la parte demandante, y se concluyera -a tono con las alegaciones del demandando- que la promesa de compraventa no se extinguió o que el demandante es el incumplido, de todas maneras, ese acuerdo preparatorio estaría viciado de nulidad absoluta, como se declaró en el fallo censurado, tornado intrascendente la referida acusación y sellando unas resultas adversas.

A lo anterior cabe precisar cómo se ha venido exponiendo, que la promesa de compraventa, carece totalmente de la precisión requerida para su validez, esto es determinar la época o el término con el que contaba la parte demandante para organizar el predio que contaba con falsa tradición, máxime que tampoco se estipuló la fecha de escrituración de los otros dos predio que no contaban con ninguna restricción, ello comporta indiscutiblemente la nulidad del convenio que se analiza, al infringir las reglas que prevé el artículo 1611-3 y 4 del Código Civil, que reza "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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"*.

Lo cierto es, que, al momento de estudiarse la validez del contrato, nada debe decirse de quien presuntamente estaba obligado a cumplirlo, pues como se ha venido

exponiendo, el contrato carece de eficacia y, por ende, no produce ninguna obligación, así que lo único que debe concluirse es la nulidad absoluta del contrato y disponer las restituciones mutuas, esto es, la devolución del dinero entregado y el retorno de los inmuebles objeto de controversia, como ocurrió en primera instancia.

Por lo que dedujo la juez de instancia, se **CONFIRMARÁ** la sentencia de primera instancia.

COSTAS

No habrá lugar a costas de segunda instancia en que las mismas no se causaron.

Por lo expuesto y sin necesidad de otras consideraciones el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO** administrando justicia, en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA

Primero: **CONFIRMAR en su integridad por las razones aquí esbozadas,** la sentencia de primera instancia del 03/05/2023, proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, Caldas., dentro del proceso verbal de nulidad de promesa de contrato de compraventa de primera instancia, donde es demandante **Antonio José Salazar Duque**, y demandada **María Zoraida Cañas Cardona.**

Segundo: Sin costas.

Tercero: Una vez en firme devuélvase al juzgado de origen para que continúe el trámite.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Edna Patricia Duque Isaza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Riosucio - Caldas

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: **1666f52f504a52c1822593e05b3b521ec7c56abc5146ae1d346ff1baddfc6f5a**
Documento generado en 23/06/2023 04:42:12 PM

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