



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE QUIBDO

Palacio de Justicia, Calle 24 # 1-30 Piso 3, Oficina 302. Tel.6713428 Email:
j01cctoqdo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Quibdó, Chocó dieciséis (16) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA SEGUNDA INSTANCIA N° 39

Ref.: VERBAL DE VICTOR ALFONSO ARIAS CONTRA JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA Rad. 27245-40-89-001-2022-00049-02

ASUNTO A DECIDIR

De conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022, procede este despacho a decidir mediante sentencia escrita que se notificara por estado, el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada contra la sentencia 003 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal del Carmen de Atrato el día 30 de enero del 2023, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES PROCESALES

A través de apoderado judicial el señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA**, presentó demanda declarativa verbal por incumplimiento de contrato, basado en los siguientes hechos.

1. El día 29 de noviembre del 2020 se suscribió contrato de compraventa de un terreno finca entre el señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** y el señor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA**, terreno que se encuentra ubicado en el paraje Rio arriba, haciéndose una entrega de la suma de 10.000.000 millones como anticipo.

2. En su forma de pago o cancelación quedo establecido en el numeral tercero lo siguiente: *“El precio de la finca en venta es de \$ 130.000.000 pesos, pagaderos en un plazo de 120 días, es decir, 4 meses, donde se entregarán \$ 80.000.000 pesos y los restantes 50.000.000 de pesos, en un plazo de 12 meses, una vez terminen los cuatro meses anteriores, con unos intereses al 1% y una multa por incumplimiento de 20.000.000 de pesos”*. Quedando como fecha para hacerle entrega de los \$ 80.000.000 de pesos el 29 de marzo de 2021.

3. El día 21 de marzo del 2021 antes de cumplirse la fecha estipulada para la entrega de la primera cuota, en las instalaciones de la personería municipal del Carmen de Atrato y contabilizado el valor pactado del dinero \$80.000.000, el vendedor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA** le manifiesta al demandante **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** que no iba a recibir el valor del dinero pactado en el contrato, aduciendo que no confía en lo que se había estipulado, le devuelve los **DIEZ MILLONES \$10.000.000** al demandante **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA**, le exige que desocupe la finca y retire todo los enceres y bienes que el mismo tenía en la finca.

4. Como el vendedor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA** se negó a recibir el dinero pactado en clausula Tercera del respectivo acuerdo de pago, incumplió así este numeral en su totalidad e inciso final que establece una multa de (\$20.000.000) de pesos.

COMO SOPORTE FACTICO DE LAS PRETENSIONES SE EXTRACTA

1.- : Proclamar que el señor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA**, es el vendedor en la presenta actuación, la cual se hace constar con el documento contrato de compraventa de un Terreno (Finca) para que de manera directa



reconozca y pague **TODOS LOS DAÑOS y PERJUICIOS OCASIONADOS y CAUSADOS A TITULO DE MATERIALES E INMATERIALES**, como consecuencia del incumplimiento del contrato de compraventa de un terreno (Finca) en Numeral Tercero inciso final.

2.- Que, como consecuencia de lo anterior, Declarar que es responsable civiles y solidariamente el señor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA**, a pagar en forma directa y solidaria al demandante una indemnización plena e integral por el Valor de todos los daños y perjuicios ocasionados, con sus respectivos Intereses normales y de corrección monetaria e indexación sobre el valor, desde cuando se le causó el daño hasta cuando se verifique el pago al señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** (Victima directa), como consecuencia del Incumplimiento del contrato de compraventa (Finca), en su numeral Tercero, la cuantía se establecerá teniendo en cuenta lo que resulte probado.

3.- Se condene al señor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA**, a pagar la suma de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000). al señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** (Victima en este proceso) Mas Lucro Cesante Consolidado: Cantidad de dinero que la víctima reclamante dejó de recibir desde el momento del Del incumplimiento del contrato de compraventa (18 de marzo de 2021) hasta la fecha, más sus intereses moratorios legales, como causa del incumplimiento del numeral TERCERA. Del contrato de compraventa de un terreno (Finca), el cual dice: "El precio de la finca en venta es de \$ 130.000.000 pesos, pagaderos en un plazo de 120 días, es decir, 4 meses, donde se entregarán \$ 80.000.000 pesos y los restantes 50.000.000 de pesos, en un plazo de 12 meses, una vez terminen los cuatro meses anteriores, con unos intereses al 1% y una multa por incumplimiento de 20.000.000 de pesos".

4.- Se condene al señor **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA** a pagar los Perjuicios Extra patrimoniales (Morales) al señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** (Victima en este proceso), en cuantía de Treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes, lo equivalente a **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000)**, a la fecha de la presentación de esta solicitud, valor que se reajustará con el índice de precio al consumidor, o lo que resulte de probar.

5.- Como consecuencia de las solicitudes de condena en los Numerales 3 Y 4, La cuantía de la presente demanda está estipulada en un total de: **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**, mas sus intereses moratorios o lo que resulte probado en el proceso.

6.- El reconocimiento a favor de mi mandante de todos los perjuicios a que haya lugar.

7.- Condénese en costas agencias en derecho y honorarios profesionales al demandado por la simple oposición.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

A través de apoderado judicial, el demandado contesto, teniendo en algunos hechos como falso, otros parcialmente cierto y ciertos.

Expresa que se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y la subsanación toda vez que entre las partes no se celebró un contrato de compraventa de bien inmueble, en tanto la voluntad de las partes no consta en escritura pública tal como lo obliga el artículo 1857 del Código Civil y, así las cosas, no puede predicarse un incumplimiento de algo que nunca nació a la vida jurídica.

Señala que resulta contradictorio que el apoderado de la parte actora inicie la fundamentación jurídica de la demanda haciendo una exposición de la promesa



de compraventa, pero hasta este punto haya siempre dicho, sin asomo de duda que se esté en presencia de un contrato de venta ya perfecto.

Expresa el togado que no se puede afirmar la existencia de un contrato de venta de bien inmueble propiamente dicho, menos podrá decirse del nacimiento de un contrato de promesa, ya que el documento firmado por las partes carece de dos de los elementos esenciales que estipula el artículo 1611 de la legislación civil: (iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. (iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En ningún lugar del documento se estipula una fecha o un plazo para el cual las partes comparezcan ante notario público a suscribir la correspondiente escritura, solo se fijan unos plazos para el pago de dineros. También en el documento se puede apreciar, dentro de las consideraciones previas y en la cláusula cuarta que la potencial tradición del bien está sometida a otros trámites por parte del demandado “que el vendedor realice todos los trámites administrativos y notariales a que haya lugar [para la titulación e individualización del bien que le correspondería luego de la disolución de la sociedad de hecho referida]”. por lo que se ve un patente incumplimiento de ambos requisitos

Ahora, la cláusula penal, es un elemento accesorio de los contratos y, como tal, se inserta a los contratos cuando los partes así lo estimen y les aplicará la máxima de, valga la redundancia, “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”, así, si el contrato se reputa inexistente desde su esencia, sus elementos accidentales y accesorios correrán igual destino. Cualquier estipulación contenida en el documento privado titulado “contrato de compraventa de un terreno (finca)” no existe

PRUEBAS APORTADAS A LA DEMANDA

PARTE DEMANDANTE

- Contrato de compraventa
- Acta de conciliación N°09 del 2020
- Certificados de instrumentos públicos matrícula 180-14416 y 180-15379.

Testimoniales

- **CARLOS MARIO PULGARIN CARO**
- **JUAN ESTEBAN HENAO VILLA**
- **ADANIES PALACIOS RIVAS**

PARTE DEMANDADA

No apporto pruebas.

EL FALLO DE INSTANCIA

La A - quo en audiencia celebrada el 30 de enero del 2023, profirió la sentencia 03, acogiendo a las pretensiones de la demanda promovida por el señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA**, y declaro que el demandado **JAIME DE JESUS ZAPATA CARDONA** incumplió el contrato denominado compraventa entre las partes, condenando al mismo al pago de la cláusula penal estimada en veinte millones **\$20.000.000**.

EL RECURSO DE APELACION

El apoderado de la parte demandada recurre al fallo de primera instancia alegando lo siguiente:



PRIMERO Inexistencia del contrato, expresa que la juez de Primer instancia, dentro de sus consideraciones, apunta a que jurídicamente el contrato existió porque era la intención de los contratantes adelantar la compraventa y que la ausencia de los requisitos que impone la codificación civil no son exigibles a las partes, en tanto lo que prima, según su decir, es la palabra, como lo fuera otra. Sin embargo, manifiesta su desacuerdo con lo expresado por el despacho de primera instancia en tres dimensiones: primero, no es dable al operador jurídico desechar la obligatoriedad de requisitos para la conformación y existencia de los negocios jurídicos y menos decir que por la naturaleza rural y agraria del municipio de El Carmen de Atrato, ese tipo de negocios son así, como sí, y este es el segundo elemento de reproche, la ignorancia de la norma eximiese de su cumplimiento.

Es claro que las partes tenían una intención contractual, pero eso no significa que esa intención pueda materializarse como bien tengan los contrayentes, menos ante un contrato plenamente nominado y típico.

Por lo que, si ya es claro, que no se puede afirmar la existencia de un contrato de venta de bien inmueble propiamente dicho, menos podrá decirse del nacimiento de un contrato de promesa, ya que el documento firmado por las partes carece de dos de los elementos esenciales que estipula el artículo 1611 de la legislación civil:

(iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. (iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En ningún lugar del documento se estipula una fecha o un plazo para el cual las partes comparezcan ante notario público a suscribir la correspondiente escritura, solo se fijan unos plazos para el pago de dineros. También en el documento se puede apreciar, dentro de las consideraciones previas y en la cláusula cuarta que la potencial tradición del bien está sometida a otros trámites por parte del demandado “que el vendedor realice todos los trámites administrativos y notariales a que haya lugar [para la titulación e individualización del bien que le correspondería luego de la disolución de la sociedad de hecho referida]”. Por lo que se ve un patente incumplimiento de ambos requisitos.

Finalmente, la tercera dimensión de reproche se encuentra en que, aun aceptándose que las partes no tenían por qué prever estas minucias jurídicas, quien elaboró el documento que suscribieron las partes fue el señor personero municipal de El Carmen, Adanies Palacios Rivas - según se desprende del relato de la demanda, su solicitud como testigo, las declaraciones del apoderado y el accionante-, quien para ostentar ese cargo tiene que tener formación jurídica mínimamente culminada. Con eso, pues la filigrana jurídica que debía contener el contrato debía ser precisa y no dejar lugar a equívocos o inexistencias, como finalmente sucedió y se alega. Entonces arrojar duda sobre la competencia de las partes para elaborar el contrato no tiene sustento alguno.

Ahora bien, si en gracia de discusión se admitiese que existió un contrato, pues tampoco habría mérito para solicitar sanción y/o indemnización ya que del propio relato de la parte demandante se lee que el contrato fue resciliado de mutuo acuerdo en la personería municipal de El Carmen de Atrato, esto con la devolución de los efectos del pretendido negocio; así el comprador se deshizo de la cosa y el vendedor retornó el dinero entregado a esa fecha.

Y así se dijo en la sustentación y los alegatos, si la parte demandante estaba en cumplimiento de sus obligaciones y quería constituir en mora a su contraparte con la obligación de no recibir, pues habría permanecido en posesión del bien, lo que lleva al siguiente elemento de reproche.



SEGUNDO. Ausencia de medios de prueba - Admisión del incumplimiento contractual. Dentro de las fundamentaciones de la sentencia, la señora juez de instancia aseguró que la parte demandada no logró demostrar el incumplimiento contractual por parte de la parte demandante al no solicitar testigos o pruebas que demostrasen tal infracción. Por lo que se corrobora que esa fue la decisión procesal por dos razones elementales: la primera es que es una discusión meramente legal y de existencia contractual, cualquier otra disquisición desviaría el objeto del litigio, el documento suscrito por las partes hoy enredadas en el proceso no alcanza, bajo ninguna circunstancia, la categoría de contrato y pedir declaraciones externas a lo firmado solo alimentaría una discusión fútil; el otro elemento que llevó a no solicitar pruebas adicionales frente al incumplimiento contractual es que el demandado fue admitido, a título de confesión, por la parte demandante en la demanda, precisamente en el hecho séptimo cuando se ve que el señor Arias Cardona había tomado posesión inconsulta del predio, contraviniendo lo dispuesto en el documento firmado - si se le admitiese como generador de obligaciones-, y que procedió a retirar los efectos que allí reposaban.

Entonces erró, la honorable juez al estimar que existió contrato y que este había sido acatado en su integralidad por las partes, cuando solo el hecho de que ellas convinieron deshacer sus efectos es que indica que el demandado no estaba en contumacia.

TERCERO. Condición resolutoria tácita. Ante el despacho del señor personero municipal, el demandado hizo uso de su derecho legal al solicitar la resolución de lo pactado (esto es, manteniendo la teoría vana de que hubo contrato) y devolvió el dinero que se le había pagado, fenecido el instrumento contractual, igual suerte habrán de seguir sus elementos adicionales y accesorios v.gr. la cláusula penal. Tal y como lo anotó este abogado en la contestación:

CUARTO. Fallo ultra petita Existe una seria violación al principio de congruencia en la decisión de la señora Juez de instancia, porque una cosa fue lo pedido y otra fue lo fallado. En las pretensiones primera y segunda se solicita la declaratoria de incumplimiento de un contrato de compraventa, no un contrato de promesa, un contrato, plenamente formado y existente, de compraventa. Negocio jurídico que debe cumplir unos muy claros e ineludibles requisitos, siendo el principal el de la solemnidad, que lo diferencia de los demás contratos de venta, obligación que, para el caso, no está satisfecho. Esto no obstó para que el despacho de El Carmen declarase el incumplimiento de un contrato de promesa cuando esto no fue lo pedido.

Una cosa es reclamar el incumplimiento de un contrato y otra afirmar que sí hubo incumplimiento, pero de otra tipología negocial.

QUINTO. Insatisfacción de la obligación de pago. La voluntad de seguir adelante con la ejecución “contractual” tiene un elemento de imperfección respecto de la parte que hoy demanda, por cuanto no se acogió a lo dispuesto por los artículos 1656 a 1665 del código civil, donde para que el pago sea válido “contra la voluntad del acreedor, [debe hacerse] mediante la consignación”. Comparecer ante el personero municipal y testigos a dejar manifiesta su intención no es suficiente para satisfacer esta exigencia. Así que no puede hoy el señor Arias Cardona afirmar que hubo un incumplimiento contractual cuando no siguió los pasos necesarios para constituirlo efectivamente. Tampoco es dable, como afirmó la señora juez de instancia, que esto sea facultativo.

Si ya tenía posesión de la heredad y el dinero adeudado pues debía proceder a consignarlo como lo estimara el juzgado para que efectivamente el demandado fuera contumaz en su obligación de recibir el pago, de lo contrario se configura un mutuo disenso tácito y se entiende resciliado el negocio.



Por lo anterior solicita, se revoque la sentencia del Juzgado Promiscuo Municipal del Carme de Atrato, se acojan favorables las excepciones invocadas en la contestación y no se condene al demandando al pago de la cláusula penal.

CONSIDERACIONES.

Es competente éste juzgado para desatar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia número 03 del 30 de enero del 2023, dictada en primera instancia por el Juzgado Promiscuo Municipal del Carmen de Atrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 328 del Código de General del Proceso.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se encuentran cumplidos los presupuestos procesales para ello, al no advertirse causal de nulidad que invalide total o parcialmente la actuación surtida en el presente asunto, se cumple con las exigencias de Ley en cuanto a jurisdicción y competencia del Juzgado, para conocer del asunto debatido, tanto la demandante como la demandada tienen capacidad para ser parte por el hecho de ser ambas personas naturales y poder disponer de sus derechos, así mismo gozan las partes de capacidad procesal.

PROBLEMA JURIDICO:

Con sujeción en lo establecido en el artículo 320 del Código General del Proceso, procede este despacho a analizar si la A-quo erro al acoger las pretensiones de la demanda, o si por el contrario se debe revocar la decisión.

FUNDAMENTO NORMATIO Y JURISPRUDENCIAL

LOS CONTRATOS, LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL O RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO

EL Código civil define los **CONTRATOS** de la siguiente manera:

“Art. 1602 C.C. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

En la misma línea el artículo 1546 del Código Civil cita las condiciones resolutorias tacitas reseñando:

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

Al respecto la honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC3366 del 23 de agosto del 2019 siendo Magistrado Ponente el Doctor **ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO** expreso:

“...En Colombia, donde se siguió muy de cerca el código napoleónico, [es ese] igualmente su criterio en materia de acción resolutoria cuando una de las partes contratantes incumple, pues al efecto dispone el artículo 1546 que ‘en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en el caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o

la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios’.



Entonces, desde el punto de vista histórico, no queda duda de que la acción resolutoria la tiene el contratante diligente contra el contratante incumplido. Y no se puede subestimar que una regla auxiliar de interpretación de la ley consiste en determinar su sentido y alcance a través de 'la historia fidedigna de su establecimiento' (artículo 27 del Código Civil).

En efecto, cuando justifican la existencia del artículo 1546 del Código Civil en la equidad, la explican afirmando que, si uno de los contratantes incumple con las obligaciones que corren de su cargo, es apenas obvio y equitativo que el derecho autorice al contratante diligente o cumplido para desligarse del vínculo que lo une con [aquél].

Quienes pretenden encontrar el fundamento en el hecho de ser una sanción, sostienen que la acción resolutoria constituye la merecida sanción que le impone la ley al contratante incumplido.

Los que afirman el fundamento de la condición resolutoria tácita en la voluntad presunta de las partes, sostienen que el artículo 1546 del Código Civil consagra la intención probable de éstas, en virtud de que es lógico suponer que el contratante incumplido no quiera seguir atado por la convención al otro contratante (CSJ, SC del 5 de noviembre de 1979, G.J., t. CLIX, pág. 311).

“Como se desprende de las precitadas normas, solamente “[e]n los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado” o, en los términos del precepto mercantil, únicamente en frente de ellos es que, “en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir a su arbitrio su resolución o terminación, (...)”, es decir, de las convenciones en las que “las partes (...) se obligan recíprocamente” (art. 1496, C.C.).

Por eso, “el buen suceso de la acción resolutoria está sujeto a la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que verse sobre contrato bilateral válido; b) que el demandante haya dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, o se haya allanado al cumplimiento, y c) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente” (CSJ, SC del 11 de marzo de 2004, Rad. n.º 7582; se subraya).”

Es decir, que lo que las partes acuerdan en un contrato, tiene las consecuencias que buscaron con su celebración, por lo cual su exoneración se puede dar por dos caminos que son que las mismas de manera bilateral acuerden rescindir lo acordado hacerlo judicialmente para lo cual se requiere sentencia debidamente ejecutoriada que declare la nulidad, la resolución, la rescisión o la simulación del acto jurídico.

Por su parte la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia Sc1964 del 19 de julio del 2022, siendo Magistrado Ponente el Doctor **LUIS ALONSO RICO PUERTA** ha expresado:

“...En síntesis, “(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero...”

CASO EN CONCRETO

La Juez de primera instancia en sentencia 03 del 30 de enero del 2023, acogió las pretensiones de la demanda promovida por el señor **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA**, y declaro que el demandado **JAIME DE JESUS ZAPATA**



CARDONA incumplió el contrato denominado por ellos compraventa de acuerdo a la prueba documental adosada y las pretensiones de la demanda, pero visto por la juez de primera instancia como una promesa de compraventa, condenando al mismo al pago de la cláusula penal estimada en veinte millones **\$20.000.000**.

Dentro de su oportunidad legal y en debida forma el apoderado de la parte demandante Doctor **DANIEL URAN ARTEAGA** sustenta la apelación en la cual basa su inconformidad argumentando lo siguiente:

- **PRIMERO INEXISTENCIA DEL CONTRATO**: Señala que la juez de primera instancia apunta a que existió un contrato, pero que es claro que las partes tenían una intención contractual, pero eso no significa que esa intención pueda materializarse como bien tengan los contrayentes, menos ante un contrato plenamente nominado y típico ya que el documento firmado por las partes carece de dos de los elementos esenciales que estipula el artículo 1611 de la legislación civil. En ningún lugar del documento se estipula una fecha o un plazo para el cual las partes comparezcan ante notario público a suscribir la correspondiente escritura, solo se fijan unos plazos para el pago de dineros y si en gracia de discusión se admitiese que existió un contrato, pues tampoco habría mérito para solicitar sanción y/o indemnización ya que del propio relato de la parte demandante se lee que el contrato fue resciliado de mutuo acuerdo en la personería municipal de El Carmen de Atrato, esto con la devolución de los efectos del pretendido negocio; así el comprador se deshizo de la cosa y el vendedor retornó el dinero entregado a esa fecha.

En vista de lo anterior, corresponde al despacho hacer un estudio primero sobre el contrato de Compraventa que se adujo celebraron las partes y del cual se pide se declare incumplido al demandado, y del cual se allego documento para acreditar su existencia denominado **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO (FINCA)**, firmado entre los señores **JAIME JESUS ZAPATA CARDONA** en calidad de (vendedor) y **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** en calidad de (comprador), con la finalidad de verificar si se cumple con los requisitos de los artículos 1849 y 1857 del Código Civil, para que se pudiese hablar de un contrato de compraventa valido, normas que rezan:

Art 1849: *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.*

Art 1857: *La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

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

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

En este tipo de contrato las partes conocen desde su celebración las prestaciones, de tal suerte que pueden determinar el beneficio o la pérdida que van a reportar, el que debe cumplir con los requisitos de ley para su validez, como se desprende del artículo 1857 ibídem, pues por tratarse de bien raíz como en el sub judice se debe elevar a escritura pública y registrarse en la oficina de Registro e



Instrumentos Públicos correspondiente, lo que le da la característica de solemne, y permite que a partir de allí tenga efectos jurídicos para las partes, y por lo tanto obligaciones propias de éste contrato como son la tradición, el saneamiento, y el pago del precio que se genera cuando el contrato se perfecciona. Para el vendedor la obligación de dar se sintetiza en transferir al comprador el dominio de la cosa vendida y ponerla materialmente a su disposición, que tratándose de bienes raíces solo se surte con el registro de la escritura pública mediante la cual se celebró el contrato, tal y como lo indica el artículo 756 del CC, lo que efectivamente conlleva a la enajenación, es por ello que el comprador solo adquiere la titularidad o propiedad del bien cuando el título tenga existencia real y efectiva, esto es, la escritura pública y el correspondiente registro como ya se ha reiterado, pues el solo otorgamiento de la primera no da al comprador el derecho de dominio sobre el bien que se dice vender, solo lo hace acreedor de la obligación, porque si ello no ocurre no se puede hablar de enajenación, y menos aún un documento privado como se ha traído a esta causa, lo que demuestra que el contrato de compraventa del cual se pide declarar el incumplimiento, no nació a la vida jurídica, toda vez que no reunió los requisitos de validez para su perfeccionamiento *AD SUBSTANTIAM ACTUS* o *solemnidad* propia de ellos, y en tal sentido no puede declararse la resolución de un negocio que no tuvo existencia real conforme a la ley, pues no estaban las partes llamadas a suplir con su voluntad los requisitos de existencia y validez del mismo, como lo interpreto la juez de primera instancia, quien además le da el carácter de promesa de compraventa, a un acto jurídico que las partes llamaron compraventa, sin que el mismo tampoco cumpliera con los requisitos que el legislador estableció para esa clase de negocios, de acuerdo con los numerales 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil ¹ subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que indica, entre otros:

(iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

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

En lo que respecta al plazo o la época de celebra del contrato, la Honorable Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, en sentencia SC2468 del 29 de junio del 2018, siendo magistrado ponente el Doctor **ARIEL SALAZAR RAMIREZ** preciso lo siguiente:

“2. la promesa de contrato, no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma 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 puede ser derogadas ni por las partes.

¹ 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 <sic 1502> del Código Civil.

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

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



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 formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos y no la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan son nulidades absolutas...”

El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa “... Contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinidas.

Si no se establece una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el periodo o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3 del artículo 1611 al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, “determinados”, y su indeterminación, por contrapartida impide que la promesa surta efectos.”

De conformidad con lo anterior y revisado el plenario probatorio que obra en el expediente, observa el despacho que el día 29 de noviembre del año 2020 entre los señores **JAIME JESUS ZAPATA CARDONA** en calidad de (vendedor) y **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** en calidad de (comprador), se firmó un documento el cual denominan “**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO FINCA**”, del que se puede observar que se pactaron las siguientes **CLAUSULAS:**

“**PRIMERA: EL VENDEDOR** se compromete a vender finca ubicada en el paraje Rio Arriba en jurisdicción del municipio del Carmen de Atrato, mencionada en las consideraciones. **SEGUNDA:** la finca objeto de la presente compraventa tiene las dimensiones descritas en las consideraciones número 3 y 4, quedando comprometido el vendedor a establecer el área total una vez se logre medir el área total de la finca y se hagan los trámites administrativos y de escrituración, **TERCERA.** El precio de la finca en venta es el de **\$130.000.000** pesos, pagaderos en un plazo de 120 días, es decir 4 meses, donde se entregarán **\$80.000.000** pesos y los restantes **\$50.000.000** de pesos en un plazo de 12 meses, una vez terminen los cuatros meses anteriores con unos intereses al 1% y una multa por incumplimiento de **\$20.000.000**. **CUARTA:** para que el **COMPRADOR** tenga derecho a que se le haga la transferencia de la propiedad a su favor, es necesario que se cumplan con todas y cada una de las siguientes estipulaciones 1) que el vendedor realice todos los trámites administrativos y notariales a que haya lugar, dentro de los 4 meses contados desde la suscripción del acta de conciliación 2) que el comprador efectúe los pagos convenidos en la cláusula tercera para complementar el precio final del terreno, puntualmente en el domicilio del **VENDEDOR, QUINTA.** La falta de pago del precio de la finca en la forma convenida dejara inexistente este contrato, para lo cual quedan conformes las partes que se dé por rescindido.”

Bajo este norte, Concluye el despacho que le asiste razón al Doctor **DANIEL URAN ARTEAGA** abogado del demandado **JAIME JESUS ZAPATA CARDONA**, toda vez que analizado el contrato o promesa de compraventa, no se vislumbra fecha o época en la que las partes celebrarían el contrato de compraventa, solo se



limitaron a trazar unos plazos para la entrega de los recursos (dineros), dejando en incertidumbre el momento futuro para la materialización de lo pactado.

Lo que quiere decir, que a pesar de que las partes denominaron el documento como “**CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN TERRENO FINCA**” el que puede entenderse como una **PROMESA DE COMPRAVENTA**², porque estableció obligaciones futuras a cargo de las partes para su materialización, relacionado con el pago del precio; preparatorio para el perfeccionamiento de la compraventa, sin embargo la falta de uno de los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil hace nulo lo pactado y por consiguiente no deriva obligación alguna para sus intervinientes.

Revisada la prueba adosada al dossier, se advierte que así como indico al analizar el contrato de compraventa la promesa que adujo el juez de primera instancia existió de acuerdo a la interpretación que hizo del asunto, sin que ello le fuere solicitado, tampoco nació a la vida jurídica, toda vez que al no fijarse fecha en la cual se suscribiría la escritura pública entre los señores **JAIME JESUS ZAPATA CARDONA** en calidad de (vendedor) y **VICTOR ALFONSO ARIAS CARDONA** en calidad de (comprador), el documento pactado termina careciendo de validez legal, respecto del cual es imposible que nazca obligación para alguna de las partes.

Es por lo anterior que el despacho se aparta de los argumentos de la Juez de Primera instancia, ya que, si la promesa de compraventa no reunía las exigencias de los requisitos que establece el artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, como claramente quedo evidenciado en el presente caso: “**Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato**”, por consiguiente no producía efectos jurídicos para las partes, es decir, no los obligaba, en virtud a que las solemnidades exigidas por el legislador no pueden ser suplida por la voluntad de las partes, y al no cumplirse, el contrato carece de validez, por ello como ya se adujo en líneas anteriores no estaban las partes y menos aún el juzgado de origen suplir al legislador, fallador que no dio aplicación al artículo 281 del C.G.P., toda vez que su decisión no estuvo en congruencia con las pretensiones, puesto que las misma estaban referidas a un contrato de compraventa respecto del cual enfilo su defensa en accionado, y ella resuelve el asunto estudiante un contrato de promesa de compraventa, del que ni siquiera había prueba en el proceso.

En consecuencia, este despacho revocara la sentencia sentencia 03 del 30 de enero del 2023, emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal del Carmen de Atrato.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE QUIBDÓ**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia número 03 del 30 de enero del 2023 proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal del Carmen de Atrato, por las razones expuestas.

² Ha definido la doctrina la promesa de compraventa como “**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**”², acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio diferente, de donde se infiere, que “no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”

Del contrato de compraventa: El artículo 1849 del C.C define la compraventa como: “un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.” Estableciéndose como requisito para su eficacia, cuando recaiga sobre inmuebles, que para el mismo se otorgue la correspondiente escritura pública y se cumplan la formalidad de inscripción en el registro, para efecto de la tradición



SEGUNDO: NEGAR, las suplicas de la demanda, por las razones expuestas en la parte considerativa de éste proveído.

TERCERO: Sin costas.

CUARTO: Remitir al juzgado de origen por haber finalizado la instancia, registrar su salida y dejar las constancias respectivas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

**SIRLEY PALACIOS BONILLA
JUEZ**

Firmado Por:

Sirley Palacios Bonilla

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

Quibdo - Choco

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: **a849d2663f0c3595aede586e38bb590cdc81e2529197980b2147f9c0d30d119b**

Documento generado en 17/05/2023 02:25:12 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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