



Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA

SALA CIVIL – FAMILIA

E.S.D.

ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO APELACION ART. 320 C.G.P.

PROCESO: RESOLUCION PROMESA DE COMPRAVENTA

RADICADO: 6800I3I030I2202I0025300

DEMANDANTE: LUISA EMMA MANTILLA MARTINEZ C.C. 37.817.854

DEMANDADO: JUAN FERNANDO ZULUAGA JIMENEZ

PATRICIA PINZON DUARTE

EDGAR ALIRIO JAIMES PRADA, vocero de la demandada apelante (quien demandó en reconvención ante el a quo), me permito sustentar oportunamente el recurso de apelación interpuesto ante la sentencia del 16 de febrero de 2024, dictada por el titular del Juzgado 12 Civil del Circuito de esta ciudad, en aplicación del art. 322 del C.G.P.

Así pues, los reparos frente a la decisión censurada son:

I. Generales:

Es menester atender que ante la declaratoria oficiosa de nulidad absoluta del contrato de promesa, art. 1742 del C.C., por sustracción de materia no debía resolverse discusión adicional sobre el caso de marras, ya que de acuerdo a la **FIJACION DEL LITIGIO CELEBRADA EN AUDIENCIA**, las partes tuvieron por probada la existencia y clausulado literal de la promesa de compraventa, teniendo como probada la misma y quedando como litigio establecer el cumplimiento o no de las partes, más nunca hubo discusión sobre la nulidad de la promesa por cuanto se repite, las partes en la fijación del litigio la tuvieron como hechos ciertos y probados (Num. 7 inciso 4 art. 372 C.G.P.). No obstante, dado que con los motivos de inconformidad se llevará al traste el proveído atacado, me reitero tajante e irrestrictamente con todos los argumentos esbozados en los alegatos de conclusión de instancia, pues desde allí fue recta la posición que la promesa de compraventa que nos ocupa analizar, reúne todos los requisitos de ley, es válida, no



Tiene vicio que reste su eficacia y al contrario de la postura respetable del juzgado de instancia, surte plenos efectos entre las partes que la celebraron, por lo que su Corporación deberá abordar los demás problemas jurídicos planteados en la primera sede, desatando de fondo la suerte del incumplimiento que se demandó en reconvención.

2. De los argumentos y razones de derecho para declarar la nulidad absoluta oficiosa del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble:

En resumen, el aquo determinó en términos cortos, nulidad absoluta de la convención celebrada por los extremos de la litis, aduciendo que la misma no reúne los requisitos del art. 1611 del C.C. en concordancia con los arts. 1741 y 1742 del mismo estatuto adjetivo, paralelo ello a la aplicación del decreto 960 de 1970 y el 1069 de 2015, basándose en la tesis que la promesa de compraventa no identificó debidamente el bien objeto del pacto, resguardando la misma en el precedente vertical SCI964 de 2022, de nuestro máximo órgano de cierre en lo ordinario.

a) Inadecuada aplicación sustancial del precedente vertical y exceso ritual manifiesto.

Del atento examen a las razones esbozadas en la sentencia apelada, salta a la vista, que la misma pretendió equiparar el caso tratado por la SCI964 de 2022, al de marras, en cuanto allí también se anuló absolutamente una promesa de compraventa. Sólo que el yerro, creado involuntario del juzgador, no contó con que los apartados conclusivos del precedente citado a contrario sensu de lo que sentenció, confirman que la exigencia de linderos en el pacto celebrado no es un requisito inexorable y obligatorio para identificar suficientemente el inmueble objeto de promesa. Inclusive, puede hablarse que la errada interpretación y aplicación del precedente (violación directa de la ley sustancial) obedece a un lectura corta o incompleta, donde no se dimensionó lo que realmente determinó la Corte Suprema de Justicia.

La SCI964 de 2022 trata de unas promesas de compraventa cuyos bienes atañen así:

“«(...) el prometiente vendedor, señor Manuel Antonio Cano Bermúdez, quien actúa en nombre y representación de la sociedad Metrosur Ltda. en liquidación (...), se compromete a dar en venta material, real y efectiva, a hacer entrega y firmar el correspondiente título escriturario de los siguientes bienes inmuebles, distinguidos así: Módulo B-129; B-148; B-149; B-156 y B-157 correspondientes al Local 104, con matrícula inmobiliaria número 050-40118556, con un coeficiente total del 27,12% del



Área total del primer piso del local y un área total de 26,82 metros cuadrados, de una parte, y el Módulo B-152 del local 102 del mismo centro comercial (sic), con un coeficiente del 11,330% del área total del primer piso del local, para un área de 11,2065 metros cuadrados del Centro Comercial Metrosur – propiedad horizontal – ubicado actualmente en la Cra. 73 No. 57 4 – 12 Sur de la ciudad de Bogotá»¹⁰.”

Acto seguido, es decir, inmediatamente después sentencia la honorable Corte:

“Nótese que, en esta ocasión, las partes se cuidaron de indicar la ciudad y la dirección donde se ubicaba el Centro Comercial Metrosur, e incluso mencionaron el folio de matrícula de uno de los dos locales comerciales que se transferirían parcialmente en el futuro. Sin embargo, la indeterminación se mantuvo, principalmente porque no se incluyó en esa más detallada descripción al Local 102 —que hacía parte de la negociación—.”

Acá destáquese un paréntesis, explicando que el caso atendido por la Corte Suprema de Justicia no reúne los mismos presupuestos de hecho del que nos incumbe, dado que dicho ejemplo, sirve de sustento a las razones de la sentencia apelada, donde la cosa obedece a inmuebles subsumidos dentro de otro, es decir que aun no contaban con folio de matrícula o cédula catastral independiente, tampoco nomenclatura en algún registro público que ayudara a su identificación plena respecto de otro, que al final es la regla que persigue el art. 1611 del C.C., y las demás normas que buscan la correcta determinación del bien inmueble, objeto de promesa y de compraventa. Por otro lado, el objeto de la promesa que si nos compete, es un predio cuya transferencia de dominio era plena (no era una menor extensión o estaba sujeto a un predio dominante), pues no se pactó la venta de una cuota parte, y la identificación que obra en la convención permite su clara diferencia respecto de cualquier otro, como se explicará.

Ahora bien, como la discusión cierne sobre los requisitos esenciales de la promesa de compraventa, cosa y precio, en armonía con el art. 1611 del C.C., se explica porque se cumplen todos los requisitos de ley para que surjan obligaciones para las partes que la pactaron.

“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.

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

En efecto, (i) el contrato obra por escrito, como salta a la vista del plenario, (ii) las partes no alegaron en el decurso alguna ineficacia de que trata el art. 1502 del C.C., (iii) el plazo para la celebración del contrato de compraventa que se prometió tenía una fecha determinada, (iv) se acordó un precio, el cual las partes no discutieron de cara al contenido de la convención, cuyo pago debía ser sucesivo y (v) sólo faltaba la tradición de la cosa en la fecha establecida.

Lo anotado y de la lectura del contrato celebrado, dan cuenta que el contrato reunía todos los requisitos exigidos por la norma, pero como la discusión versa sobre el punto de la identificación del inmueble, por existir disposiciones legales especiales para este tipo de bienes, verbigracia, decreto 960 de 1970 y 1069 de 2015, se recuerda en palabras de la Corte Suprema, el por qué la cita de los linderos en respecto del objeto prometido, no es óbice declarar su nulidad, extracto de la misma sentencia que utilizó el a quo para plantar su decisión, itérese SCI964 de 2022.

“Cabe insistir que la vaguedad no depende de la falta de transcripción de los linderos, pues ese trasunto puede reemplazarse con otras referencias pertinentes, sino del hecho de haber obviado cualquier mención supletoria, que permitiera saber con exactitud qué fue lo que se prometió vender. Dicho de otro modo, debe descartarse que la anulación del contrato obedeciera al hecho de no haberse reproducido el alinderamiento de los locales, pues esa solución obedeció a la absoluta imprecisión con la que los estipulantes describieron el objeto del contrato prometido.

Ahora bien, es innegable que los jueces de instancia fijaron especialmente su atención en la ausencia de linderos (que, se insiste, no fueron objeto de ninguna alusión, directa o



Indirecta), pero ello fue así porque el contrato de promesa de compraventa parecía versar, simultáneamente, sobre una cuota de dominio de ciertas unidades inmobiliarias (los locales que integran la copropiedad Centro Comercial Metrosur) y sobre porciones específicas de esas unidades (uno o varios «módulos comerciales»).

En efecto, los referidos locales, cada uno con un folio de matrícula propio, fueron físicamente fragmentados en espacios más pequeños, que se denominaron «módulos comerciales», y que fueron mencionados por los testigos José María Rodríguez Jiménez¹¹ y Emiro Suárez Galindo¹², cuya descripción coincide con los registros fotográficos que militan en la foliatura¹³. A esos módulos se les asignó una numeración informal, y fueron enajenados por separado, como si realmente se tratara de unidades inmobiliarias independientes.

Pero como no lo eran, sino que hacían parte de locales comerciales «de mayor extensión» –en palabras del actor–, las partes idearon una especie de solución intermedia, que no armoniza con el régimen de la comunidad que consagra el Capítulo III, Título XXXIII, del Libro Cuarto del Código Civil, ni con el previsto para las propiedades horizontales en la Ley 675 de 2001: transferir derechos de cuota, en un porcentaje equivalente a la participación del área del módulo en el área total del local, asignando al copropietario un «derecho de uso exclusivo» sobre el (o los) módulo(s) que “adquiría”.

Lo laberíntico de la estructura contractual elegida, en sí mismo, muestra que el objeto del negocio jurídico prometido no fue determinado con el rigor del caso, pues no es claro si la transferencia futura versaba sobre un cuerpo cierto (una subdivisión del local), o sobre una cuota de dominio. Pero, de optarse por la primera alternativa, resultaría innegable la necesidad de dejar consignados los linderos específicos de cada «módulo comercial», pues ellos no constaban –ni podrían constar– en ningún documento público; de ahí que los jueces de instancia se refirieran a la cuestión con especial ahínco, pero como una de las varias razones para justificar la anulación del acuerdo preparatorio, y no como la única.

Queda así descartado que se hubiera presentado la violación directa de la ley sustancial que se denunció, pues si bien no puede afirmarse que sea imperativo transcribir los linderos de los bienes prometidos en venta o en permuta, sí resulta necesario que sus



Características se determinen de forma muy precisa, lo que impone aludir a un número de rasgos suficiente para distinguir con certeza la heredad que se transferirá en el futuro de cualquiera otra.

En ese sentido, se relievra de nuevo que el tribunal no decidió refrendar la anulación dispuesta por el fallador a quo únicamente con apoyo en la ausencia de la mención del alinderamiento, sino porque en el texto de las promesas no reposaba prácticamente ningún dato que sirviera para identificar los predios negociados. De hecho, en la promesa de permuta y su otrosí ni siquiera se incluyó su dirección.

Para finalizar, insiste la Corte en que, como es natural, toda la información faltante para lograr individualizar el objeto de los contratos prometidos reposa en varios documentos públicos ajenos a la promesa; pero estos solo podrían ligarse al pacto preparatorio suponiendo en su contenido textual algo que no dice –v. gr. la mención del número de folio de matrícula de cada uno de los locales prometidos en venta o permuta–, lo cual es improcedente, en razón a la solemnidad ad substantiam actus que consagra el artículo 1611-I del Código Civil.”

Como se colige del mal aplicado precedente, transcribir los linderos en la promesa de compraventa no es una obligación sine qua non, que ante su omisión anule absolutamente el pacto, pues el sustrato, la regla que subsume todas las disposiciones que trajo a colación el a quo se reducen a identificar el inmueble, y si bien, este dijo que no obraban los linderos, tampoco se mencionaba la dirección o la vereda donde se halla el mismo, lo cierto es que de la lectura completa y no cláusula aislada la una de la otra, se tienen por probados los siguientes hechos, que permiten concluir que lo prometido en venta es un bien identificable fácilmente de otro, de forma independiente, autónoma:

¹ Subraye y negrilla propios.



Se describió su cabida, y composición detallada, sobre la que hubo discusión judicial, pero pactarse cuerpo cierto, no al lugar.

Se identificó por el número catastral. Ver imagen del predio, que ilustra sólo para efectos de confirmar que desde la promesa si trataba del objeto prometido en venta.

PRIMERO: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA, en su condición anotada, se obliga a transferir a título de venta a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, quien a su vez se obliga a adquirir, por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio, propiedad y posesión de que es titular sobre el siguiente inmueble: LOTE DE TERRENO con extensión de 1.375 MTS.2 identificado como LOTE VILLA CATALINA URBANIZACION GRANJAS DE MANZANARES del municipio de Piedecuesta; junto con la construcción en el levantada con recprocimiento de una casa de habitación de dos pisos así: **PRIMER PISO:** con un área construida de 380.00 metros cuadrados, 70.00 metros de salón social y en el **SEGUNDO PISO:** con un área construida de 170.00 metros cuadrados. Determinado y alinderao como consta en la escritura de adquisición, cuyos linderos se omiten de conformidad con el artículo 79, reformado por la ley 794 del Código de Procedimiento civil, se distingue en catastro con el numero predial **000000110146000**, le corresponde la Matricula Inmobiliaria número **314 – 45808** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta. **IIII PARAGRAFO I:** A pesar de la mención del área y medidas, el bien inmueble se promete en venta como cuerpo cierto. **PARAGRAFO II:** LOS PROMITENTES COMPRADORES, manifiestan que tienen conocimiento del estado y uso del bien inmueble y lo recibe a su entera satisfacción. =====

Se identificó por el nombre como aparece en la Oficina de instrumentos Públicos de Piedecuesta. Ver certificado.

Se refirieron los linderos conforme a escritura pública, esto es, fueron mencionados, aunque no se transcribieron. Ver cláusula 2.

Se identificó por matrícula, es decir, es un inmueble único, del que no se ha abierto otra matrícula, con una sola dueña que resulta ser la demandada.

Se relacionó la escritura que contenía los linderos, misma que en el certificado de tradición, refiere dicha información.

SEGUNDO: TITULO DE ADQUISICION: El inmueble prometido en venta fue adquirido por LA PROMITENTE VENDEDORA por compra hecha a SARMIENTO ACEVEDO HUGO, SARMIENTO ACEVEDO JAIRO, SARMIENTO ACEVEDO LUZ MARINA y SARMIENTO ACEVEDO MARÍA DAISY según consta en la escritura pública número 5220 de fecha 4 de septiembre de 2006 otorgada en la Notaría tercera del círculo de Bucaramanga debidamente registrada bajo el folio de matrícula Inmobiliaria número **314 – 45808**, según consta en el Certificado de Libertad y Tradición presentado por los otorgantes. =====
TERCERO: OBLIGACION DE SANEAMIENTO: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona el derecho relacionado con el inmueble objeto de esta promesa, y declara que hace su enajenación y entrega libre de todo gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, hipoteca, o cualquier otro gravamen que afecte el inmueble.

Se presentó el certificado al momento de la venta, de lo que se dejó constancia, punto sobre el que los compradores no tuvieron reparo.

No es necesario distinguir vereda, como adujo el juez de instancia, porque ya se había informado que el inmueble era de Piedecuesta.

Se citó la escritura que contenía los linderos, mismos que se mencionan en la descripción de cabida y linderos del certificado de tradición.

Nombre con que se identifica el predio en la ORIP PIEDECUESTA como DIRECCIÓN, que obedece al mismo citado en la promesa.

Impreso el 29 de Julio de 2021 a las 09:41:41 AM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página.
CIRCULO REGISTRAL: 314 - PIEDECUESTA DEPTO. SANTANDER MUNICIPIO: PIEDECUESTA VEREDA: PIEDECUESTA
FECHA APERTURA: 14-11-2006 RADICACION: 2006-314-S-791 CON ESCRITURA DE: 04-09-2006
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NIFRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE DE TERRENO CON EXTENSION DE 1.375 MTS.2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OMBAN EN ESCRITURA 5220 49/2006.
NOTARIA TERCERA DE BUCARAMANGA. ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1994.
ANOTACION N°(2) DECLARACION DE CONSTRUCCION: VIVIENDA UNIFAMILIAR DE DOS PISOS CON TERAZO.
AREA Y COEFICIENTE
AREA: HECTAREAS - METROS - CENTIMETROS: -0
AREA PRIVADA - METROS - CENTIMETROS: -0 AREA CONSTRUIDA: METROS: POR CEN: 537.00
COEFICIENTE: %
COMPLEMENTACION:
COMPLEMENTACION COMPRAVENTA REGISTRO 21/01/1981 ESCRITURA 1345 21/01/1981 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA DE GARCIA CADENA CARLOS A SARMIENTO ACEVEDO HUGO LUZ MARINA DAISY Y JAIRO.
LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD REGISTRO 14/04/1981 ESCRITURA 1271 14/04/1981 NOTARIA 3 DE BUCARAMANGA DE SOCIEDAD GILBERTO GARCIA CADENA ANOLA Y CIA LTDA GARCIA CADENA BENJAMIN GARCIA CADENA CARLOS.
DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) LOTE VILLA CATALINA URBANIZACION GRANJAS DE MANZANARES
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otro)
314 - 3914



Consulta en el visor catastral de la AMB por matrícula, cuyo resultado coincide con el número catastral corto citado en la promesa.



Con todo lo expuesto, está clarísimo sin ninguna duda, que el bien inmueble objeto de promesa, no se dejó de identificar, inclusive hay varios datos para que dicho requisito se tenga por satisfecho, como se ilustró², tales como el nombre, el número de folio de matrícula que lo identifica, el número de catastro, la mención de la escritura que contiene sus linderos, y la extensión, como para que por vía de un mal precedente aplicado, se exija la transcripción de linderos en la convención y anular, lo que se repite no lo es a todas luces, mucho más cuando la Corte Suprema moderó dicha postura con el paso del tiempo, precisamente porque antaño todos estos datos y la fiabilidad de las Oficinas de Registro y Catastrales no era la de hoy por hoy.

b) Exigencia de requisitos no previstos en la ley para el contrato de promesa de compraventa, aplicando normas específicas que regulan el contrato de compraventa como tal.

² La ilustración a través de la consulta en <https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/ogKphftyNCE8ksfWJ3KqDQ> no pretende aducir como prueba un elemento nuevo o suplir un supuesto defecto, sólo se trae a colación para indicar que DESDE LA MISMA PROMESA SE IDENTIFICÓ EL INMUEBLE con el número de catastro que lo distingue de sus vecinos, inclusive se aprecia de la misma foto, pues el demarcado rojo es dela herramienta del ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA.



Como bien ha modulado la Corte Suprema en sus recientes pronunciamientos, se trae a colación otro precedente (SC313-2023)³ que confirma que en efecto, la transcripción de los linderos, contrario al juicio excesivamente ritualista del a quo y las normas en que fundó su sentencia:

“2.2.6.- Ahora bien, aduce el gestor que en la providencia censurada se incurrió en error de hecho en la apreciación de la convención, por no haber tenido por demostrado, estándolo, que la venta efectuada fue por cabida. Y, por ende, no era imprescindible determinar los linderos. Lo cierto es que el referido argumento, además de ser un medio nuevo, resulta ser francamente intrascendente. Porque, tal como se vio en precedencia, el ad quem no exigió exclusivamente el alinderamiento del fundo prometido. Lo que halló ausente fue la determinación o identificación del inmueble, en tanto que únicamente se dijo prometer en venta 4 hectáreas con 9290.466 metros cuadrados de una heredad de mayor extensión. De manera que aun cuando la promesa de venta, en gracia de discusión, sí fuera por cabida, lo cierto es que de todas formas la providencia de segunda instancia habría de mantenerse incólume. Requerimiento que se impone en el contrato preparatorio de compraventa, sin perjuicio de la modalidad en que sea acordada el referido tipo contractual. Y ello es así, se insiste, pues la exigencia consiste en identificar el bien raíz -mas no necesariamente en citar los linderos4-. En ese orden, como en el caso en concreto el fundo prometido en venta no fue debidamente determinado, la nulidad absoluta del convenio se abría paso.”⁵

Descendiendo entonces al caso concreto, específico, que como se explicó no concierne a un predio de mayor o menor extensión, no se desprende de ninguno de ellos, los elementos que se consignaron en la promesa identifican plenamente y permiten distinguir el otrora futuro objeto de venta de cualquier otro, y para ello, no se tiene que acudir a los

³ Que dicho sea de paso resolvió el recurso de casación del expediente 68001-31-03-012-2016-00162-01, también a cargo del Juzgado 12 Civil del Circuito de Bucaramanga, aunque no se confunda que allí se hablaba de un predio de mayor extensión y por ello una insuficiente identificación de la cosa, situación que aquí sí se cumple.

⁴ Memórese cómo ya esta Sala había indicado, en breves líneas, que: «Ausencia de linderos no es lo mismo que indeterminación del bien, y mucho menos es lo mismo que inexistencia del bien» (CSJ SC del 01 de febrero de 1996, exp. 4361).

⁵ Subraye y negrilla propios.



Elementos suasorios diferentes al convenio celebrado y obrante en el plenario para verificar ello.

Sentadas las razones y los reparos, agradezco a su honorable corporación, desechar la nulidad absoluta, pues es excesiva y equivocada a la luz de lo explicado en este escrito y sostenido por la misma Corte Suprema de Justicia, y no debe mi prohijada, cargar con los efectos de una mala decisión, que pretermite lo que su superior dicta. En su lugar, estudie los demás puntos de debate, donde podrá encontrar razón y justicia a la demanda de reconvencción que se incoó.

Cordialmente,

EDGAR ALIRIO JAIMES PRADA

C.C. I.098.651.950

T.P. 260563