

Providencia : SENTENCIA ANTICIPADA
 Proceso : VERBAL
 Radicación : 500013153004201900073 00
 Demandante : Constructora HF del Llano S.A.S.
 Demandado : Luis Orlando Cubides Noguera



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio (Meta), veinticinco (25) de junio de dos mil veinte (2020)

ASUNTO A DECIDIR:

Conforme fue advertido en auto de fecha 23 de septiembre de 2019, procede el despacho a dictar sentencia anticipada dentro del presente asunto, al tenor de lo dispuesto por el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, según se expone a continuación:

ANTECEDENTES

1. La sociedad CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S., actuando por conducto de apoderada judicial, promovió demanda contra LUIS ORLANDO CUBIDES NOGUERA, para que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-195151, por incumplimiento en la obligación de suscribir la respectiva escritura pública, y en consecuencia, se resuelvan las promesas de compraventa que derivaron de ese negocio original, esto es, *“los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES: Inmueble apartamento N° 201 ubicado en la torre 12, inmueble apartamento N° 402 ubicado en la torre 12, inmueble apartamento N° 602 ubicado en la torre 12, inmueble apartamento N° 603 ubicado en la torre 12, inmueble apartamento N° 802 ubicado en la torre 12, inmueble apartamento N° 404 ubicado en la torre 3, inmueble apartamento 306 ubicado en la torre 4, inmueble apartamento N° 404 ubicado en la torre 4, inmueble apartamento N° 708 ubicado en la torre 4, inmueble apartamento local 3, inmueble parqueadero 28 ubicado en la torre 3 e inmueble parqueadero 56 ubicado en la Torre 12 todos en el Proyecto Urbanístico MULTIFAMILIARES MANANTIAL”*

Como sustento de sus pretensiones y en calidad de prometiente compradora, indicó que el día 06 de octubre de 2016, celebró con el demandado, el Sr. LUIS ORLANDO CUBIDES NOGUERA - prometiente vendedor, un contrato de promesa de compraventa, cuyo objeto era la venta del inmueble denominado “lote 37 A” con matrícula No. 230-195151; en el que se pactó como precio la suma de COP\$1.300'000.000, que sería pagado con la transferencia (tradición) de los apartamentos N° 201, N° 402, N° 602, N° 603, N° 802, de la torre 12; N° 404, de la torre 3; N° 306, N° 404 y N° 708 de la torre 4; Local 3 y dos (02) parqueaderos, los cuales hacen parte del proyecto inmobiliario “MULTIFAMILIARES MANANTIAL”, ubicado en el predio denominado El Alcaraván, en el paraje de caños negros de esta ciudad. Para ello, manifestó la accionante que realizó por cada bien un contrato de promesa de compraventa.

Asimismo, indicó que por acuerdo verbal se modificaron las numeraciones de las torres, de tal forma que, aquellos correspondientes a los apartamentos 201, 402, 802 de la torre 12, fueron asignados en la torre 1; el apartamento 404 de la torre 3, en la torre 4; y, los apartamentos 404, 306 y 708 de la torre 4, en la torre 5.

Refirió que, en la fecha en que debían presentarse para el otorgamiento de la EP, según se había pactado, esto era, el 22 de noviembre de 2016, a las 03:00 p.m., en la Notaría Cuarta de Villavicencio, el demandado no se presentó para el cumplimiento de sus obligaciones.

2. Luego de subsanado el libelo inaugural, en proveído de fecha 10 de abril de 2019, el despacho la admitió.
3. El demandado, pese a estar notificado por aviso el 25 de junio de 2019 de la demanda, tal como se dejó por sentado en constancia secretarial visible a folio 127 del expediente, no contestó la misma.
4. Finalmente, en providencia de septiembre 23 de septiembre del año 2019, fueron acogidas las pruebas documentales aportadas por el extremo actor para ser valoradas al momento de dictar sentencia.

VALIDEZ PROCESAL

Concurren al proceso los presupuestos legales para la validez formal del mismo, cuales son: demanda en forma, capacidad para ser parte y para intervenir en juicio y competencia del juzgado por la cuantía y al proferirse dentro de término de duración del proceso previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso, conforme a la fecha de notificación del auto admisorio al demandado, el 25 de junio de 2019 (fl.127), teniendo en cuenta, además, que por medio de los Acuerdos PCSJA20-11517 del 15 de marzo de 2020, PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, PCSJA20-11526 del 22 de marzo de 2020, PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020, PCSJA20-11546 del 25 de abril de 2020, PCSJA20-11549 de 07 de mayo de 2020, PCSJA20-11556 del 22 de mayo de 2020 y PCSJA20-11567 el Consejo Superior de la Judicatura ordenó la suspensión de términos en todo el país desde el 16 de marzo de 2020, dada la declaratoria del estado de emergencia, y sus prorrogas hasta el 30 de junio de 2020; así como el Decreto Presidencial N° 564 de 2020 que en su artículo 2° prevé: ***“Se suspenden los... y los términos de duración del proceso del artículo 121 del Código General del Proceso desde el 16 de marzo de 2020, y se reanudarán un mes después, contado a partir del día siguiente al del levantamiento de la suspensión que disponga el Consejo Superior de la Judicatura”***, y finalmente el Acuerdo PCSJA20-11546 de 25 de abril de 2020 que prorrogó la suspensión de términos pero la levantó (o exceptuó) a partir del 27 de abril de 2020 para actuaciones como proferir sentencia anticipada. Igualmente, no se observa irregularidad que afecte la validez de lo actuado.

PRESUPUESTOS PARA PROFERIR SENTENCIA ANTICIPADA

La sentencia anticipada busca realizar los principios de economía procesal y celeridad, en orden a impedir el adelantamiento de actuaciones que no reportan mayor utilidad, siendo entonces un deber del juez proferir la respectiva decisión de fondo que culmine el asunto puesto en conocimiento, cuando las específicas hipótesis del art. 278 del CGP lo permitan, estando el proceso en cualquiera de sus etapas siempre y cuando se haya trabado la Litis, es decir notificado la demanda.

Por ello, debe el despacho indicar que nos encontramos en el supuesto consignado en el numeral 2º del artículo 278 del Código General del proceso, aquel que enseña: *“[e]n cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”*; ello en tanto el extremo demandante, únicamente, aportó pruebas documentales, que fueron adosadas con el escrito de demanda y acogidas mediante auto de 23 de septiembre de 2019, ya que el demandado, pese a estar notificado por aviso, no contestó el libelo introductorio; motivo por el cual, factible es que el presente asunto se resuelva de fondo sin adelantar las demás etapas procesales, como lo establece ampliamente la jurisprudencia del máximo órgano de cierre.

Al respecto, sobre este especial tema de sentencia anticipada y su proveimiento en cualquier estado del proceso, sin el agotamiento de restantes etapas, la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

*“... [L]os jueces tienen la obligación de, una vez advertido el no cumplimiento del debate probatorio o que de llevar este último a cabo resultaría inocuo, **proferir el fallo sin adicionales trámites**, en cabal cumplimiento de lo expuesto por los principios de celeridad y economía procesal, que, en últimas, reclaman de la jurisdicción decisiones prontas, «con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas». De no ser así,*

*sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales.*¹

Y también ha advertido:

“.. La omisión de fases faltantes, en busca de la sentencia anticipada, necesariamente supone que debe estar trabada la litis, en el sentido técnico de la teoría procesal, es decir, que las diligencias de notificación de la admisión del libelo (o del mandamiento de pago, en otros casos) a la parte afectada estén superadas, así como evacuado el trámite de las excepciones para garantizar el derecho de defensa y contradicción recíproca a las partes, en orden a que se observe el principio de bilateralidad de la audiencia, propio del debido proceso.

*Luego, solo cuando los juzgadores adviertan que no habrá debate probatorio o que es vano, itérese, agotada la fase introductoria del litigio, **pu eden proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan in necesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables para desatar la controversia....**”²
in necesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables para desatar la controversia....”³*

Y de manera más diáfana, en reciente sentencia de esta máxima autoridad⁴, quedó establecido el proveimiento de sentencia anticipada en cualquier etapa del proceso, sin que haya lugar a otras etapas o actuaciones.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

La legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, se encuentra plenamente establecida en este proceso; son las partes los contratantes en el negocio jurídico denominado como de promesa de compraventa celebrado el 06 de octubre de 2016, en tanto el demandante, INVERSIONES HYF DEL LLANO SAS, es la prometiente compradora y el demandado, Sr. LUIS ORLANDO CUBIDES NOGUERA, el prometiente vendedor, presuntamente, incumplido.

PROBLEMA JURIDICO

Debe el despacho establecer si el contrato de promesa de compraventa del 06 de octubre de 2016, suscrito entre las partes en litigio, cumple con los requisitos establecidos en los numerales 3º y 4º del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

TESIS DEL DESPACHO

El vínculo contractual cuya resolución se pretende no cumple con las formalidades para la promesa de compra de un inmueble, estipulados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, generándose su nulidad absoluta.

CONSIDERACIONES

En materia contractual, predomina el principio de la autonomía privada de la voluntad, por cuya virtud, un individuo es libre para conferir derechos o adquirir obligaciones; de suerte que, puede estructurar el contenido de una convención, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres, los cuales una vez celebrados atribuyen a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas; es decir, perfeccionado el contrato, está llamado a producir las consecuencias que las partes buscaron con su celebración; de forma tal que el deudor deberá concurrir a su ejecución íntegra, efectiva y oportuna, cuya exoneración procede únicamente como consecuencia de su invalidación por un nuevo acuerdo de voluntades, o por causas legales.

En ese entendido y en referencia a esta última forma de invalidación del negocio jurídico, el ordenamiento impone la sanción de la nulidad ante la inobservancia o la transgresión de las disposiciones legales (art.1740 CC); de manera que, el contrato se encuentra viciado de ella cuando no se encuentra revestido de la totalidad de los requisitos para su validez y/o de las formalidades impuestas por la naturaleza misma de este o por la calidad o estado de las personas que lo celebran.

¹ CSJ. SC2534-2019, 10/07/2019. M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

² CSJ. SC2420-2019, 04/07/2019. M.P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO

³ CSJ. SC2420-2019, 04/07/2019. M.P. AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO

⁴ CSJ. SC sentencia ID 694119, de 27 de abril de 2020, radicado No. T-4700122130002020-00006-01. M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO

En este punto, recuérdese que, son requisitos esenciales de los negocios jurídicos a saber: *a)* la capacidad de los contratantes, *b)* el consentimiento ausente de vicios por error, fuerza o dolo, *c)* el objeto lícito (prestación que se debe, que puede ser de dar, hacer o no hacer - artículo 1517 CC, en estrecha relación con el elemento esencial especial de la compraventa, cual es la cosa materia de las prestaciones que se pretenden realizar con el negocio) y *d)* la causa lícita - (artículo 1502 del C.C.).

Además, por virtud del artículo 1740 estará afectado de nulidad el acto o contrato en que **falte a alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato** según su especie y la calidad o estado de las partes. Y a su turno, según mandato del artículo 1741 del Código Civil, la nulidad absoluta se materializa en presencia de un objeto o causa ilícita, o por la **omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza** o cuando han sido celebrados por personas absolutamente incapaces y, "*...cualquier otra especie de vicio...*", producirá nulidad relativa.

En el presente asunto, solicita el extremo actor se resuelva el contrato de promesa de compraventa del inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-195151 y los que de él se derivaron; cuya precio se estableció en la suma de COP\$1.300'000.000, pagaderos mediante la tradición de los apartamentos N° 201, N° 402, N° 602, N° 603, N° 802, de la torre 12; N° 404, de la torre 3; N° 306, N° 404 y N° 708 de la torre 4; Local 3 y dos (02) parqueaderos 28 de la torre 3 y 56 de la torre 12, todos ellos ubicados en el proyecto inmobiliario denominado Multifamiliares Manantial del predio conocido como El Alcaraván en el paraje de caños negros de esta ciudad, según las cláusulas 1°, 3° y 4° del aludido negocio jurídico; para lo cual celebraron tantas promesas de compraventa como bienes que se acordaron intercambiar; no obstante, de la documental anexa con el escrito introductorio y su subsanación, se observa que existió una modificación en la ubicación de algunos apartamentos que es anunciada en el escrito de demanda, y tenemos que efectivamente figuran los aportados contratos de promesa de compraventa de los apartamentos N° 201, N° 402, N° 602, N° 603, N° 708 y N° 802, de la torre 12; N° 404 de la torre 3; N° 306 y N° 404 de la torre 4; Local 3 y parqueaderos 56 de la torre 12 y 28 de la torre 3 (fl.27 a 93 y 103 a 115), obrando a folio 26 escrito por medio del cual el demandado declara recibir a entera satisfacción dichos contratos (documentos).

De lo anteriormente referenciado, fácil es determinar que las partes en contienda celebraron un contrato de promesa de permuta mercantil, debiéndose recordar que los pactos no tiene la calidad con que los designan los contratantes, sino la que realmente corresponde, según sus características legales.⁵

En ese sentido, demandante y demandado se prometieron dar una cosa por otra, de modo que, realizaron un contrato preliminar, que comportaba la obligación de celebrar el pacto futuro (art. 861 CCo), que corresponde al de permuta y no compraventa porque aquél se define como el "*contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro*" (Art. 1955 CC), e inclusive, en las disposiciones que rigen este último negocio se establece "*si el precio consist[e] en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero y venta en el caso contrario (Ins. 2, Art. 905 CCo)*."

Ahora bien, de dicha promesa de permuta derivaron las denominadas "promesas de compraventas" que correspondían a los bienes que se iban a dar a cambio del inmueble No. 230-195151, de ahí que su naturaleza resulte ser la misma, ya que lo que hizo fue celebrar un contrato por cada uno de los bienes que se darían a cambio de dicho bien, según el contrato celebrado el 06 de octubre de 2016.

Y dada la calidad de los contratantes, sus actos se rigen por las estipulaciones consagradas en el código mercantil, al ser los mismos comerciantes; así se aprecia, atendiendo que la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S., desarrolla la actividad consagrada en el numeral 15 del artículo 20 del CCo., en tanto su objeto social es la construcción de obras de ingeniería civil, edificios residenciales y de proyectos de servicios públicos (fls.09-13); en cuanto al demandado, esta particular característica se tiene como cierta (hecho 2), en aplicación de la sanción contenida en el artículo 97, al no haber contestado la demanda.

⁵ CSJ. SC-039 del 31 de agosto de 1940. M.P. Liborio Escallón.

Y sobre este punto debe destacarse que dicha promesa, aun siendo comercial, donde prima la consensualidad, debe someterse a las disposiciones contenidas en los numerales 2º, 3º y 4º del artículo 1611 del CC, subrogado por el art. 89 de la Ley 153 de 1887, amen que obra por escrito también, y ellas señalan “2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, 3) que la promesa contenga un plazo o una condición que fije la época de celebración del contrato y 4) que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el contrato prometido, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, pues de no ser así genera nulidad absoluta.

Al respecto, de antaño⁶ la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de la siguiente forma:

“en sentencia de 13 de noviembre de 1981, optó por la teoría consensualista. Para llegar a la anterior conclusión, la Corporación consideró que como el artículo 861 del Código de Comercio “no reprodujo el art. 89 de la ley 153 de 1887, en punto de las solemnidades requeridas, para la existencia y validez del contrato”, lógicamente se podía “inferir que el legislador mercantil plasmó el principio de la consensualidad para la promesa comercial de contrato”.

(...)

*Haciendo a un lado momentáneamente el problema de la forma de celebrar el contrato de promesa mercantil, debe dejarse por averiguado que donde sí no existe desarmonía conceptual, incluyendo por supuesto la doctrina de la Corporación, es en sostener que **dicho contrato debe reunir, como es obvio, los requisitos esenciales para su existencia y que por principio general reseñan los ordinales 2º, 3º y 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887.** Concretamente la Corte en la sentencia de 13 de noviembre de 1981, amén de advertir que unos mismos principios orientan los contratos de promesa civil y mercantil, anotó que no obstante la consensualidad que en aquella ocasión dejó por esclarecida, el contrato comercial debía fijar la época precisa en que habría de celebrarse el acuerdo prometido, porque siendo la promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tenía un carácter transitorio o temporal que hacía indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, el cual debía quedar individualizado integralmente”⁷*

Bajo ese panorama, en el asunto en particular de la lectura a los contratos de promesa de permuta surge incuestionable la nulidad absoluta por carencia de las exigencias mínimas consagradas en el numeral 4º del artículo 1611 del Código Civil.

Justamente, si bien los documentos contentivos de los negocios jurídicos denominados “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD INVERSIONES HYF DEL LLANO S.A.S. Y EL SEÑOR LUIS ORLANDO CUBIDES NOGUERA” - sobre el predio No. 230-195151 y “PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO ‘MULTIFAMILIARES EL MANANTIAL” que fueron realizados por cada predio que se daría a cambio, que no se olvide que son contratos de promesa de permuta, se celebraron entre personas capaces que expresaron su consentimiento libre de alguno de sus vicios y no existe prueba que los mismos tengan un objeto o una causa ilícita; cierto es que ni en ninguno de dichos contratos se establecieron los linderos de los inmuebles que se darían a cambio del bien identificado con matrícula 230-195151. Y cuyos datos al respecto, debieron quedar inclusive desde aquél contrato que las partes denominan originario, ya que desde ahí era necesaria su precisa identificación e individualización, pues era parte de la obligación principal de este tipo de contrato, al hacer parte de los bienes que se intercambiarían.

En tal sentido, memórese que la promesa de contrato impone, entre otros requisitos, la determinación del contrato prometido, es decir, la singularización de sus elementos esenciales - *no en la determinación del contenido exacto y definitivo de la escritura pública -o en general del texto que habrá de materializarlo, cualquiera que sea su forma de expresión (SC-004 de 2015. M.P. JES’S VALL DE RUTÉN RUIZ), y “...por ende, la promesa debe dar a conocer de forma expresa y clara en qué consiste el convenio programado, lo cual implica: definir las partes que habrán de concurrir a celebrarlo; los bienes sobre los que recaerá ese pacto ulterior; la contraprestación pactada, si a ello hubiere lugar; y muy especialmente, la época de celebración de esa convención conclusiva...”⁸*

⁶ G. J. Tomo CLXVI, No. 2407, págs. 610 a 683.

⁷ CSJ. Sentencia de 12 de septiembre de 2000. Exp. C-5397. M.P. José Fernando Ramírez Gómez.

⁸ CSJ. 5690 de 2018. M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA

A su turno, también ha indicado la Corte Suprema de Justicia:

“Ahora bien: No podría hacerse en la convención promisorio la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de éste en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido. Por la naturaleza de las cosas, la identidad de los predios depende de su situación y sus linderos, datos éstos cuya expresión precisamente exigen los artículos 2594, 2658 Y 2663 del Código Civil y 15 de la Ley 40 de 1932, para todos los instrumentos notariales y diligencias de registro que versen sobre bienes raíces, preceptiva en que se traduce el sistema de nuestra ley civil en la materia. Y si en la promesa ha de determinarse el contrato prometido de suerte que en la cabalidad de sus elementos constitutivos pueda pasar a integrar el acto de su perfeccionamiento, no queda así lugar a duda alguna de que en la convención promisorio de compraventa de inmuebles, tienen éstos que ser individualizados de modo identificante, esto es por su situación y linderos (CSJ SC 6 nov. 1968, G.J. CXXIV, págs. 359 y 260. Esta providencia se apoya además, en sentencias de la Corte del 10 de mar. de 1896, XI, 259; 2 de abr. de 1897, XII, 315; 12 de ago. de 1925, XXXI, 305; 24 de may. de 1934, XLI, 136).”⁹

Así entonces, basta recurrir a la lectura de los convenios que originan la controversia, para advertir con facilidad que aun cuando en la cláusula cuarta del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD INVERSIONES HYF DEL LLANO S.AS. Y EL SEÑOR LUIS ORLANDO CUBIDES NOGUERA”, se indicó que el precio del bien No. 230-195151 sería pagado “con la transferencia de los siguientes bienes inmuebles: A) APARTAMENTO 201 DE LA TORRE 12. B) APARTAMENTO 402 DE LA TORRE 12. C) APARTAMENTO 602 DE LA TORRE 12. D) APARTAMENTO 603 DE LA TORRE 12. E) APARTAMENTO 802 DE LA TORRE 12. F) APARTAMENTO 404 DE LA TORRE 3. G) APARTAMENTO 306 DE LA TORRE 4. H) APARTAMENTO 404 DE LA TORRE 4. I) APARTAMENTO 708 DE LA TORRE 4. J) LOCAL 3. K) DOS (2) PARQUEADEROS; inmuebles todos estos que hacen parte del Proyecto que actualmente adelante LA COMPRADORA denominado “MULTIFAMILIARES MANANTIAL”, ubicado en el PREDIO denominado EL ALCARAVÁN, ubicado en el paraje caños negros en la ciudad de Villavicencio, Meta e identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 230-98576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio (Meta)”, precisándose que “Para tal fin la COMPRADORA se obliga[ba] para con EL VENDEDOR a que en la fecha de la firma de e[s]e contrato ser[ía] también firmada cada una de las promesas de compraventa en la cual se pacten las condiciones de la entrega de los inmuebles y la fecha del otorgamiento de cada escritura pública que perfeccione la transferencia del derecho de dominio de los bienes descritos anteriormente y con ella el pago total del contrato”. Y, se celebraran los contratos de promesa sobre los bienes: apartamentos N° 201, N° 402, N° 602, N° 603, N° 708, N° 802, de la torre 12; N° 404 de la torre 3; N° 306 y N° 404 de la torre 4; Local 3 y parqueaderos 56 de la torre 12 y 28 de la torre 3 (f.26-93 y 103-115), cuyas documentales se aportaron y en las que se aprecia la mención de corresponder al “pago” de dicho inmueble, advierte el despacho que no fueron alinderados aquéllos bienes, en tanto sus linderos particulares no fueron consignados en los de los negocio jurídicos realizados.

Y en los negocios de promesa que se realizaron para cada una de estos predios se indicó en la cláusula primera, parágrafo: “Los linderos particulares las matrículas inmobiliarias y cédulas catastrales, serán incorporadas al presente contrato de promesa de compraventa, una vez haya sido otorgada la licencia definitiva de construcción y hubiesen sido asignadas por las oficinas de catastro y de registro el número de las matrículas inmobiliarias y cédula catastrales”; manifestación ésta que no resulta acertada para el cumplimiento de dicho requisito en tanto, menester es que se individualice sus alinderaciones especiales en dicho acto, y que además, sea necesario precisar que no existe evidencia de su especificación posterior; omisión que claramente contraviene la tantas veces citada normatividad, conduciendo de manera incuestionable y evidente a la nulidad de los contratos, la que aparece de manifiesto.

Por consiguiente, resulta imperiosa la declaración oficiosa de nulidad del contrato de promesa de permuta celebrado por las partes, al tenor del artículo 1742 del Código Civil, amén de encontrarse cumplidos los demás requisitos para proceder de conformidad: (i) que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración

⁹ CSJ.SC004-2015. Rad. 258433103001 2006 0025601. M.P. Jesús Vall de Ruten Ruiz.

del acto o contrato, muestre o ponga de bulto por si solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; (ii) que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y (iii) que al pleito concurren en calidad de partes las personas que intervinieron en la celebración.

Nulidad aquella que no fue saneada por ratificación, bien expresa ora tacita, de las partes (arts. 1753 y 1754 CC) pues al versar la ratificación sobre un contrato solemne ella debía constar por escrito, en su defecto, no se advierte que los contratantes se allanaran a cumplir con las obligaciones estipuladas en el contrato de promesa de permuta; ni por prescripción extraordinaria. Ello teniendo en cuenta que el artículo 1742 del CC prevé dicha posibilidad cuando no se trate de nulidad por causa u objeto ilícito.

Así las cosas, se procederá a declarar la nulidad absoluta de los negocios jurídicos celebrados 06 de octubre de 2016 a los cuales se ha hecho referencia en esta sentencia; debiéndose precisar que si bien en la subsanación del acápite de pretensiones (f. 101) se refiere al apartamento 708 de la torre 4, se allegó promesa de compraventa del apartamento 708 pero de la torre 12 (f.76), el cual según se lee devino de aquél contrato realizado sobre el inmueble 230-195151.

Restituciones mutuas

Así las cosas, ante tal declaración, lo procedente es analizar lo referente a las restituciones mutuas derivadas de la misma, puesto que, el efecto general y propio de la misma de la declaración de la nulidad, conduce a retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, lo que implica para cada una de las partes contratantes la obligación de devolver a la otra lo que ha recibido como contraprestación del contrato invalidado. Así lo preceptúa el artículo 1746 del C.C., en su parte inicial *“la nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto y causa ilícita.”*

En ese sentido, imperativo resulta para el despacho, con miras a determinar con precisión los efectos que son propios a la terminación del vínculo contractual, auscultar si las partes han cumplido o no las prestaciones del acto o contrato nulo, supuesto en el cual cada una, bien de manera total o parcial, está en la obligación de restituir a la otra lo que efectivamente recibiera.

Entonces, dicho está que la principal obligación que genera el contrato de promesa es el deber de perfeccionar el contrato prometido, obligación que es de hacer; de modo que, los promitentes solo se obligan, salvo estipulaciones adicionales, a otorgar la correspondiente escritura pública dentro del plazo convenido y en las condiciones pactadas.

De los negocios allegados, se observa que se estableció para las partes la obligación de comparecer a la Notaría a firmar la correspondiente escritura pública, además de haberse estipulado la entrega de los respectivos bienes objeto de los contratos.

Puestas así las cosas, el despacho advierte que ni demandante ni demandado: (i) comparecieron a la notaría respectiva a perfeccionar el contrato prometido, así se observa de las manifestaciones vertidas en el escrito de demanda y amén de haberse allegado certificado de libertad y tradición del predio 230-195151, en el cual se observa como propietario al demandado; (ii) tampoco entregaron o recibieron los bienes objeto del pluricitado negocio jurídico, de forma tal que cada parte se encuentra en tenencia de los inmuebles prometidos, porque, de un lado, la parte demandante no refiere haber entregado o recibido bienes ni eleva pretensión de restitución de bienes, y de otro, tenemos el silencio del demandado, pese a estar debidamente notificado, amén que en lo que respecta a las unidades inmobiliarias que se darían a cambio del bien 230-195151, estas serían entregadas por parte de la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S., al momento de suscribir la escritura pública de cada una de ellas, la cual, como se dijo no se surtió. Debiéndose resaltar los efectos que genera el silencio del demandado respecto de los hechos de la demanda.

Bajo ese panorama y de lo que obra probado en el expediente, no habrá lugar a restituciones mutuas, al no haber existido prestaciones ejecutadas en virtud del cumplimiento contractual.

Costas

Finalmente, atendiendo que la declaración de nulidad absoluta, se realiza de oficio, no es posible afirmar que existe parte vencida y en ese sentido no habrá lugar a condenar en costas; además, si tenemos en cuenta que la nulidad declarada censura la conducta de ambos extremos de la Litis. Al respecto se ha dicho:

“«[e]n materia de costas procesales, en línea de principio se imponen a la parte vencida y a favor de la victoriosa, derrotero que, desde luego, deben acoger los jueces de conocimiento» (CSJ STC, 6 may. 2011, rad. 00801-00), [situación que no puede predicarse al declararse de oficio la nulidad absoluta] por cuanto...lo que virtualmente podría predicarse que acaeció fue que la jurisdicción, motu proprio, realizó una declaración judicial sobre un asunto puesto a su consideración para zanjarlo, misma que emergió sin acoger lo reclamado por quien fungió como demandante, pero tampoco sin hallarle razón a las defensas planteadas por el extremo que se desempeñó como opositor....”¹⁰

Así las cosas, al declararse la nulidad absoluta advertida, no hay lugar a dilucidar el pedimento resolutorio traído por el actor en su escrito introductorio.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR DE OFICIO LA NULIDAD ABSOLUTA de los negocios jurídicos denominados “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADO ENTRE LA SOCIEDAD INVERSIONES HYF DEL LLANO S.A.S. Y EL SEÑOR LUIS ORLANDO CUBIDES NOGUERA” del bien inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria N° 230-195151 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, celebrado el 06 de octubre de 2016 (f.20-25), y “PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO ‘MULTIFAMILIARES EL MANANTIAL’”, de los apartamentos N° 201, N° 402, N° 602, N° 603, N° 708 y N° 802, de la torre 12; N° 404 de la torre 3; N° 306 y N° 404, de la torre 4; Local 3; parqueadero 56 de la torre 12; y parqueadero 28 de la torre 3, que hacen parte el proyecto “Multifamiliares El Manantial” del predio el Alcaraván Multifamiliares El Manantial identificado con matrícula No. 230-98576 de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, celebrados el 06 de octubre de 2016 (f.27-93 y 103-115).

SEGUNDO: Sin lugar a ordenar restituciones mutuas.

TERCERO: Sin condena en costas.

CUARTO: ACEPTAR LA RENUNCIA presentada por la Dra. LINAMARIA MONTOYA (f.129) y RECONOCER a la Dra. LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA, como apoderada judicial del extremo demandante conforme los términos del poder allegado (f 130).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ANA GRACIELA URREGO LÓPEZ
JUEZ

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
Villavicencio, 26 de junio de 2020
La anterior providencia, queda notificada por anotación en el ESTADO de esta misma fecha
MARTHA JOHANNA VALENCIA GUTIÉRREZ Secretaria

¹⁰ CSJ. STC 8907-2015, 10/07/2015, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

Firmado Por:

**ANA GRACIELA URREGO LOPEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO**

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:

cee792392294cf82755214c8c9f157f4554e58fa9c5bfea86e19db30a2c3cde1

Documento generado en 25/06/2020 04:31:58 PM