

REPUBLICA DE COLOMBIA
 TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
 SALA CIVIL FAMILIA
 NOTIFICACION POR ESTADOS
 Art .295 C.G.P



Nro .de Estado 0186

Fecha 04 DE NOVIEMBRE DE 2022 Página: 1
 Estado:

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	Cuad	FOLIO	Magistrado
05042318900120190003901	Verbal	ALBERT EDUARDO MONTERROZA RIOS	CONSTRUCTORA GUAYACANES SAS	Sentencia confirmada CONFIRMA SENTENCIA APELADA. COSTAS EN ESTA INSTANCIA A CARGO DE LA PARTE DEMANDADA. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	03/11/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05679408900120190005701	ASUNTOS VARIOS	SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ	JORGE AGUSTIN CASTAÑEDA LONDOÑO	Auto pone en conocimiento NIEGA SOLICITUD DE CAMBIO DE RADICACIÓN. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	03/11/2022			CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
05837310300120180018301	Verbal	HECTOR ADAN BARRIENTOS CASTAÑO	BBVA	Auto señala agencias en derecho FIJA EN DOS (2) S.M.M.L.V AGENCIAS EN DERECHO A CARGO DE LA PARTE DEMANDANTE. NOTIFICADO EN ESTADOS ELECTRÓNICOS DEL 04 DE NOVIEMBRE DE 2022. DE 2022. VER ENLACE https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/132	03/11/2022			WILMAR JOSE FUENTES CEPEDA

FABIO ANDRÉS CINFUENTES MARTÍNEZ

SECRETARIO (A)

**TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA.
SALA CIVIL – FAMILIA.**

Medellín, tres de noviembre de dos mil veintidós

Asunto:	Prescripción título hipotecario
Demandante:	Héctor Barrientos Castaño
Demandado:	BBVA
Radicado:	05837310300120180018301
Radicado Interno:	146-2019

Conforme con lo consagrado en el numeral 4 del artículo 5 del Acuerdo No. PSAA16-10554 del 05 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, se fija **en esta instancia** como agencias en derecho dos (2) S.M.M.L.V a cargo de la parte demandante a favor de la parte demandada.

Liquidense conjuntamente con las que se fijan por el a-quo, en la forma dispuesta por el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA
Magistrado

Firmado Por:
Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

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: **1bc3ab600b817f5ae35ba06e4dfeee6c2a02a4e53ebdcac613d88336417bb776**

Documento generado en 03/11/2022 08:11:22 AM

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



**REPUBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, tres de noviembre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO Nro. 340

RADICADO N° 05-679-40-89-001-2019-00057-01

Procede esta Magistratura a pronunciarse sobre la solicitud de cambio de radicación deprecada por la demandante SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ y el cesionario, Doctor HERNANDO CASTAÑEDA LONDOÑO, dentro del proceso ejecutivo singular formulado por la señora CASTAÑEDA RAMIREZ contra los señores JORGE AGUSTIN, ALVARO DE JESUS, BLANCA NELLY y MARLLENY DEL SOCORRO CASTAÑEDA LONDOÑO, EDWAR SANTIAGO, JUAN DAVID, GUSTAVO LEON VILLADA CASTAÑEDA y PIEDAD CECILIA RAMIREZ VALENCIA, radicado con el Nro. 05-679-40-89-001-2019-00057 que cursa en el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE SANTA BARBARA.

1. ANTECEDENTES

La demandante SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ y el togado HERNANDO CASTAÑEDA LONDOÑO, en calidad de cesionario, presentaron solicitud de cambio de radicación con fundamento en que el citado juzgado ha incurrido en demora para dar trámite al proceso ejecutivo de mínima cuantía, en el cual se libró mandamiento de pago desde el 10 de julio de 2019, habiendo transcurrido tres (3) años desde tal actuación judicial, sin que hasta ahora haya fijado fecha para remate el bien objeto de medida, pese a que no se trata de un asunto de alta complejidad, con lo que el cognoscente ha omitido su deber de celeridad, prontitud y rapidez en la conducción del trámite

2. CONSIDERACIONES

Debe señalarse primigeniamente que esta Corporación es la competente para decidir la presente solicitud de cambio de radicación, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 31 del CGP, en armonía con lo previsto en el numeral 8 del artículo 30 del mismo código.

El cambio de radicación es una institución introducida en nuestro ordenamiento adjetivo civil por el Código General del Proceso en su artículo 30 numeral 8º, el que la consagró en los siguientes términos:

*"El cambio de radicación se podrá disponer excepcionalmente cuando en el lugar en donde se esté adelantando existan **circunstancias que puedan afectar el orden público, la imparcialidad o la independencia de la administración de justicia, las garantías procesales o la seguridad o integridad de los intervinientes**. A la solicitud de cambio de radicación se adjuntarán las pruebas que se pretenda hacer valer y se resolverá de plano por auto que no admite recursos. La solicitud de cambio de radicación no suspende el trámite del proceso.*

Adicionalmente, podrá ordenarse el cambio de radicación cuando se adviertan deficiencias de gestión y celeridad de los procesos, previo concepto de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura." (Negrillas y subrayas fuera del texto e intencionales del Tribunal)

Frente a esta figura la Corte Suprema de Justicia ha indicado que las causales incluidas en dicho precepto son taxativas y que la decisión concerniente al cambio de radicación constituye una determinación judicial de carácter administrativo y no de ejercicio de la labor jurisdiccional, puesto que su operancia depende de hechos que se producen por fuera del proceso y tiene por objeto prevenir que situaciones **ajenas** al litigio afecten su desenvolvimiento interno. Así pues, es una decisión práctica justificada por la ocurrencia de fenómenos externos a la controversia jurídica pero que proyecta efectos nocivos sobre ella.

Al respecto ha expresado la Corte Suprema de Justicia:

"Para resumir, se tiene que el cambio de radicación no es un acto jurisdiccional; no tiene el potencial de afectar los intereses particulares de las partes, ni del juez; y no hay manera de que una determinación de esa clase comporte una violación al debido proceso o al derecho de defensa de los intervinientes en la contienda jurídica; lo que explica que el legislador haya previsto que se resuelva con base en pruebas sumarias –pues no se contradicen– aún en el evento de que "se adviertan deficiencias de gestión y celeridad de los procesos", en cuyo caso el interesado deberá aportar con su solicitud el concepto previo

que en tal sentido emita la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

*Es por ello por lo que el órgano que lo decide actúa **inaudita altera pars**, o lo que es lo mismo, sin necesidad de confrontar el argumento en que se sustenta la petición con su antítesis proveniente de la contraparte. De ahí la inteligencia de la norma al preceptuar que dicho mecanismo tiene que resolverse de plano, con base en pruebas sumarias y mediante auto que no admite ningún tipo de recurso"¹*

Por otro lado, la Alta Corporación también advirtió que el carácter excepcional de esta medida hace que esté sujeta al cumplimiento de los motivos expresamente señalados en la norma; así, frente a las situaciones que pueden dar lugar al cambio de radicación puntualizó:

*"j) Cuando en el lugar en donde se esté adelantando el proceso existan circunstancias que puedan afectar el orden público, la imparcialidad o la independencia de la administración de justicia, las garantías procesales o la seguridad o integridad de los intervinientes. La afectación del orden público a que se refiere la norma, dice relación a **la presencia de situaciones extremas que alteran la convivencia pacífica y la seguridad de la comunidad, tales como actos organizados o sistemáticos de violencia, subversión o terrorismo que generan zozobra, pánico generalizado, perturbación o estado de inseguridad manifiesta.***

Así, por ejemplo, es posible que la presencia de grupos armados al margen de la ley logre interferir, mediante amenazas, presiones o el uso de la fuerza, en las decisiones que se toman al interior de un proceso; a tal punto que cualquier actuación o determinación contraria a los intereses de esas organizaciones criminales podría poner en grave peligro la vida e integridad personal de una de las partes o del funcionario judicial. En tales casos no cabe duda de que la imparcialidad e independencia de la administración de justicia podrían resultar lesionadas. De igual modo, es factible que episodios de esa misma clase tengan la magnitud de incidir en la práctica de las pruebas, como, por ejemplo, cuando se impide a los testigos que expongan libremente su declaración; se obstruye la aportación de documentos; o se interfiere en la realización de una inspección judicial; todo lo cual tiene la virtualidad de afectar las garantías procesales. Tales disturbios o anomalías, además de deteriorar la vida en armonía de un conglomerado social, pueden entorpecer el buen funcionamiento de la administración de justicia en un lugar determinado e incidir en el desenvolvimiento de un proceso específico, a tal punto que el traslado de la sede del litigio se convierte en la mejor manera

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Rad.: 11001-02-03-000-2013-00659-00, 15 de mayo de 2013.

de evitar la vulneración a los principios de imparcialidad e independencia de la justicia.”²

ii) Cuando se adviertan deficiencias de gestión y celeridad en los procesos. Tampoco en estos casos se entra a analizar o discutir el contenido de las providencias que se dictan al interior del litigio, pues tal causal se refiere a la insuficiencia en el impulso o la marcha del proceso y no al mérito de las decisiones que en él se hayan proferido.

El retraso en el diligenciamiento de la actuación puede deberse, por ejemplo, a problemas estructurales o coyunturales de congestión de un despacho, o de los juzgados de toda un área, lo que justifica el traslado del foro a una oficina judicial en la que se pueda desarrollar el proceso con normalidad.

Todos esos motivos –se reitera– constituyen fenómenos externos a la controversia jurídica que se esté tratando, y deben quedar demostrados sumariamente al momento de elevar la solicitud de cambio de radicación, sin que esté permitido entrar a realizar valoraciones sobre la legalidad de las actuaciones o de las decisiones que se hayan proferido al interior del trámite; pues para tales cuestionamientos existen los mecanismos de defensa que brinda el proceso civil para la protección de los derechos y garantías de las partes e, incluso, el ejercicio de las acciones constitucionales o disciplinarias correspondientes si a ello hubiere lugar” (Negrillas fuera de texto con intención del Tribunal).

De la jurisprudencia en cita se resalta que las alteraciones del orden público que pueden dar lugar al cambio de radicación por implicar afectación a las garantías procesales o a la seguridad e integridad de los intervinientes se refieren a circunstancias con impacto social, generadas por la presencia de grupos armados o delincuencia organizada capaz de producir disturbios, interferir en la toma de decisiones al interior de los procesos y entorpecer la marcha de la administración de justicia; son pues circunstancias externas a las discordias surgidas del propio proceso pues éstas últimas son comunes y por sí mismas no entorpecen el normal desarrollo del procedimiento ni interfieren en la independencia o imparcialidad de la administración de justicia. Así mismo procede el cambio de radicación por deficiencias de gestión y celeridad de los procesos, **pero éstas deben encontrarse contenidas en concepto de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.**

² *Ibídem*

Ahora bien, al entronizarse al sub lite, atisba este Tribunal que la demandante SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ y el cesionario, Doctor HERNANDO CASTAÑEDA LONDOÑO, solicitan el cambio de radicación del proceso ejecutivo impetrado por la primera de estas, contra los señores JORGE AGUSTIN, ALVARO DE JESUS, BLANCA NELLY y MARLLENY DEL SOCORRO CASTAÑEDA LONDOÑO, EDWAR SANTIAGO, JUAN DAVID, GUSTAVO LEON VILLADA CASTAÑEDA y PIEDAD CECILIA RAMIREZ VALENCIA aduciendo el estancamiento del proceso, así como otras circunstancias externas que atentan contra la seguridad.

Al respecto, los memorialistas adujeron que la demandante, quien inició el proceso en causa propia, solicitó al juez separase del proceso por aplicación del artículo 121 del CGP, pero éste no lo hizo; además, se le solicitó fijar fecha para diligencia de remate sin que en la actualidad haya contestado positivamente; posteriormente, elevó nueva petición al juzgado de separarse del proceso, obteniendo pronunciamiento en el que se incurre en intimidación, abuso de autoridad para infundir miedo y amenaza por motivos de género, en tanto el judex requiere a la memorialista para dirigirse al despacho con respeto y decoro, so pena de iniciar acciones sancionatorias.

Adicionalmente, los peticionarios indicaron que "El proceso 2019-00057 tiene un acérrimo opositor, el abogado GUSTAVO LEÓN VILLADA CASTAÑEDA, también heredero de Aura Cecilia Castañeda Londoño y, por tanto, demandado en esta acción judicial ejecutiva. Gustavo Villada no es la persona con quien se tiene trato familiar o en quien pueda confiarse, no inspira seguridad y hay indicios de su deseo de hacerse dueño de los bienes relictos dejados por Aura Cecilia Castañeda Londoño, con su influencia sobre las autoridades judiciales de Santa Bárbara"

Además, los petentes aportaron la siguiente prueba sumaria:

- (i) copia del auto que libró mandamiento de pago, fechado 10 de julio de 2019;
- (ii) solicitud de la ejecutante dirigida al juez de conocimiento, mediante la cual deprecó la fijación de fecha para diligencia de remate del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 023-0018429, bajo el argumento de que se dictó sentencia el 15 de marzo de 2021 ordenando seguir adelante con la ejecución del crédito;

- (iii) copia del auto interlocutorio Nro. 685 dictado el 28 de julio de 2022, en el que el juez de conocimiento se pronunció sobre la solicitud de la ejecutante de apartarse del proceso, determinando que no hay lugar a la pérdida de la competencia consagrada en el art. 121 del CGP y requirió a la actora para que aportara liquidación del crédito y avalúo del bien objeto de medida;
- (iv) copia del auto proferido el 16 de agosto de 2022 por el juzgado de origen, en el que nuevamente se decidió sobre la solicitud de pérdida de competencia y requirió a la accionante para que se dirija con respeto y decoro a la judicatura, so pena de dar apertura a trámite sancionatorio y para que aporte liquidación del crédito y avalúo del bien objeto de cautela.

Asimismo, se advierte que encontrándose a Despacho la solicitud de cambio de radicación para ser resuelto, los memorialistas aportaron los siguientes documentos:

- (i) Copia de escrito dirigido por los solicitantes al presidente del Consejo Seccional de la Judicatura, Dr. Francisco Rafael Arcieri Saldarriaga, mediante el cual dieron cuenta del auto proferido el 19 de octubre de 2022 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, decisión que los memorialistas tildaron de vía de hecho y refirieron a algunas presuntas actuaciones judiciales que consideran como irregulares y violatorias del debido proceso, el acceso a la administración de justicia y la imparcialidad.
- (ii) Duplicado de auto proferido el 19 de octubre de 2022 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Santa Bárbara, por cuya virtud se dispuso no reponer el auto del 30 de agosto de 2022 y en cuyo proveído no se tuvo en cuenta el avalúo catastral presentado por la parte actora respecto al predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 023- 18429 y se aceptó la cesión de crédito realizada entre la señora Susana Castañeda Ramírez en calidad de cedente, con el señor Hernando Castañeda Londoño como cesionario; asimismo, se requirió a la ejecutante para que proceda a presentar el avalúo del predio, so pena de desistimiento tácito.
- (iii) Facsímil del auto del 28 de octubre de 2022 en el que el juzgado de conocimiento modificó y aprobó la liquidación del crédito.

Acorde a la situación fáctica descrita, se avizora que los solicitantes refirieron a un atascamiento del proceso para fundar su solicitud de cambio de radicación; no obstante, se hace menester recordar que, de conformidad con el penúltimo inciso del numeral 8 del artículo 30 del CGP, para que se abra

paso el cambio de radicación por deficiencias de gestión y celeridad en los procesos, debe existir concepto previo del Consejo Superior de la Judicatura que así lo acredite, elemento que se echa de menos en el sub judice.

En relación con ello, procede acotar que si bien es cierto que por los aquí solicitantes se desplegó un trámite ante el Consejo Seccional de la Judicatura de Antioquia, el que al parecer está encaminado a solicitar una vigilancia administrativa de parte de dicho ente, lo cierto es que sobre ese aspecto no ha habido pronunciamiento alguno, a más que los nuevos documentos aportados ante este Tribunal para dar a conocer la actuación desplegada ante el referido Consejo Seccional de la Judicatura ante el cual expusieron algunas situaciones judiciales ocurridas al interior del proceso objeto de cuestionamiento, dable es señalar que dichos documentos nada aportan en relación con el requisito exigido para la procedencia del cambio de radicación, en tanto se trata de una mera exhibición de reparos por parte de los aquí actores respecto a las actuaciones del Juez Promiscuo Municipal de Santa Bárbara; empero, ningún concepto se aportó del Consejo de la Judicatura sobre tales circunstancias, por lo que al estar huérfano el presente trámite de dicha exigencia, ello conlleva necesariamente al rechazo de la solicitud incoada.

De otra parte, en lo que respecta a los restantes argumentos planteados, atinentes a la presunta actitud del juez de conocimiento de infundir miedo y amenaza por motivos de género a la demandante y los relacionados con un denominado acérrimo opositor que hace parte de los resistentes y quien no inspira seguridad, además de existir indicios de su deseo de hacerse dueño de los bienes relictos dejados por la causante Aura Cecilia Castañeda Londoño, con su influencia sobre las autoridades judiciales de Santa Bárbara, se advierte que se trata de asertos que carecen de fundamento serio y probatorio, por lo que no es posible inferir *per se* de las mismas que puedan influir indebidamente en el proceso ejecutivo, circunstancia esta que lejos está de los parámetros consagrados en el precepto jurídico que viene de trasuntarse, a más que tampoco pueden calificarse como graves condiciones de orden público capaces de perturbar el normal desarrollo del proceso o la independencia e imparcialidad del juez para decidir que son las que pueden dar lugar al cambio de radicación.

En efecto, de las pruebas adosadas al plenario, no se puede inferir la directa afectación al juicio jurídico del órgano encargado de administrar justicia en el sub lite o la alteración al normal desarrollo del trámite, por suerte que las circunstancias planteada no resultan suficientes para alterar el conocimiento del proceso, por cuanto denotan una mera apreciación de la memorialista relacionada con un requerimiento de carácter legal realizado por el director del proceso y de presuntas actitudes indebidas por parte de uno de los demandados, sin que siquiera se precise de qué actos concretos se trata, ni se aporte prueba de tales circunstancias.

En conclusión, acorde a lo analizado en precedencia, teniendo en cuenta que in casu no se acreditó la existencia de ninguno de los eventos consagrados en el ordinal 8° del artículo 30 del Código General del Proceso, ni se acompañó el concepto previo del Consejo Superior de la Judicatura requerido para establecer la falta de celeridad o deficiencia de gestión del juzgado de origen, se advierte por este Tribunal que no hay mérito para acceder al cambio de radicación del proceso ejecutivo de la referencia, por lo que habrá de negarse la misma.

En razón de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL- FAMILIA,**

RESUELVE

PRIMERO.- NEGAR la solicitud de cambio de radicación del proceso ejecutivo adelantado por SUSANA CASTAÑEDA RAMIREZ y el cesionario, Doctor HERNANDO CASTAÑEDA LONDOÑO dentro del proceso ejecutivo singular formulado por la señora CASTAÑEDA RAMIREZ contra los señores JORGE AGUSTIN, ALVARO DE JESUS, BLANCA NELLY y MARLLENY DEL SOCORRO CASTAÑEDA LONDOÑO, EDWAR SANTIAGO, JUAN DAVID, GUSTAVO LEON VILLADA CASTAÑEDA y PIEDAD CECILIA RAMIREZ VALENCIA, radicado con el Nro. 05-679-40-89-001-2019-00057, que cursa en el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTA BARBARA, acorde a la parte motiva.

SEGUNDO.- COMUNÍQUESE esta decisión al juzgado de conocimiento.

TERCERO.- Procédase de conformidad por la secretaría.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(CON FIRMA ELECTRÓNICA)
CLAUDIA BERMUDEZ CARVAJAL
MAGISTRADA

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 003 Civil Familia

Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

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: **993289b05dbeb022f000a9ef330de40268a6240d4c17ca39d44344ab92285f3d**

Documento generado en 03/11/2022 09:55:04 AM

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



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

Medellín, tres de noviembre de dos mil veintidós

Sentencia N°: P-047
Proceso: Verbal (nulidad absoluta contrato de promesa compraventa y subsidiaria de resolución)
Juzgado de origen: Promiscuo del Circuito Santa fe de Antioquia
Demandante: Albert Eduardo Monterroza Ríos
Demandado: Constructora Guayacanes S.A.S.
Radicado: 05042-31-89-001-2019-00039-01
Radicado Interno: 2020-00131
Magistrada Ponente: Claudia Bermúdez Carvajal
Decisión: Confirma sentencia apelada
Asunto: Nulidad absoluta contrato (artículo 1741 del C.C.)
Tema: De los requisitos esenciales de la promesa de compraventa conforme al artículo 89 de la Ley 153 de 1887. De los efectos sustanciales de la indefinición del plazo o condición de la época en que ha de celebrarse el contrato y de la falta de señalamiento de Notaría, fecha y hora para el perfeccionamiento del contrato objeto de la promesa de compraventa – Del deber de efectuar solicitud expresa para la reclamación de mejoras y de tasar las mismas al tenor del artículo 206 del CGP.

Discutido y aprobado por acta N° 355 de 2022

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 10 de marzo de 2020 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia, dentro del proceso verbal con pretensión de nulidad absoluta de un contrato de promesa de compraventa, promovido por ALBERT EDUARDO MONTERROZA RÍOS, en contra de la sociedad CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S.

1.- ANTECEDENTES

1.1. DE LA DEMANDA

Mediante escrito presentado el 09 de abril de 2019, el señor Albert Eduardo Monterroza Ríos, actuando a través de apoderado judicial idóneo, presentó demanda verbal contra la precitada Constructora, cuyas pretensiones se concretaron en lo siguiente:

"1. PRIMERA PRINCIPAL.

1.1. *DECLARAR, por el no cumplimiento del requisito ad substantiam actus establecido como: "iv. Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales", que es ABSOLUTAMENTE NULO, de NULIDAD ABSOLUTA y sin ningún valor o efecto jurídico-legal, el contrato de promesa de compraventa celebrado en Medellín el 16 de enero de 2017, entre el promitente vendedor señor ALBERT EDUARDO MONTERROZA RÍOS y la promitente compradora CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S. y respecto del bien inmueble situado en el municipio de San Jerónimo - Ant. y por la carencia total de identidad del objeto del que es propietario el señor Monterroza y el objeto del contrato de promesa de compraventa y descrito alinderado, así:*

CASA 70 EN EL CONDOMINIO GUAYACANES II MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO. DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA. Debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 029-32490 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Sopetrán. Un lote con una extensión de 322.09 m2 y la construcción de una casa TIPO A de 158 M2, comprendido entre los siguientes linderos: Por el Norte, con Sendero entre los mojones M216 (1149553.03-1205352.73) y M213 (1149566.31-1205348.28) en una longitud de 14.00 metros; por el Este, con el Lote N° 70 entre los mojones M213 (1149566.31-1205348.28) y M214 (1149558.50-1205326.65) en una longitud de 23.00 metros; por el Sur, con la Calle P1 entre los mojones M214 (1149558.50-1205326.65) y M215 (1149545.22-1205331.10) en una longitud de 14.00 metros; por el Oeste, con el Lote N° 72 entre los mojones M215 (1149545.22-1205331.10) y M216 (U49553.03-1205352.73) en una longitud de 23.00 metros. - Sobre este lote se construirá una casa tipo A de 158.26 Metros cuadrados m2 de AREA privada construida, quedando un AREA privada libre de 232.24 Metros cuadrados m2.

2. SEGUNDA PRINCIPAL

2.1. *DECLARAR, por el no cumplimiento del requisito ad substantiam actus establecido como: "iii. Que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato", que es ABSOLUTAMENTE NULO, de NULIDAD ABSOLUTA y sin ningún valor o efecto jurídico-legal el contrato de promesa de compraventa celebrado en Medellín el 16 de enero de 2017, entre el promitente vendedor señor ALBERT EDUARDO MONTERROZA RÍOS y la*

promitente compradora CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S. y respecto del bien inmueble situado en el municipio de San Jerónimo - Ant- y por la absoluta indeterminación de la época en que habría de celebrarse el contrato prometido y tal como así consta en el contrato de promesa de compraventa.

2.1.1. CONSECUENCIAL *de la declaración de la nulidad absoluta por razón de la prosperidad de cualquiera de las dos (2) pretensiones principales, ordenar las correspondientes restituciones mutuas a cargo de las partes.*

2.1.2. CONSECUENCIAL *de la declaración de la nulidad absoluta por razón de la prosperidad de cualquiera de las dos (2) pretensiones principales, condenar a la demandada a las restituciones que correspondan a los frutos civiles que haya producido o que haya podido producir el bien (renta), desde el 16 de enero de 2017 y hasta la fecha en que se produzca efectiva y materialmente la restitución del inmueble, los que aproximadamente se aprecian en la suma de \$78.560.000.00.*

2.1.3. CONSECUENCIAL *de la declaración de la nulidad absoluta a que se refiere la pretensión principal, condenar a la demandada a entregar el inmueble con todas las dotaciones de servicios públicos en perfecto estado de funcionamiento y a paz y salvo por todo concepto de consumos, multas, reconexiones, etc. desde el 16 de enero de 2017 y hasta la fecha en que se produzca efectiva y materialmente la restitución del inmueble.*

3. CONDENAR *a la demandada, en costas: gastos del proceso y agencias en derecho”.*

La causa petendi encuentra respaldo en los siguientes fundamentos fácticos que se compendian así:

El señor Albert Eduardo Monterroza Ríos es titular del derecho real de dominio sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 029-32490, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sopetrán y cuyos linderos se especificaron en las pretensiones, bien que se encuentra gravado con hipoteca a favor del Banco Davivienda S.A., en atención al crédito otorgado al accionante para la adquisición del mismo.

El 16 de enero de 2017 en la ciudad de Medellín se celebró contrato de promesa de compraventa entre el demandante, como Promitente vendedor y

Constructora Guayacanes S.A.S., como promitente compradora, sobre el ya mencionado predio.

Los linderos que constan en el mencionado instrumento contractual, no son los que real y verdaderamente le corresponden a la casa 70 del Condominio Guayacanes II del municipio de San Jerónimo, de la que el suplicante es el verdadero y único titular del derecho real de dominio; empero, *"a pesar de la irregularidad en la identificación del bien por sus linderos, el señor Monterroza Ríos, hizo entrega material del inmueble del que es propietario pleno y poseedor material y conforme a la escritura N° 1460 del 5 de agosto de 2015 de la Notaría 28 de Medellín y a la matrícula inmobiliaria N° 029-32490"*.

Que el precio pactado en el aludido contrato ascendió a la suma de \$500'000.000, para ser pagados por el promitente comprador de la siguiente manera:

a) \$237'263.000, con la tradición de un lote de propiedad de la sociedad demandada, en favor del señor Monterroza Ríos, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 024-18927 y ubicado en la Parcelación Halcones del municipio de Santa Fe de Antioquia, con un área de 3.000 metros cuadrados.

b) \$5'737.000, a favor del Banco Davivienda, por concepto de dos (2) cuotas de amortización del crédito hipotecario, en mora.

c) El promitente comprador se obligó a seguir cancelando las subsiguientes cuotas mensuales del crédito hipotecario cumplidamente el primer día de cada mes, hasta completar la suma de \$252'000.000.00, total adeudado del crédito al 16 de enero de 2017.

d) \$5'000.000 que fueron cancelados al promitente vendedor, el 16 de enero de 2017, cuando se suscribió el contrato de promesa de compraventa.

La sociedad convocada no hizo entrega del inmueble referido en el literal **a)** precedente, al señor Monterroza Ríos.

En la cláusula séptima del mencionado contrato las partes pactaron lo siguiente: "Otorgamiento de la Escritura Pública": *"Las partes acuerdan que*

la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre de los bienes (sic) inmuebles prometidos en venta queda supeditado a la venta del bien inmueble Casa 70 del Condominio Guayacanes II a un tercero por parte de PROMITENTE COMPRADOR y consecuentemente sea cancelada la deuda hipotecaria que se tiene con el banco Davivienda; siendo así, las partes convendrán hacer la tradición de los bienes en una fecha acordada mancomunadamente. Tal día, ambas partes deberán presentar los certificados de paz y salvo y demás documentos requeridos para tal efecto”.

“Es ostensible que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre ALBERT MONTERROZA RÍOS y CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S. y respecto de los requisitos ad substantiam actus, referidos, como que dicho contrato “...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”, no se halla satisfecho o cumplido, al significarlo como absolutamente indeterminado e indeterminable y especialmente por haber quedado librado, en primer lugar, a la voluntad del promitente comprador y a unos hechos, que aunque tengan perspectiva de futuros, son objetivamente hipotéticos o eventuales, que a efectos del cumplimiento de la obligación de hacer, no gozan de la entidad de una condición y menos de la de un plazo y que hubiesen sido pactados en el contrato de promesa, de tal manera: determinados o al menos determinables y no bajo la fórmula empleada de quedar “...Supeditado a la venta del bien inmueble Casa 70 del Condominio Guayacanes II a un tercero por parte del PROMITENTE COMPRADOR...”, como consta en el contrato, por lo que el requisito ad substantiam actus quedó establecido en el contrato de promesa de compraventa, de manera absolutamente indeterminada e indeterminable. Se señala, además, que la indeterminación es tan ostensible que “...la venta del bien inmueble Casa 70 del Condominio Guayacanes II a un tercero por parte del PROMITENTE COMPRADOR...” deviene jurídicamente imposible, como supuesto de condición o de plazo, para el cumplimiento de la obligación principal de hacer, inherente al contrato de promesa de Compraventa”.

Igualmente, en el libelo genitor se indicó que, atendiendo a la errónea identificación de los linderos en el referido contrato de promesa respecto del bien objeto del mismo, no se satisface el requisito que legal y jurisprudencialmente se exige, atinente a que *“se determine de tal suerte el*

contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

“Es ostensible que a la fecha de celebración del contrato de promesa de compraventa y “por motivos congénitos o sea presentes al momento de celebración del negocio... el negocio se muestra inidóneo para producir efectos” y lo que es además conforme a los numerosos precedentes jurisdiccionales, sentados especialmente por la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, el contrato de promesa de compraventa, es absolutamente nulo, si el requisito de establecer la fecha, la hora y la Notaría en la cual se celebrará el contrato prometido, no aparece estipulado con certeza, sea ya, determinado o determinable, sea que se haya sometido a plazo o condición y tal como lo establecen los artículos 1740, 1741, 1742, 1746, 1748 y concordantes (...).”.

En la calenda que se suscribió el contrato entre las partes, esto es 16 de enero de 2017, el demandante hizo entrega material del inmueble prometido en venta a la sociedad demandada, a través de su representante legal, quien lo recibió con todos los enseres con que se encontraba dotado, mismo que se tienen debidamente valorados en la suma de \$29'445.200, conforme al inventario que hizo parte de la aludida negociación.

“Por valor de las restituciones por concepto de frutos civiles, se estiman los correspondientes al uso comercial del inmueble en la zona, por concepto de renta, por alquiler del mismo en los períodos de: fines de semana y mensualidades y que se estiman desde el 16 de enero de 2017 y hasta la fecha en que se realice la restitución material del inmueble y estimados a rentas respectivas para los años 2017, 2018 y 2019 y para un total de 112 semanas a la fecha de presentación de la demanda y para un valor aproximado de \$78'560.000, aproximadamente y por el valor de los bienes muebles y enseres de dotación del inmueble conforme al inventario que se insertó en el contrato de promesa de compraventa y que tienen un valor de \$29'425.200”.

1.2. DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA Y DE LA RESISTENCIA

Luego de subsanadas algunas exigencias efectuadas por el cognoscente para adecuar la demanda a derecho, esta se admitió mediante auto del 06 de junio

de 2019, en el que se dispuso notificar a la llamada a resistir y correrle el traslado previsto por la ley, cuya diligencia se surtió personalmente el día 05 de julio de igual año, según se aprecia a fl. 91 del Cuaderno Principal.

Dentro del término legal, actuando por intermedio de mandatario judicial idóneo, la sociedad accionada acudió a su defensa aceptando los hechos concernientes a la suscripción del contrato, su objeto, el precio y la forma de pago pactada, acotando frente a la suscripción de la escritura pública de venta que tal situación estaba condicionada *"a dos factores, uno la venta a un tercero y la otra la cancelación de la hipoteca como gravamen, condicionada a hechos futuros y ciertos, no inciertos o imprevisibles. - (...) la causal de nulidad debe ser manifiesta, vale decir patente, ostensible, evidente de modo tal que para establecerla el Juez no tenga que incurrir a otros actos o medios probatorios distintos, o sea que la condición para perfeccionar la escritura pública que indicara la Notaría, el día y la hora estaban condicionadas a la venta y pago de un gravamen y por el otro lado la escritura traslativa de dominio del demandante al demandado"*.

Fundada en lo anterior, la convocada manifestó que se oponía a las pretensiones y en su defecto solicitó el cumplimiento del contrato, *"teniendo en consideración que los actos que formalizan el negocio están pendientes para su fijación de la notaría y el día para finiquitar el negocio"* y se condene en costas a su contraparte.

Acorde a lo anterior, propuso las siguientes excepciones de mérito:

i) Inexistencia de requisito legal para declaratoria de nulidad: *"Para establecer si efectivamente este contrato de promesa está sometido a un acto incondicional e indeterminable que la promesa no cumpla con el requisito establecido como sustancial y requerido por la ley como solemne que genere nulidad. - En el ámbito temporal de los contratos las partes disponen, por propia voluntad de dos modalidades para definir hacia el futuro los alcances de las obligaciones que son el término y la condición. El primero es entendido como el acontecimiento futuro, pero cierto en cuanto a su realización que suspende la exigibilidad de los compromisos negociables hasta que se cumplan. Así se menciona el plazo, o sea el señalamiento de un día para su atención que al llegar a que las obligaciones adquieran plena vida. En Cambio,*

la condición no está revestida del elemento certeza con que se identifica el término. Es un acontecimiento futuro en lo que se atañe a su realización sin la perspectiva definida, que suspende el nacimiento o la resolución de las obligaciones”.

"En el presente caso concreto, el otorgamiento de la escritura pública estaba condicionada a la venta del inmueble de la casa 70 y a la cancelación de una deuda hipotecaria y las partes cumplida la condición definirían la fecha y en esa fecha allegarían los paz y salvos requeridos, por lo tanto era una situación que una vez se cumplieran dos obligaciones se perfeccionaría la venta, ahora no es lo mismo predicar una nulidad absoluta, cuando es posible determinar la fecha, hora para realizar la escritura, no por la causa ostensible que indica el demandante en cuanto a los valores determinados en la hipoteca. El apoderado del demandado no se aparta de los elementos constitutivos de los requisitos establecidos por la promesa de venta, lo que me aparto del criterio de él es que la Corte o la Jurisprudencia no le de entendimiento a dos personas que manifestaron su voluntad para contratar, ahora bien, si era que la condición no se estaba cumpliendo, la acción no era la de nulidad del contrato, sino la acción resolutoria del mismo, con indemnización de perjuicios. - Así las cosas, en estricto cumplimiento de un mandato, no estimo que aquí se esté dando la falta de un requisito formal para aniquilar un negocio o devolverlo”.

ii) Indebida petición de perjuicios que conlleven el juramento estimatorio y de frutos naturales y civiles: *"Sea como Ley Sustantiva y procesal esto su clasificación causada con la acción rescisoria por la NULIDAD ABSOLUTA, y procesal según su estimación injusta e ilegal pues no se puede pedir dos veces la misma sanción e intereses, frutos civiles y naturales los cuales si así los estableciere el juez a su reconocimiento por último al no discriminarse no puede ser objeto de cobro.*

De conformidad con el Artículo 1746 del Código Civil Inciso segundo establece: "ante la pretensión de las restituciones mutuas en virtud de cualquier pronunciamiento que haga el juez será cada cual responsable de la pérdida de las especies, o de su deterioro, de los intereses y de sus frutos y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias (sic)"; así las cosas, se objetarán los perjuicios estimados, en razón de la norma. - En el evento que el juez estime dichos perjuicios a favor del demandante así mismo tenga

en cuenta que el demandado ejecutó mejoras útiles y necesarias a la casa 70, consistentes en una piscina y un lugar para un kiosko (sic), sumas estas que estimaré en su debida oportunidad señor juez dada la connotación del proceso”.

iii) Mala fe: *"Este principio es la forma como se deben ejecutar los contratos, lo mismo como se deben ejecutar las actuaciones judiciales, conducta que se exterioriza en el presente caso, para afirmar que existió mala fe en el demandante en el siguiente acto, al pretender solicitar nulidad de lo que con voluntad consiente que lo que hacía tenía su razón de ejecutarse, más aún afirmar para sacar un provecho que dicha promesa fue realizada por el demandado, además que al ver la casa que habían vendido está en condiciones mejores a las entregadas, como también afirmar que el lote no lo había recibido o se lo habían entregado, cuando el mismo fue entregado en presencia del administrador de dicha unidad habitacional en las condiciones pactadas. - La buena fe ha sido desde tiempos inmemorables uno del principio fundamental del derecho, ya se mire por su aspecto activo como el deber de proceder de nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo como el derecho de esperar que los demás procedan en la misma forma”.*

1.3. DE LA REFORMA A LA DEMANDA Y SU TRÁMITE.

Dentro del término previsto en el artículo 93 del CGP, el extremo activo presentó escrito contentivo de reforma de demanda (fls. 99 a 114 del C-1), en el cual adicionó nuevos hechos alusivos al incumplimiento contractual de la parte demandada, tales como:

Que "el PROMITENTE COMPRADOR, motu proprio y sin justificación alguna se sustrajo al cumplimiento de la obligación consistente en seguir "...cancelando las cuotas del crédito hipotecario los días 1º de cada mes de manera puntual, evitando de esta manera que EL PROMITENTE VENDEDOR (en cabeza de quien está el crédito) quede en mora frente al banco DAVIVIENDA, hasta completar el total adeudado a la fecha por un valor aproximado de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$252.000.000)".

"El PROMITENTE COMPRADOR, incumplió gravemente con su obligación contractual principal de pagar las cuotas de amortización del crédito hipotecario el 1º de cada mes y de tal manera como se prueba con los

documentos que se aportan, dichas cuotas de amortización han venido siendo satisfechas por el Promitente Vendedor señor Albert E. Monterroza Ríos, desde la correspondiente al mes de julio de 2018 y hasta la cuota correspondiente al mes de agosto de 2019, más los gastos que corresponden a: impuesto predial, cuotas de administración de P.H., servicios públicos, mantenimiento de piscina, etc. para un total aproximado de \$50'000.000".

"De la misma manera, el PROMITENTE COMPRADOR, ha incumplido su obligación contractual como parte del PAGO del PRECIO de la CASA 70 de GUAYACANES II, de HACER ENTREGA MATERIAL ANTICIPADA, del LOTE N° 21 HALCONES, al promitente vendedor, LOTE N° 21 que además SE ENCUENTRA EMBARGADO. - A la par con lo anterior, el PROMITENTE COMPRADOR, como agente profesional en la actividad económica comercial inmobiliaria: construcción promoción-venta, no ha cumplido con la obligación de "enajenar a un tercero" la CASA 70 del Condominio GUAYACANES II, para con el producto de la venta pagar la totalidad de la deuda hipotecaria a cargo del promitente vendedor con el banco Davivienda, es decir que ha incumplido su obligación principal de pagar el precio de la CASA 70 de GUAYACANES II".

Que el demandante "conforme al contrato de promesa de compraventa, hizo entrega material anticipada al promitente comprador, de la CASA 70 de GUAYACANES II, desde el 16 de enero de 2017, fecha desde la cual se halla privado de su uso, goce y disposición, no solo de su disfrute con su familia, sino de la posibilidad de hacerla producir frutos por arrendamiento como es usual en la zona por turismo, pero además, por el INCUMPLIMIENTO del promitente comprador, ha tenido que ASUMIR de su patrimonio el pago de: crédito hipotecario, cuotas de administración P.H., predial, servicios públicos, mantenimiento de piscina para evitar epidemias, multas y sanciones de las autoridades de salud, etc., que componen un perjuicio patrimonial cuyo monto asciende a la suma de \$49.906.214.00 y que debe serle reembolsado, conforme a los documentos que se aportan como prueba".

Conforme a lo nuevos hechos referidos, se impetraron igualmente las siguientes pretensiones, adicionales a las atrás referidas:

a) Se agregó una cuarta pretensión consecuencial, derivada de las pretensiones principales, así:

"2.1.4. CONSECUCIONAL de la declaración de la nulidad absoluta por razón de la prosperidad de cualquiera de las dos (2) pretensiones principales, condenar a la demandada a la restitución que corresponde, de todos los bienes muebles y enseres de dotación del inmueble y conforme al inventario insertado en el contrato de promesa de compraventa declarado nulo y que se estiman en un valor de \$29.425.200".

b) Se adicionaron pretensiones SUBSIDIARIAS, como sigue:

"3. PRIMERA SUBSIDIARIA.

3.1 DECLARAR que la sociedad CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S., en calidad de PROMITENTE COMPRADORA, ha incurrido y es responsable de los plurales incumplimientos a sus obligaciones contractuales en cuanto al pago del precio: cuotas de amortización mensual de crédito hipotecario a Davivienda y al pago del saldo remanente: cancelación total del saldo adeudado del crédito hipotecario a Davivienda; por el incumplimiento por la no entrega material anticipada al señor Albert E. Monterroza R., del inmueble LOTE N° 21 de HALCONES, como parte de pago parcial del precio y por hallarse embargado. Por el incumplimiento al no pagar: las cuotas de administración P.H. Casa 70 Guayacanes, sus cuentas de servicios públicos, su impuesto predial, etc. al tenor del contrato de promesa de compraventa celebrado el 16 de enero de 2017 con el señor ALBERT EDUARDO MONTERROZA RÍOS, respecto del inmueble identificado como CASA 70 del Condominio Guayacanes II de San Jerónimo, conforme a los hechos que fundamentan esta pretensión.

3.2 Consecuencialmente, declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 16 de enero de 2017 entre el Promitente Vendedor, señor ALBERT EDUARDO MONTERROZA RÍOS y la Promitente Compradora, CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S. por el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de CONSTRUCTORA GUAYACANES S.A.S.

3.2 Consecuencialmente, condenar a la demandada a la restitución del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa y de esta demanda, al igual que el pago de los frutos civiles, a partir de la fecha de entrega 16 de enero de 2017 y hasta la fecha de recibo del bien a los frutos civiles que haya producido o que haya podido producir el bien, (renta), desde el 16 de enero de 2017 y hasta la fecha en que se produzca efectiva y materialmente la restitución del inmueble, los que aproximadamente se aprecian a la fecha de esta reforma a la demanda en la suma de \$78.560.000 y la suma de

\$\$49.906.214, por concepto de lo pagado por el señor Albert Monterroza R, para atender las obligaciones incumplidas por la promitente compradora como se detalla en los hechos de la demanda.

3.3. Condenar a la demandada a pagar a favor del promitente vendedor, la suma de \$100.000.000, por concepto del 20% de la cláusula penal.

3.3 Condenar a la demandada en costas: gastos del proceso y agencias en derecho.

3.4. Condenar a la demandada a pagar sobre las sumas a que se le condene, los intereses moratorios comerciales desde la fecha en que cada obligación incumplida por la demandada, debió ser atendida por el señor Alberto Monterroza R”.

El Juzgado cognoscente mediante providencia datada 24 de septiembre de 2019 (fl. 165 del C-1) admitió la reforma a la demanda planteada en los anteriores términos y dispuso notificar a la parte pasiva por estados, atendiendo a que ya se encontraba debidamente vinculado al proceso, concediéndole el lapso de diez (10) días para que se pronunciara al respecto y presentara los medios de defensa que considerara pertinentes.

El polo pasivo permaneció silente con relación a la reforma y sus pretensiones de resolución por incumplimiento, impetradas como subsidiarias a las de nulidad.

1.4. DEL TRÁMITE HASTA ANTES DE EMITIR SENTENCIA

De las excepciones de mérito propuestas se dio traslado mediante actuación secretarial del 21 de octubre de 2019 (fl. 166 Ibídem) por el término de cinco (5) días al extremo activo, el que permaneció silente frente a las mismas, razón por la cual, por auto del 13 de noviembre de igual año, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 372 del CGP, misma que tuvo lugar el 10 de diciembre de 2019 y en la que se adelantaron las etapas concernientes a la conciliación, fijación del litigio, control de legalidad, decreto de pruebas e interrogatorios de parte; habiéndose suspendido el trámite procesal, ante la solicitud conjunta de los litigantes por el término de 60 días, para procurar la autocomposición de la controversia.

Transcurrido el término de suspensión, sin acuerdo entre las partes, se llevó a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento establecida en el artículo 372 del CGP, el día 10 de marzo de 2020 (fl. 185 C-1). En esta última ocasión se practicaron las pruebas que habían sido decretadas con antelación concluyéndose así la etapa confirmatoria y a paso seguido se continuó con las alegaciones de conclusión de cada uno de los extremos litigiosos, ocasión en la cual cada parte se ratificó en sus posiciones iniciales.

1.5. DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la misma audiencia de instrucción y juzgamiento del 10 de marzo de 2019, el A quo resolvió la controversia, mediante sentencia que, en su parte resolutive, dispuso¹:

"Primero: *Declarar no probadas las excepciones de mérito denominadas, "Inexistencia de requisito legal para la declaratoria de nulidad", "Indebida, petición de perjuicios que conlleven el juramento estimatorio y de frutos naturales y civiles" y "Mala fe", formuladas por Constructora Guayacanes S.A.S.*

"Segundo: *Desestimar la pretensión primera principal de la demanda, relativa a la nulidad originada en la indebida determinación del inmueble, objeto del contrato, así como la pretensión consecuencial referida a la restitución en dinero del valor de los bienes muebles y enseres entregados al demandado y la pretensión 2.2, referente al reconocimiento de frutos civiles; de igual manera, aquella referida a no haberse señalado de manera textual el negocio que se pretendía celebrar.*

"Tercero: *Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Albert Eduardo Monterroza Ríos, en calidad de promitente vendedor y Constructora Guayacanes S.A.S., como promitente comprador, el día 16 de enero de 2017 y que versó sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 029-32490 de la ORIP de Sopetrán, casa o lote interior 70, que hace parte del Condominio Guayacanes II, ubicado en la carrera 10 A # 27-446 del municipio de San Jerónimo, originada en la ausencia de condición que fije la época para la celebración de la convención prometida.*

¹ Minuto 00:55:44 a 00:58:59 de la sentencia

Cuarto: Ordenar a Constructora Guayacanes S.A.S., que, en el término de diez (10) días, a partir de la ejecutoria de la sentencia, proceda con la restitución del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 029-32490 de la ORIP de Sopetrán, casa o lote interior 70, que hace parte del condominio Guayacanes II, ubicado en la carrera 10 A número 27-446 del municipio de San Jerónimo y cuya área y linderos reposan en la escritura pública 1460 del 05 de agosto del año 2015 de la Notaría 28 de Medellín.

En la restitución se comprenderán legalmente todas las mejoras y anexidades que estuvieran instaladas en el inmueble, incluido la piscina y el kiosco y todos aquellos muebles reputados inmuebles por adhesión o por destinación conforme al artículo 656, 658 del Código Civil. Asimismo, la demandada entregará dentro del mismo término los muebles y enseres descritos en la cláusula primera de la promesa de contrato y si los bienes hubieran perecido en su poder, entregará muebles de idéntica naturaleza y cantidad e igual o mayor calidad.

Quinto: Condenar en costas a la parte demandada en favor de Albert Eduardo Monterroza Ríos, como Agencias en Derecho, se fija la suma de \$6.479.112. Líquidense por Secretaría las costas una vez en firme la sentencia.

Para arribar a la anterior decisión, el A quo inicialmente refirió sucintamente a la actuación procesal surtida en esa instancia, abordó el estudio de los presupuestos procesales y de la normatividad atinente a las instituciones jurídicas involucradas en las pretensiones, se adentró en la valoración de los medios de convicción para referir inicialmente que el fundamento de la demanda versa sobre la promesa de compraventa suscrita entre las partes, respecto del inmueble 029-32490 y que en tal sentido "a pesar de tratarse de pretensiones excluyentes las solicitadas en la demanda, a saber, la nulidad absoluta y resolución del contrato, en consideración a que fueron impetradas con buena técnica procesal como principales y subsidiarias" se habría de abordar el estudio en el orden en que fueron presentadas y de prosperar, la principal sería innecesario el estudio de la subsidiaria.

Ya abordado el tema problemático, relativo a la nulidad de contrato de promesa, el iudex indicó que en el plenario reposa tal documento y no fue tachado de falso ni controvertido en la oportunidad procesal correspondiente, por los litigantes, y que "revisado el mismo, de conformidad con el artículo

1502 del Código Civil, podemos afirmar, que los sujetos de la relación contractual son legalmente capaces, su consentimiento expreso y no aparece, prueba ni las partes lo alegaron, que ésta adolezca de algún vicio de error, fuerza o dolo, recae sobre un objeto lícito y su causa es legal, debiendo entonces aceptarse el cumplimiento en el mismo contrato del primero, como del segundo requisito de validez contemplado en el artículo 1611 del Código Civil”.

Posteriormente, el juez de la causa discurrió que la primera pretensión principal alude a la falta del requisito de los numerales 2 y 4 del artículo 1611 del C.C., referido el primero, a la carencia de identidad total del objeto de la promesa, y el segundo a que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Así las cosas, se tiene que "tanto el demandante como el demandado pretendieron siempre de manera inequívoca la celebración de un contrato de compraventa, en el que, el pago del precio se convino, parte en dinero y parte en especie, (...) de lo cual resulta inequívoco el querer de las partes en la transferencia por vía de compraventa bajo una serie de condiciones, razón por la que se niega la pretensión de nulidad absoluta por una presunta falta de determinación del contrato que se pretendía celebrar. - Así mismo, se descarta nulidad absoluta invocada por la falta de identidad en el objeto del contrato prometido, pues las partes convinieron conscientes de prometer el uno la venta y el otro la compra del inmueble casa 70, que hace parte de la Propiedad Horizontal Condominio Guayacanes II y que se identifica con la matrícula inmobiliaria 029-32490 de propiedad de Albert Eduardo Monterroza Ríos, pues muy a pesar que los linderos plasmados en la convención promisorio resultan distintos de aquellos que figuran en el registro inmobiliario y en los títulos escriturarios, el querer y la voluntad negociadora de las partes versó exclusivamente sobre dicho inmueble, el cual se distingue de cualquier otra unidad inmobiliaria con base en su respectiva matrícula”.

Descartada la prosperidad de la primera pretensión principal se adentró el A quo en el estudio de la nulidad absoluta originada en la ausencia del pacto condicional que determine la época para la celebración de la convención, aspecto sobre el cual concluyó su procedencia, al derivarse de la lectura de la cláusula séptima del contrato, una serie de condiciones indeterminadas que

no permiten establecer de ninguna manera cuando sería que se cumpliría la celebración del contrato prometido.

Dicha cláusula establece: *"Otorgamiento de la escritura pública: las partes acuerdan que la escritura pública, por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles prometidos en venta, queda supeditado a la venta del bien inmueble, casa 70 del Condominio Guayacanes II, a un tercero por parte del promitente comprador, y consecuentemente sea cancelada la deuda hipotecaria que se tiene con el Banco Davivienda, siendo así, las partes convendrán hacer la tradición de los bienes en una fecha acordada mancomunadamente, tal día, ambas partes deberán presentar los certificados de paz y salvos y demás documentos requeridos para tal efecto",*

Y conforme a lo anterior el iudex precisó: *"de la lectura se extrae que la enajenación del bien inmueble casa 70 de propiedad del demandante, quedaba supeditada a la venta que Constructora Guayacanes S.A.S., hiciera a un tercero, pero además de ello que consecuentemente se cancelaría la obligación hipotecaria con el Banco Davivienda; ciertamente pensando en la obligación hipotecaria con el Banco Davivienda y dado que su pago se realiza por instalamentos, podría interpretarse de aquella que, a partir de tal suceso se determina una fecha para que se lleve a cabo la celebración del contrato de compraventa a la respectiva escritura pública; sin embargo, tal suceso se encuentra, enmarcado en medio de otras dos condiciones que resultan ciertamente indeterminadas y que una por lo menos depende exclusivamente del resorte voluntario y arbitrio del demandado promitente comprador en la promesa de venta, esta condición indeterminada es la venta del bien que se adquiere y de propiedad del demandante que aquel pudiera hacerle a un tercero, no se establece si dicho suceso primero, debía ocurrir por ejemplo, antes o después de la cancelación de la obligación hipotecaria, y si ello era después, cuánto tiempo debía transcurrir después de la cancelación de aquella, dejándose al árbitro incluso del comprador hoy demandado, realizar o no la transferencia a un tercero, por lo que no puede olvidarse que el artículo 1535 del Código Civil establece "son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga", es decir, cuando la cláusula séptima establece como condición que el demandado Constructora Guayacanes S.A.S., venda a un tercero el bien*

que en la promesa le ofrecen vender, realmente queda exiguo de tiempo el cumplimiento y la exigibilidad de aquella condición, volcándose indeterminada y por tanto anulable, incluso de oficio tal condición”.

“(…) Pero incluso si tratamos de interpretar que la venta del bien adquirido debía suceder antes de la cancelación de la deuda hipotecaria, tal evento nos converge a la indefinición de la tercera condición, esto es que las partes convendrán a ser la tradición de los bienes en una fecha acordada mancomunadamente, lo cual imperaría hasta el día de hoy una falta de exigibilidad, que puso de relieve el apoderado del demandado, en el sentido de preguntarse por qué el demandante no había acudido al demandado para realizar la respectiva escritura pública, pues ciertamente dichas dos condiciones anteriores, esto es la venta del bien y la cancelación de la deuda hipotecaria, evitaría o impediría que éste pudiera llegar a la conclusión de mancomunadamente o de manera conjunta, realizar y acordar la respectiva escritura pública”.

Así las cosas, el fallador razonó que ni siquiera con una interpretación sistemática del contrato, acudiendo a la cláusula cuarta o quinta del mismo, se puede establecer una época cierta en la cual se perfeccionaría el contrato de compraventa, razón por la cual emerge indudable la nulidad absoluta del contrato de promesa; situación que se vio corroborada *“con los actos realizados por la parte demandada, quien efectivamente, interpreta este Despacho, que nunca se ha sentido obligado a la realización de la respectiva escritura pública, pues habiendo vendido el bien inmueble, no ha cancelado las cuotas que se comprometió cancelar sobre la hipoteca que recaía sobre el bien inmueble que estaba adquiriendo y luego transferirlo a un tercero, razón por la cual quedaría sin efecto las excepciones propuestas por el demandado, en especial la falta de requisitos para declarar la nulidad”.*

Advertida la prosperidad de la pretensión de invalidez absoluta originada en la ausencia de una condición que fije la época para la celebración del contrato prometido o más bien que la condición a la cual se supeditó la convención preparatoria tiene un carácter meramente potestativo por depender exclusivamente de la voluntad del deudor, Constructora Guayacanes S.A.S., promitente comprador, el iudex procedió a resolver sobre las restituciones mutuas, consecuencias jurídicas de la declaratoria invalidez con arreglo al artículo 1746 del Código Civil.

Sobre el particular, señaló que las restituciones mutuas consisten en poner a cada contratante en el estado precontractual, esto es, en posesión de todo aquello cuanto haya entregado con ocasión de la celebración del contrato, y que por tanto *"en el presente asunto se depreca, además de la entrega del bien inmueble al demandado y del cual se anunció también que este se encontraba cerrado y sin acceso al demandado desde vieja data sin que se especificara la fecha exacta, la restitución de la suma de \$78.560.000, por concepto de frutos civiles que haya producido o podido producir el bien renta desde el 16 de enero del año 2017, sin embargo, respecto a tal rubro no se aportó sino solamente el testimonio de una persona, quien manifestó dedicarse al arriendo en la zona y el municipio de San Jerónimo, refiriéndose en su testimonio que específicamente los cánones de arriendo por fines de semana oscilarían entre los \$700.000 y los \$800.000, básicamente; no obstante, ninguna calidad profesional éste tiene, a efectos de que pudiera corroborarse que efectivamente, por lo menos los precios se acentúan a la forma del mercado en el municipio de San Jerónimo; sumado a ello, al preguntársele por este Despacho de que si efectivamente conocía la casa 70 o alguna de las unidades inmobiliarias de la zona donde se encuentra, Guayacanes II, manifestó nunca haber estado en ninguna de ellas y peor aún, pues indicó de que nunca había celebrado un negocio de arriendo respecto a dichas unidades inmobiliarias, sumado al anterior, al ser preguntado por la defensa respecto a si conocía el reglamento de Propiedad de Guayacanes II, manifestó no conocerlo; no obstante, por el conocimiento de la zona que este Despacho tiene, ha de indicarse que efectivamente, en las unidades cerradas los reglamentos de Propiedad Horizontal tienen prohibido el arriendo de fines de semana a los propietarios, razón por la cual este Despacho no encuentra ninguna prueba, respecto a demostrar que efectivamente se haya dejado de producir la suma que se indica en la demanda como renta del bien entre el 16 de enero del año 2017"*.

En lo atinente al valor de los muebles contenidos en la propiedad objeto del proceso, el juez dispuso que la restitución de la casa comprendía también *"los muebles y enseres relacionados en la cláusula primera del contrato en el mismo estado de conservación o deterioro en el cual fueron entregados por el demandante, sin perjuicio al deterioro que por el paso del tiempo le hayan sufrido, no así los valores que se indican por cada uno de los muebles o enseres en la respectiva demanda, puesto que si bien es cierto que aquellos estimaron en la demanda, no es menos que del contrato de promesa de venta*

emerge que el inventario realizado no adujo precio y calidad en que se entregaban los muebles y no existe en el proceso prueba alguna que ciertamente aquellos sean los valores que correspondan según el comercio, a los muebles y enseres, no se aportó factura individualmente de cada uno de ellos, ni tampoco se hizo ningún avalúo por parte de un profesional”.

Adicionalmente, el juzgador discurrió que *“la restitución del inmueble apareja la entrega de todas las mejoras y anexidades que actualmente contenga el inmueble, tales como piscina y el kiosco, y todos aquellos muebles reputados inmuebles por adhesión o por destinación”*, pues no se reconoció al extremo convocado mejoras de ninguna clase, debido a que no las estimó adecuadamente en el curso del proceso y en las etapas legalmente instituidas para tal fin.

Finalmente, en relación con la excepción de mala fe que fue sustentada sobre la base de un actuar desleal del demandante, bajo el argumento que éste previamente y de forma consciente y voluntaria había celebrado el contrato del que hoy se pretende la nulidad para aprovechar el mayor valor del inmueble, el juez de la causa indicó que tal medio exceptivo tampoco está llamado a prosperar, *“pues de un lado la demandada no ha logrado desvirtuar la presunción establecida en el artículo 83 de la Constitución Política y, por otra parte, la buena o mala fe de algunas de las partes del contrato, en nada incide cuando la pretensión de invalidez negocial se fundamenta en la nulidad absoluta, pues como se mencionó en precedencia, aquella propende por la salvaguarda del ordenamiento jurídico, de tal suerte que aún actuando de mala fe uno de los contratantes, bien podría decretarse la nulidad absoluta de un acto o contrato, incluso de manera oficiosa”*.

1.6. DE LA IMPUGNACIÓN

El polo pasivo se alzó en apelación frente a la sentencia de primera instancia, centrando su inconformidad en lo siguiente²:

i) *“Tengo en consideración la inconformidad que hace referencia al numeral tercero de la ley, como requisito de la promesa realizada y establecida en este proceso por las partes involucradas en él, en el sentido de que sí existe, no hay una indeterminación, que claramente lo explicaré dentro del término que me concede la ley”*.

² Minuto 01:01:05 a 01:02:20 audio de sentencia

ii) *"Las mejoras que se le hicieron a la vivienda se la hicieron en calidad de poseedor, no de ese contrato, ese contrato simplemente le dio la viabilidad a un negocio que, según su criterio, es totalmente nulo".*

El juzgado de conocimiento concedió el recurso de alzada en el efecto devolutivo y dispuso la remisión del proceso al superior funcional.

1.7. DEL TRÁMITE POR ANTE EL AD QUEM

Una vez arribado el expediente a este Tribunal, se procedió por la Magistrada sustanciadora a admitir el recurso de apelación en el mismo efecto en que fue concedido (fls. 7 a 9 C-2ª instancia).

En la misma providencia, datada 05 de noviembre de 2020, se dispuso dar aplicación al trámite preceptuado en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y, en consecuencia, se concedió a las partes el término para sustentar el recurso de apelación y ejercer el derecho de réplica, oportunidad procesal aprovechada por ambos extremos procesales, a través de sus apoderados, así:

1.7.1) El sedicente cumplió la carga de sustentar y ratificó los motivos de inconformidad, los cuales concretó como sigue:

"Por el contrario, en consideración a lo que quisieron decir las partes, fue determinar la condición y el tiempo a realizar la escritura pública bajo el precepto de las obligaciones establecidas determinadas, que daban certeza del día por medio del cual se solemnizaría este contrato, promesa de venta, miremos entonces por el contrario lo pensado por el sentenciador, de que en el presente caso no existe nulidad.

La cláusula séptima del contrato se divide en dos acontecimientos para que se dé con certeza el perfeccionamiento de la promesa convenida como requisito superado para no conceder la nulidad absoluta.

El Primero, se dice: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles prometidos en venta queda supeditado:

A) La venta del inmueble a un tercero casa 70 condominio Guayacanes, por parte del promitente COMPRADOR.

B) La cancelación de una deuda Hipotecaria que se tiene con el banco Davivienda.

Quedó probado y por el contrario no se puede afirmar indeterminación de este requisito legal confeccionado en la Ley por lo siguiente:

En cuanto al literal A) quedó probado que la obligación de venta a un tercero se determinó por la confesión en el interrogatorio de parte al demandado, o sea que el primero como elemento determinante para fijar el plazo para la escritura pública estaba cumplido como más adelante se verá.

En lo que respecta al segundo, es una condición cierta y determinante del plazo en la cual era una obligación hipotecaria que cubría el requisito para realizar la escritura, jamás se puede considerar indeterminado el cumplimiento de una obligación que si bien el plazo no se había cumplido para realizar la escritura pública; por ende, en presencia de un incumplimiento recíproco como más tarde se verá declina en un aniquilamiento por vía del mutuo disenso tácito entre las partes incumplidas así lo ha reiterado la corte sentencia de agosto 18 de 2000 Referencia, expediente 5519 Corte Suprema de Justicia.

Pero el asunto no se queda en este punto. - Según lo establece la cláusula séptima del contrato, nos queda algo sumamente importante que pasó por alto el señor juez, al establecer esta cláusula "que siendo así las anteriores explicaciones del a) y b), las partes, convendrán hacer la tradición de los bienes en una fecha acordada mancomunadamente. Tal día ambas partes deberán presentar los certificados de paz y salvo y demás efectos requeridos para tal efecto, entonces, como no va a ser una condición cierta, para acordar una fecha la última cuota de la hipoteca que estaba a cargo del banco Davivienda y como interpretar el juez, unilateralmente una nulidad absoluta cuando había un acuerdo de voluntades que no se había cumplido en su totalidad, tanto el demandante en este proceso, como la exigencia del demandado en cumplir las obligaciones de perfeccionado su negocio mediante la escritura pública, entonces si estaba dependiendo la condición del pago de la hipoteca, por no llegar el día cierto de su cancelación, mal podría acudirse a una cláusula que finiquitaba un negocio del cual no se había cumplido el

tiempo para el cumplimiento de la obligación establecida en la promesa de compraventa".

1.8.2) Por su lado, el polo activo, haciendo uso del derecho de réplica, luego de algunas argumentaciones, concluyó:

"1. Es evidente que en la "cláusula séptima" y respecto del hecho de la venta del inmueble, que a su vez, debía hacer Constructora Guayacanes S.A.S. a favor de un "tercero", dicho hecho y respecto de su ocurrir o suceder, no solo quedó librado al albedrío de Constructora Guayacanes S.A.S., sino dejado a su entera voluntad (venderlo) y más allá, a la voluntad de un "tercero", hipotético, eventual (comprarlo), sin que aparezca acordado en la "cláusula séptima" un PLAZO CIERTO y DETERMINADO dentro del cual el hecho "venderlo-comprarlo", debiera tener cumplida realización".

"2. Es evidente y con mayor razón que en la "cláusula séptima" y respecto de la obtención de subrogación o de la cancelación del crédito hipotecario por parte del "tercero" adquirente, dicho hecho y respecto de su ocurrir o suceder, no solo quedó librado al albedrío de dicho "tercero" adquirente, sino dejado a su entera voluntad (obtener subrogación o cancelarlo totalmente), sin que aparezca acordado en la "cláusula séptima" un PLAZO CIERTO y DETERMINADO dentro del cual el hecho "obtener subrogación o cancelar totalmente", el crédito hipotecario debiera tener cumplida realización".

"3. Y es evidente y con mayor razón que en la "cláusula séptima" no aparece acordada ni una fecha cierta y determinada, ni un plazo cierto, determinado o determinable, para celebrar el contrato prometido mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa".

Agotado el trámite en esta instancia sin que se observe causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a decidir lo que en derecho corresponde previas las siguientes

2.- CONSIDERACIONES

2.1. DE LOS PRESUPUESTOS FORMALES DEL PROCESO

Los presupuestos procesales necesarios para dictar sentencia concurren dentro del sub júdice. Las partes son capaces para comparecer en litigio y están debidamente representadas en el mismo. La demanda está en forma. El despacho es competente para conocer del asunto en litigio. Al proceso se le ha dado el trámite ordenado por la ley y no se observa la presencia de alguna causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

En relación con la pretensión principal, esto es la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 16 de enero de 2017, ambas partes se encuentran legitimadas en la causa por ser los contratantes de la aludida negociación e invocar el demandante un interés legítimo y serio en la anulación del mismo.

Igualmente, se han dado los presupuestos para el trámite de segunda instancia y para que esta Sala asuma la competencia funcional para proferir decisión definitiva, respecto de la que advierte esta colegiatura que de conformidad con los artículos 320 y 328 del CGP la misma queda delimitada únicamente a los reparos concretos formulados **y debidamente sustentados** por el apelante, lo que se concreta en lo reseñado en los numerales **1.6) y 1.7.1)** de este proveído. De tal manera que en honor al principio de consonancia que guía las apelaciones y al imperativo mandato de la norma última citada, el estudio que avoca la Sala se limitará a la materia de inconformidad.

2.2. DE LA PRETENSION IMPUGNATICA

En el sub-lite se tiene que lo buscado por la parte recurrente es la revocatoria de la sentencia de primera instancia, argumentando para ello que el juez erró al tener como configurada la causal de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, puesto que, a su criterio, en la cláusula séptima del mismo no se evidencia la indeterminación del plazo, concluida por el iudex, lo que permite la plena validez de la negociación adelantada entre las partes.

Igualmente, que de concluirse en todo caso la nulidad absoluta del mencionado precontrato, sí se debió reconocer a la parte demandada las mejoras implantadas en el bien, conforme a la normativa aplicable a este topo de asuntos situación está última que valga la pena decirlo desde este

momento, la parte recurrente, sólo esbozó ante el A quo, pero no argumentó de manera alguna en su sustentación.

2.3. PROBLEMA JURÍDICO

Establecido de la anterior manera, el marco dentro del cual se desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad del censor, para efectos de determinar la prosperidad o no de la alzada puede extraerse como problemas jurídicos los siguientes:

2.3.1. Deberá determinarse si en el presente caso ¿la cláusula séptima del contrato objeto de las pretensiones de nulidad envuelve una indeterminación en la fijación de la época para la celebración de la convención prometida?

Dilucidado lo anterior, podrá determinarse claramente si, en efecto, se estructura, o no, el vicio de nulidad alegado en la demanda.

2.3.1. En caso que la respuesta al anterior interrogante sea positiva, es decir, que en efecto el vicio alegado se estructure y conlleve a la nulidad absoluta deprecada, se abordará el tópico concerniente al reconocimiento de las mejoras a favor de la sociedad demandada, que fue el segundo de los motivos de inconformidad de la parte sedicente.

2.4. CONSIDERACIONES JURÍDICAS, FÁCTICAS Y VALORACIÓN PROBATORIA DEL TRIBUNAL

2.4.1. Como en el sub examine se atisba que el actor planteó en el petitum de la demanda, de manera principal, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, suscrito en día 16 de enero de 2017, entre el señor Albert Eduardo Monterroza Ríos, como promitente vendedor y la sociedad Constructora Guayacanes S.A.S., como promitente comprador, "*por la absoluta indeterminación de la época en que habría de celebrarse el contrato prometido*", es deber de esta Corporación abordar el estudio de tal tópico, por ser el motivo del recurso de alzada que de forma clara y puntual trazó el recurrente.

Sobre el particular, se empieza por recordar que el contrato de promesa, al ser preliminar o preparatorio, es un acuerdo entre dos o más partes encaminado a generar obligaciones a ambas o sólo a una de ellas, de celebrar en un futuro determinado otro contrato, sustrayendo a quienes celebran la promesa, esto es, a los promitentes, la libertad de celebrar o no el contrato debido con las personas determinadas y en las condiciones establecidas, en tanto la prestación del contrato de promesa es de hacer, de celebrar un contrato bajo unos términos establecidos de antemano.

Al respecto, es bien sabido que, en nuestro ordenamiento jurídico patrio, la promesa de celebrar un contrato sólo está llamada a producir efectos jurídicos cuando en su formación concurren los requisitos puntualizados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, referidos a:

"1º) Que la promesa conste por escrito.

2º) 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 del Código Civil.

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

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

En efecto, estos presupuestos son concurrentes, por lo que cada uno debe ser acreditado dentro del proceso, sin que ninguno de ellos tenga más relevancia que los restantes, por lo que para la validez del referido precontrato se debe acreditar la conjugación de todos y cada uno de dichos presupuestos, carga probatoria esta que incumbe a la parte accionante, pues de lo contrario la falta de alguno de ellos conlleva a la nulidad absoluta del contrato, ya que según el artículo 1741 del Código Civil ésta se configura por "*la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos*".

Tal nulidad absoluta se estableció como una sanción a los actos jurídicos violatorios de la ley, acarreando como consecuencia la exclusión de la pretensión de resolución de contrato, ya que no es viable que el incumplimiento o ejecución de un contrato y sus consecuencias, se edifique en un acto jurídico que no existe o que adolece de nulidad absoluta.

De tal guisa, se tiene que en el sub lite la pretensión de nulidad absoluta, efectivamente declarada por el *iudex* en la sentencia atacada, se sustentó en la falta de estructuración del tercer requisito previsto en la normativa precedentemente trasuntada, es decir, que la promesa de compraventa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato objeto de la misma, pues el vocero judicial del señor Monterroza Ríos alegó que lo pactado al respecto en el mencionado precontrato devino en indeterminado e indeterminable, tesis que fue acogida por el juez de conocimiento y conllevó a la declaratoria de nulidad ya referida.

En ese contexto y teniendo presente que sobre tal aspecto versó la apelación, dable es advertir por esta Colegiatura que el análisis que en esta instancia se efectuará se limitará al examen crítico de la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa, con la cual se pretendió el cumplimiento del numeral 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues en caso de encontrar que en efecto no se satisfizo lo indicado por la norma, deberá confirmarse la sentencia en este aspecto, al ser sumamente claro el artículo 1741 del C.C. al establecer como sanción al no cumplimiento de los requisitos o formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza del ellos, la nulidad absoluta.

Así las cosas, se procede al estudio de la cláusula en cuestión, la que es del siguiente tenor:

"SEPTIMA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio de los bienes inmuebles prometidos en venta queda supeditado a la venta del bien inmueble Casa 70 del Condominio Guayacanes II a un tercero por parte del PROMITENTE COMPRADOR, y consecuentemente sea cancelada la deuda hipotecaria que se tiene con el banco Davivienda; siendo así, las partes convendrán hacer la tradición de los bienes en una fecha acordada mancomunadamente. Tal día, ambas partes

deberán presentar los certificados de paz y salvo y demás documentos requeridos para tal efecto”.

Ahora bien, del anterior aparte contractual, que se erige en el hito central de la discusión del recurso de alzada, concuerda esta Sala de Decisión con los argumentos expuestos por el A quo, y que conllevaron a la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes en contienda. Ello, por cuanto en primer lugar, del texto de dicha cláusula no emana de manera diáfana ninguna fecha o época específica para el perfeccionamiento del negocio prometido, es así como de la lectura desprevenida de tal estipulación se advierte que las partes no acordaron de forma explícita ninguna fecha, hora y lugar para acudir al perfeccionamiento de la compraventa del inmueble, por lo que al no haber sido debidamente DETERMINADO este aspecto, debe esta Colegiatura auscultar en el contenido de la cláusula, para establecer si, por lo menos, tal fecha, hora y lugar fue o se erigió como DETERMINABLE, de manera cierta y concreta, sin lugar a dubitaciones, que sería la única forma de tener por cumplido el requisito legal que a juicio de la parte actora se echó de menos.

Sobre el particular, desde ahora, procede señalar que en la forma de redacción de este aspecto puntual de la determinación de la época en que se debía llevar a efecto el contrato prometido, se aprecia que ello tampoco se avizora como determinable en la promesa de compraventa, pues tal y como fue expuesto por el iudex, emergen una serie de condiciones que quedaron dejadas al arbitrio del promitente comprador y que imposibilitan que las partes involucradas pudieran establecer o deducir la fecha y lugar de la celebración de la compraventa, situación que da al traste con el requisito a que se ha venido haciendo referencia, y por ende, tal contrato es nulo absolutamente, como acertadamente lo estableció el juez de primera instancia.

Aunado a lo anterior, y al margen de que la sociedad demandada cumpliera a cabalidad con las dos condiciones plasmadas en la cláusula que se analiza, a saber: **a)** que vendiera el inmueble, Casa 70 del Condominio Guayacanes II a un tercero, y **b)** que cancelara la deuda hipotecaria al banco Davivienda; aun así, la fecha y/o época en que se llevaría a cabo la compraventa prometida, no emana nítida, pues como se indicó de manera expresa, cumplido lo anterior, *“las partes convendrán hacer la tradición de los bienes en una fecha acordada mancomunadamente”*, resultando más que evidente

que de todas maneras no se cumple con el requisito normativo indispensable para la existencia del contrato de promesa de compraventa.

Nótese que la cláusula no indica que una vez cumplidas las dos condiciones por el promitente comprador y que éste le informe efectivamente tal situación al promitente vendedor, se proceda a un determinado día siguiente al cumplimiento de dichas condiciones a un despacho notarial y hora específicas pactadas por las mismas partes. Es así como, advierte este Tribunal que los contratantes pudieron haber pactado, a manera de ejemplo, que al quinto día (o en cualquier otro plazo) siguiente al cabal cumplimiento de dichas condiciones, se acudiría a determinada notaría y a una hora concreta; de forma tal que, aunque la cláusula estuviera sometida al cumplimiento de unas condiciones, situación no prohibida por nuestro ordenamiento jurídico, una vez verificadas las mismas, se pudiera determinar, sin lugar a dudas, el momento concreto y el lugar al que acudirían ambos contratantes para llevar a efecto el negocio prometido en su momento, situación que se itera, se echa de menos en el acto contractual que se analiza.

De tal guisa, al no resultar estructurado en debida forma el requisito descrito normativamente en el numeral 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, se torna imperiosa la confirmación de la sentencia impugnada respecto de este tópico, debido a que, como viene de trasegarse, los presupuestos de dicho artículo son concurrentes, debiéndose probar todos y cada uno de ellos, pues en caso contrario se tiene que el precontrato adolece de nulidad absoluta.

De otro lado, habiéndose evacuado lo referido al primero de los reparos frente a la sentencia y determinarse que no está llamado a prosperar, se abordará lo referido al segundo y último motivo de inconformidad atinente al reconocimiento de las mejoras implantadas en el inmueble por parte de la sociedad demandada y a favor de la misma.

Al respecto y ante la falta de una adecuada sustentación por el extremo recurrente que permitiera a esta Corporación advertir el posible yerro del *A quo* al no reconocer las mejoras en favor de su representada, basta con indicar para resolver lo concerniente que, una vez escuchados los argumentos en que el cognoscente cimentó la ratio decidendi, se atisba que los mismos resultan claros, coherentes, se encuentran debidamente sustentados y acordes a derecho.

Y es que en efecto la parte resistente, desde los albores del proceso se limitó a decir que había ejecutado mejoras consistentes en una piscina y un kiosco sobre el inmueble, las cuales no tasó adecuadamente en las etapas procesales pertinentes, ni aportó pruebas tendientes a acreditar su valor y sólo indicó que lo haría con posterioridad, situación que no le permite a la judicatura el reconocimiento de lo reclamado ante su total indeterminación o tasación de los valores perseguidos, al tenor de lo dispuesto en el artículo 206 del CGP, que prevé que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarla razonadamente, bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando a cada uno de sus conceptos, y dicho juramento hará prueba de su monto, mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo, situación que se echó totalmente de menos por la parte que ahora reclama su reconocimiento por parte de la judicatura.

En efecto, como lo indicó el iudex en su momento, la única oportunidad procesal con la cual contaba la parte demandada para efectuar la reclamación de las mejoras que hubiera instalado o sufragado respecto del bien inmueble, era la contestación de la demanda, y la parte resistente omitió tal carga, siendo consecuencia de ello, el no reconocimiento de las mismas.

Y en tal sentido, procede memorar que acorde al artículo 167 del CGP, corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, de cuyo precepto se desprende de un lado, una regla que le impone a las partes una autorresponsabilidad de acreditar los supuestos fácticos de la disposición jurídica cuya aplicación reclama y de otro lado, le permite al fallador decidir adversamente cuando falta la prueba de tales hechos.

En conclusión, como quiera que resultó acreditado que en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 16 de enero de 2017, no se satisfizo el requisito del numeral 3° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en cuanto no contuvo *"un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"*, debe darse aplicación a los preceptos del artículo 1741 del C.C. y tenerse por nulo absolutamente, y consecuentemente la sentencia apelada está llamada a su CONFIRMACIÓN.

Finalmente, en armonía con el artículo 365 numerales 1º y 3º del CGP, al resultar vencida la parte recurrente, se hace pertinente confirmar la condena en costas de la primera instancia e igualmente procede condenar en costas en la presente instancia al extremo pasivo y a favor del accionante, las que deberán liquidarse por el Juzgado de origen conforme al artículo 366 ídem; advirtiendo además que, de conformidad con el numeral 3 de esta última disposición jurídica, las agencias en derecho serán fijadas por auto de la Magistrada Ponente.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA, SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley

FALLA

PRIMERO.- CONFIRMAR íntegramente la sentencia apelada, cuya fecha, naturaleza y procedencia se indicaron en la motivación.

SEGUNDO.- CONDENAR a la parte demandada al pago de costas en la presente instancia a favor de la parte demandante. Se advierte que conforme al numeral 3 del artículo 366 del CGP, las agencias en derecho se fijarán mediante auto de la Magistrada Ponente, acorde a la motivación.

TERCERO.- En firme esta sentencia, devuélvase el expediente a su lugar de origen, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE, CÓPIESE Y ENVÍESE

(CON FIRMA ELECTRONICA)

CLAUDIA BERMÚDEZ CARVAJAL

MAGISTRADA

(CON FIRMA ELECTRONICA)

OSCAR HERNANDO CASTRO RIVERA

MAGISTRADO

(CON FIRMA ELECTRONICA)

DARIO IGNACIO ESTRADA SANIN

MAGISTRADO

Firmado Por:

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

Oscar Hernando Castro Rivera
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **76881da1ca2dba090e1dece06b00fcaa88c84b5a0168e16d4774fccd157c084a**

Documento generado en 03/11/2022 02:43:41 PM

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