

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 8  
(Sala virtual de 17 de marzo de 2022)

**Asunto:**

Resolución de Contrato de Pedro María Godoy Forero contra Rigoberto González y otros.

Exp. 2018-00289-01

Bogotá, D.C., veintinueve (29) de marzo de dos mil veintidós (2022).

**1. ASUNTO A TRATAR**

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por los demandados Edgar Alberto Carranza Muñoz, Carlos Ibán González y Javier Humberto Novoa Gutiérrez, contra la sentencia proferida el 28 de abril de 2021 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá - Cundinamarca.

**2. ANTECEDENTES**

**2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:**

El señor Pedro María Godoy Forero a través de apoderado judicial, promovió demanda verbal de resolución de contrato de compraventa, en contra de los señores Rigoberto González Ramírez, Carlos Ibán González

González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, para que previos los trámites del proceso declarativo de mayor cuantía, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 29 de agosto de 2017, entre Pedro María Godoy Forero, en calidad de promitente vendedor y los señores Rigoberto González Ramírez, Carlos Ibán González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, como promitentes compradores, por incumplimiento en el pago del precio pactado, respecto del inmueble con F.M.I. No. 157-69262.

2.- Ordenar a los demandados a restituir el inmueble objeto de compraventa, junto con sus frutos naturales o civiles en cuantía de \$1.000.000 mensuales, por concepto de arrendamientos dejados de percibir, desde el día de la entrega del bien, 29 de agosto de 2017, y hasta la ejecutoria de la sentencia.

3.- Condenar a la parte demandada al pago de la suma de \$450.000.000, establecido como cláusula penal, ante el incumplimiento del pago del precio en el plazo pactado.

4.- Se condene a la parte demandada a indemnizar al promotor por los perjuicios causados derivados del incumplimiento en la entrega de las siguientes sumas de dinero como parte del precio; perjuicios que se reducen a intereses moratorios de acuerdo a la tasa máxima fijada por la Superfinanciera: i) sobre \$1.500.000.000, que debían cancelarse el 29 de diciembre de 2017; ii) sobre \$1.390.000.000 a pagar el 28 de febrero de 2018.

5.- Condenar a la pasiva al pago de \$5.250.000 por concepto de veintiún viajes de piedra a razón de \$250.000, que fueron sacados del inmueble prometido en venta.

6.- Condenar a la parte demandada a pagar las costas.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, lo siguiente:

- El demandante adquirió la propiedad del inmueble denominado La Ponderosa, ubicado en la vereda Mosqueral del municipio de Fusagasugá, junto con la casa de habitación que allí existe, con ocasión a la compraventa realizada a los señores José Baudilio, Luis Enrique y Luz Myriam Umbacia Castañeda, según escritura pública No. 2874 de 30 de julio de 2016, corrida en la Notaría Segunda de Fusagasugá; predio con un área de 12.427,02 M<sup>2</sup>, identificado con F.M.I. No. 157-69262, cédula catastral 01-00-0989-0015-000 y, alinderado como se consignó en la demanda.

- El 29 de agosto de 2017, el demandante prometió en venta el inmueble en comento a los demandados, el precio pactado fue \$4.500.000.000, que debían ser cancelados de la siguiente manera: a) \$161.000.000, a la firma del contrato; b) \$49.000.000, representados en un cheque de gerencia del Banco Agrario de Colombia pagadero el 28 de agosto de 2017; c) \$40.000.000, representados en un cheque de gerencia del Banco Davivienda pagadero el 28 de agosto de 2017; d) \$100.000.000, en dinero efectivo para el 18 de septiembre de 2017; e) \$160.000.000, representados en un predio ubicado en la calle 34 No. 1 A – 10 del

municipio de Soacha, identificado con F.M.I. No. 051- 99068; f) \$170.000.000, representados en el inmueble ubicado en la calle 40 Sur No. 8 B – 42 del municipio de Soacha- San Nicolas; g) \$300.000.000, representados en el bien inmueble localizado en la calle 26 No. 19 – 35 del municipio de Soacha – San Nicolas; h) \$80.000.000, representados en un inmueble – apartamento de Diagonal 20 No. 35 – 16, torre 1, apartamento 601, Conjunto Papiro de Ciudad verde de Soacha; i) \$550.000.000, representados en el lote 4H-42 del Condominio Versailles del municipio de Ricaurte, junto con la casa de habitación en el existente, identificado con F.M.I. No. 307-19574; j) \$1.500.000.000, pagaderos en dinero efectivo para el día 29 de diciembre de 2017; k) el saldo de \$1.390.000.000, pagaderos en dinero efectivo para el día 28 de febrero de 2018.

- Los accionados únicamente cancelaron los rubros de los literales a), b) c) y d) y el 20 de junio de 2018, abonaron \$110.000.000, para un gran total de \$460.000.000 recibidos por la parte actora; con ello, es evidente que los demandados no cumplieron con los compromisos adquiridos, al no solventar la totalidad de los pagos en los plazos pactados, por lo que adeudan los rubros determinados en los literales e), f), g) h) i), j) y k) de la cláusula tercera.

- Al no cancelar las sumas determinadas en los numerales j) y k) de la cláusula tercera -*\$1.500.000.000 y \$1.390.000.000*-, le causaron perjuicios al demandante, los cuales se reducen a intereses moratorios que podían haber generado esos emolumentos; la escritura que perfeccionaría la promesa de compraventa, se celebraría el 28 de febrero de 2018 en la notaría 2ª de Fusagasugá a las 10:00 A.M., según la cláusula cuarta de la promesa; la parte actora asistió a la notaría en la fecha acordada, la

escritura no se pudo otorgar por cuanto los demandados debían cancelar la totalidad del precio en esa fecha.

- El promotor ha cumplido sus deberes, comoquiera que, desde el 29 de agosto de 2017 entregó física y realmente el predio prometido en venta a los demandados, junto con todos sus accesorios que por naturaleza le pertenecen; los demandados, desde esa fecha, han tenido en su poder inmueble, disfrutando de los frutos naturales y civiles, frente a los últimos, el predio hubiera reportado o generado en manos del actor la suma de \$1.000.000, como canon de arrendamiento.

- El inmueble prometido en venta presenta un gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública No. 2874 del 30 de julio de 2016, protocolizado en la Notaría Segunda de Fusagasugá; los demandados tenían conocimiento de ello, tal como se pactó en el parágrafo primero de la cláusula tercera de la promesa y con la cancelación del literal j), se pagaría el monto de la hipoteca; los convocados no entregaron física y realmente los predios descritos en los literales e), f), g), h), i) de la cláusula tercera, como era su obligación según cláusula séptima de la convención.

- Acorde con esa cláusula séptima resaltada, los demandados entregaron los siguientes cánones de arrendamiento que generaban algunos de los predios que se habían prometido transferir como parte de precio: 1) \$850.000 mensuales desde el día 7 de octubre de 2017, al 7 de abril de 2018, correspondientes al predio ubicado en la calle 34 No. 1 A- 10 de Soacha; 2) \$580.000 mensuales desde el 24 de septiembre de 2017 al 27 de abril de 2018, correspondientes al inmueble ubicado en la calle 26 No. 19-35 de Soacha- San Nicolás, adeudando un saldo por canon de

arrendamiento de \$420.000; 3) \$780.000 mensuales desde el 24 de septiembre de 2017 al 27 de abril de 2018, correspondiente al predio ubicado en la calle 40 Sur No. 8B-42 de Soacha- San Nicolás.

- Los accionados no entregaron al actor los cánones de arrendamiento correspondientes al predio de la Diagonal 20 No. 35-16, torre 1, apartamento 601, conjunto Papiro de ciudad verde (Soacha), pese a que se comprometieron a ello *–literal c) cláusula séptima–*; los inmuebles que los demandados se obligaron a transferir como parte del precio, no eran de su propiedad, el identificado con F.M.I. No. 051-99068, figura a nombre de los señores Cosme Gregorio González Ramírez y Yolima Puentes Bernal; el identificado con F.M.I. No. 307-19674, a nombre de Hugo Alviar Rojas Naiza; con ello, se hace evidente el incumplimiento de los demandados y su mala fe, porque, conociendo que los predios no eran de su propiedad, los ofrecieron como parte del precio.

- Los demandados excavaron parte del inmueble prometido en venta, sacando veintiún viajes de piedra para su venta a razón de \$250.000 cada uno, para un total de \$5.250.000.

## **2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO.**

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Fusagasugá, admitió la demanda el 15 de agosto de 2018<sup>1</sup>, ordenándose la notificación de la parte demandada; los demandados Carlos Ibán González González y Roberto González Ramírez, se notificaron por aviso y así se dispuso en el auto de 11

---

<sup>1</sup> Fl. 28 Cd. 1

de marzo de 2019<sup>2</sup>; con proveído de 20 de mayo siguiente<sup>3</sup>, se ordenó el emplazamiento de los demandados Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, por lo que realizado el trámite de rigor, se notificó el curador *ad litem* Mario Manuel Mendoza Negrete, contestando la demanda en oportunidad sin presentar excepciones<sup>4</sup>.

El 18 de septiembre de 2020<sup>5</sup>, se negó la solicitud de dictar sentencia anticipada, asimismo, se fijó fecha y hora para adelantar la audiencia de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P.; los demandados Edgar Alberto y Carlos Iban, otorgaron poder al profesional del derecho<sup>6</sup>, quien lo remitió por correo electrónico el 1º de octubre de 2020<sup>7</sup>; en decisión de 15 de febrero de 2021<sup>8</sup>, acorde con lo dispuesto en el artículo 121 del C.G.P., se prorrogó el término para resolver la instancia.

Continuado el trámite, el 28 de abril de 2021 se llevó a cabo la audiencia en referencia<sup>9</sup>, dejándose constancia del poder otorgado por los demandados Edgar Alberto y Carlos Ibán, sin que comparecieran a la audiencia, se declaró fracasada la conciliación, no se tomaron medidas de saneamiento, se decretaron las pruebas, ante lo cual, el apoderado de la parte actora solicitó el cambio del testimonio de Martha Lucía Ochoa Martínez, por el del señor Wilson Estik Godoy Rodríguez, declarándose como prueba de oficio y atendándose esa declaración, siendo tachado de sospechoso por el abogado de los señores Edgar Alberto y Carlos Ibán, a quien además se le reconoció personería para actuar, se presentaron los

---

<sup>2</sup> Fl. 56

<sup>3</sup> Fl. 82

<sup>4</sup> Fls. 97-99

<sup>5</sup> Fl. 130

<sup>6</sup> Fl. 102

<sup>7</sup> Fl. 103

<sup>8</sup> Fl. 129

<sup>9</sup> Fl. 134

alegatos de conclusión y se dictó sentencia accediéndose parcialmente a las pretensiones.

Luego, el abogado Granados Cubides presentó solicitud de nulidad, la que fue rechazada de plano en auto de 28 de junio de 2021<sup>10</sup>; de igual forma, con decisión de la misma fecha, se ordenó la remisión del expediente para surtirse la alzada propuesta contra la sentencia de instancia.

### 3. LA SENTENCIA APELADA

El Juez de instancia, empezó con unas apuntes teóricas de la acción resolutoria, para luego abordar el caso en concreto, resaltando los pormenores del contrato firmado entre las partes el 29 de agosto de 2017.

Acto seguido, enunció los requisitos de la promesa de contrato, destacando que consta por escrito, convención que no fue tachada de falsa, no es un acuerdo de voluntades que la ley estime como ineficaz, presenta unas condiciones de pago y plazo para la firma de la escritura pública, por lo que no quedó duda de su existencia y eficacia; estimó además, que el demandante entregó el inmueble prometido en venta y acudió a la notaría como se desprende de acta de comparecencia obrante a folio 81, por lo que el demandante es un contratante cumplido y a la par, los demandados como promitentes compradores no concurrieron a la notaría, solamente hicieron un abono de \$460.000.000, presentándose una negación indefinida de cara los hechos sexto, noveno y decimoquinto, por lo que *“se indicará que los demandados no cumplieron con el pago del precio en la forma convenida, la*

---

<sup>10</sup> Fl. 157

*entrega de los dineros y los bienes a que se obligaron y no concurrieron con la documentación necesaria para suscribir la escritura pública”, negaciones indefinidas que pudieron desvirtuarse por la pasiva, pues estos una vez notificados no contestaron la demanda.*

El abogado de los demandados Carlos Ibán y Edgar Alberto sostuvo en sus alegatos de conclusión, que no cumplieron con sus obligaciones, por cuanto el predio prometido en venta presentaba una medida de embargo, lo cual *“es un hecho nuevo”* no reclamado en la contestación de demanda, como también lo atinente a su asistencia a la notaría, insistiendo que *“es un hecho nuevo no propuesto”*; frente a la presunta transgresión al debido proceso que alegó el apoderado, el señor Carlos Ibán fue notificado el 11 de marzo de 2019 según constancia del folio 56, por su parte Edgar Alberto el 10 de febrero de 2020 a través de curador *ad litem*, luego otorgaron poder al abogado Granados Cubides el 20 de octubre de 2020, lo cierto es, que la fijación de fecha para la audiencia fue desde el 18 de septiembre de 2020 *“cuando los demandados ya estaban notificados”*, por lo que *“jamás hubo vulneración al debido proceso están debidamente enterados los demandados de la presente audiencia”*, cobrando acogida la resolución pretendida.

Finalmente, al abordar el estudio de las restituciones debidas, consideró que había lugar a ordenar la entrega del predio prometido en venta al demandante y por parte de los demandados; como frutos civiles acorde con la prueba pericial se estimaron en \$45.410.000, debiéndose reconocer en ese valor; hay lugar a condenar a los demandados al pago de la cláusula penal en \$450.000.000; que no existe duda frente a los abonos realizados por los demandados en cuantía de \$460.000.000, siendo aceptado por el promotor en la demanda, como también en el

interrogatorio de parte absuelto, por lo que *“el juzgado procederá a la compensación de esa suma”*, sumando \$45.410.000 de frutos civiles, \$450.000.000 de cláusula penal, para un total de \$495.410.000, a los que se le descuenta los abonos de los demandados, quedando un saldo de \$35.410.000 en favor de la parte actora.

Asimismo, los demandados deberán pagar por concepto de intereses al 6% anual, en caso de no sufragarse ese emolumento en el término de diez días; sobre la condena de perjuicios derivada de los valores determinados en los literales j) y k) de la cláusula tercera, que se relacionan con daño emergente y lucro cesante y se reducen a intereses moratorios, se niega dado que *“estas sumas son condenadas a través del pacto de cláusula penal”*; sobre la pretensión quinta derivada del reconocimiento de unos viajes de piedra, apuntó que era el momento de pronunciarse sobre la tacha del testigo Wilson Estive, considerando que no es de recibo en tanto que aquel expuso lo que conoció, siendo un testigo de oídas.

#### **4. EL RECURSO**

**4.1.** El apoderado de los señores demandados Carlos Ibán González González y Edgar Alberto Carranza Muñoz, inconformes con la anterior decisión, como reparos ante la judicatura de primer nivel expuso:

- Que el 1º de octubre de 2020, le fue otorgado poder por los demandados Carlos Ibán y Edgar Alberto, por lo cual radicó memorial en el correo del juzgado, solicitando se expidiera copia del expediente digital acorde al Decreto 806 de 2020; el 2 de octubre siguiente, corrigió un error presentado; el 28 de abril de “2020”, pasados 7 meses le compartieron el

*link* para ingresar a audiencia de juzgamiento, que pide una clave y un correo electrónico, luego de insistir y posterior a la audiencia pudo tener acceso; el juzgado fijó el número de celular 3143979830 en el Palacio de Justicia, en donde nunca responden y, al permitir el ingreso con los requerimientos de la Rama Judicial, se informó que en ese juzgado no permanece personal para atención al público.

- Cuando se le concedió el uso de la palabra para presentar alegatos y, ante su manifestación de que no se le ha reconocido como apoderado, se reconoció personería para actuar cuando ya había inclusive tachado de sospechoso al testigo hijo del actor, lo cual debió resolverse de plano.

- Los demandados no fueron notificados en debida forma, por lo que tramitará nulidad, nunca recibieron copia de la demanda o traslado, vulnerándose los principios de celeridad y eficacia, como los derechos al debido proceso, defensa y contradicción, ya que se desconocía totalmente el escrito de demanda, siendo errado el decir del Juez, que sus representados conocían del proceso, escasamente se averiguó el número de radicado, endilgándosele responsabilidad como abogado, pero no le fue enviado el archivo del proceso por más de seis meses, pretendiendo que se elabore una defensa técnica sin documentación, sin corrérsele traslado de las pruebas, cuando la "Corte" ha sido enfática en que las partes y abogados tienen derecho a tener copia al expediente; téngase en cuenta que en poder adosado, se refieren los correos electrónicos de sus poderdantes para ser notificados.

- En los alegatos de conclusión, se solicitó al Juez advertir sobre las pruebas documentales, como el contrato de promesa de compraventa y el

certificado de libertad, dado que en el contrato no se indicó que el predio se encontraba embargado, es decir, por fuera del comercio –*arts. 281 y 282 del C.G.P.*-, y para la fecha de la firma de las escrituras, sus representados presentaron un nuevo socio para cancelar la totalidad del efectivo, pero se les advirtió que la escritura no se podía otorgar por cuanto el predio estaba embargado y secuestrado, ante lo cual, el socio extranjero fue asesorado para no realizar el pago bajo esas condiciones, entonces, al no examinarse lo solicitado, se soslayó que el incumplimiento proviene de la parte demandante “*al cual se le habían entregado materialmente unos inmuebles*”, que se escriturarían en el mismo acto con el predio La Ponderosa.

- Tampoco advierte el señor Juez, a pesar de tener a la mano el certificado de tradición y libertad, al igual que el proceso que tramita ese despacho 2016-00415, por cuenta del cual, el inmueble se encuentra embargado y secuestrado, en depósito gratuito, es razón para que no procedan perjuicios e indemnización de perjuicios, ya que el inmueble lo tiene un tercero “*DEPOSITARIO*” y no es en este asunto donde se pueden solicitar, por lo que la parte actora ha ocultado pruebas como el acta de secuestro y que el inmueble se encontraba embargado desde antes de la celebración del contrato de promesa de venta, como también, el apoderado de la parte actora indujo en error para la notificación de Carlos Iban González, sin que se advirtieran conductas demarcadas en el Código Penal.

- No comparte la sentencia, no se analizaron los problemas de conectividad como se puede ver en el audio, no se tuvo la posibilidad de solicitar la nulidad antes de la fijación del litigio, a pesar de que en los momentos que logró conectarse solicitó el uso de la palabra, insistiendo que no se le había reconocido personería y que su tarjeta profesional no se

podía observar con nitidez, para lo cual, reclamo consultar la página del Consejo Superior de la Judicatura; al no poder realizar la solicitud de nulidad o por lo menos el control de legalidad, el juzgado vulneró el debido proceso, en tanto que no dejó a disposición de los intervinientes el proceso digital de conformidad con lo establecido en el Decreto 806.

- El juzgado debió realizar un análisis y verificar cuidadosamente el expediente, avizorar la indebida notificación realizada a Carlos Ibán, ya que, como se observa a folio 42 el despacho declaró como fallido el envío del citatorio a aquel, en tanto que no se identificó plenamente a la persona que recibió el citatorio, sin que mediara una debida notificación personal, es más, el apoderado de la parte actora sabía la dirección de notificaciones, tan es así que solicitó la inscripción de la demanda; asimismo, el despacho solicitó un dictamen pericial para estimar los perjuicios reclamados en el proceso, en donde el Juez, no les corrió traslado.

4.2. El abogado Manrique Soacha, designado como apoderado en segunda instancia de los demandados, como reparos en esta instancia, expuso:

- Se pretende declarar resuelto el contrato de compraventa celebrado el 29 de agosto de 2017, entre el demandante como promitente vendedor y los demandados como promitentes compradores, por el presunto incumplimiento en el pago del precio pactado, respecto del predio La Ponderosa con F.M.I. No. 157-69262, para lo cual se debe manifestar, que el actor lo adquirió por compra efectuada a José Baudilio, Luis Enrique y Luz Myriam Umbacia Castañeda, quienes celebraron cesión de derechos litigiosos con los aquí demandados dentro del proceso 2016-00415, que

curso en el mismo juzgado, en donde el actor ostenta la calidad de demandado, siendo base de la ejecución un título valor por \$1.400.000.000, que se desprende de la venta que consta en la anotación No. 03 del folio inmobiliario.

- De ello se infiere, que el inmueble ofertado por el demandante para la época de la negociación se encontraba fuera del comercio, al soportar una medida cautelar correspondiente al proceso hipotecario iniciado en su contra y que curso en el mismo juzgado, lo que vicia de nulidad el contrato presentado, sin que pueda aceptarse la posición del *a -quo*, cuando sostiene que la situación expuesta solo fue reclamada en los alegatos finales, pues eso sería como decir y aceptar que llegó la audiencia del artículo 373 del C.G.P., sin hacer un estudio completo y complejo de la demanda presentada y, resulta difícil entender que en un despacho donde la carga laboral es razonable, no se identifiquen los procesos bajo su conocimiento con los mismos intervinientes, dada la existencia previa del embargo decretado en el proceso hipotecario.

- Resulta inaceptable que no se analice la situación, como lo es, una medida de embargo decretada al interior de un proceso ejecutivo hipotecario y del cual consta la documental pertinente, limitándose a referir que los demandados no lo argumentaron en su contestación, sino solo hasta los alegatos de conclusión, soslayando que el certificado de tradición fue aportado con la demanda.

- Se omitió estudiar que se configuran figuras jurídicas como el pleito pendiente; se presentan dos asuntos idénticos, la causa del primero es la nulidad de una promesa de compraventa por incumplimiento del precio; la

del segundo, es el pago de un título valor precisamente por el valor no sufragado por el demandante cuando adquirió el predio, uno y otro se encuentra ligados a la decisión que se llegue a adoptar en uno de los dos procesos, razón por la cual los demandados no están obligados a cumplir las obligaciones derivadas del contrato de compraventa, a su vez el actor no cumplió con la venta donde adquirió el inmueble.

- La otra excepción que es clara, se enmarca en el contrato no cumplido, sustentada en que la parte demandante reclamó un incumplimiento de promesa de compraventa, cuando él incumplió inicialmente la misma obligación de pagar el precio por el cual adquirió el bien, prueba de ello efectivamente la constituye el proceso 2016-00415 que conoce el mismo juzgado, actuación en la cual los demandados actúan como demandantes, por lo que carece de sustentó la reclamación de Pedro María.

- También deberá estudiarse la solicitud de nulidad formulada anteriormente, en tanto que no se realizó el estudio integral de los requisitos de procedibilidad de la demanda, dándose trámite al proceso sin exigir agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

## **5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA**

### **5.1. COMPETENCIA:**

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser

la superior funcional del juzgado que profirió la sentencia de primera instancia.

## 5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Antes de entrar a resolver el reclamo planteado por la parte que recurre, de conformidad a lo predicado en el artículo 1742 del C.C<sup>11</sup>, emerge como problema jurídico inicial a tratar, entrar a verificar si la promesa de compraventa adosada cumple las exigencias de las disposiciones legales aplicables, para tenerse como válida. Y de superar ese escaño, nos ocuparemos de los motivos de la apelación planteada.

## 5.3. MARCO CONCEPTUAL:

En cuanto a los contratos, se tiene, que son un negocio jurídico definido como el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de sus activos y bienes en procura de satisfacer sus intereses, tendientes a producir un efecto jurídico, que puede consistir en la creación, modificación o extinción de una situación de derecho; dentro de las diversas categorías de negocios jurídicos, tenemos, aquellos que versan sobre cuestiones patrimoniales de los celebrantes, pudiendo ser unipersonales o pluripersonales, en estos últimos, dos o más personas intervienen en la celebración del negocio.

---

<sup>11</sup> "Art. 1742. Subrogado. Ley 50 de 1936, art. 2º. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria."

Es así que, en materia contractual encontramos, como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro C.C., la autonomía privada de la voluntad, en virtud de la cual, todo individuo que goce de capacidad es libre de comprometerse; de suerte, que al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente, en asocio con su co-contratante, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres –salvo casos especiales como en los denominados negocios por adhesión-, los cuales una vez celebrados imponen a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas, ciñéndose de manera especial en su desarrollo al postulado de la buena fe.

La doctrina ha definido la promesa como <sup>12</sup>*“un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición”*, acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, sin olvidar que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –*diferente*-, de donde se infiere, que <sup>13</sup>*“no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva de contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”*.

---

<sup>12</sup> Bonivento Jiménez Javier. El contrato de Promesa. Ed. Librería del Profesional, página 31

<sup>13</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 23 de mayo de 1998, M. P. Pedro Lafont Pianetta

Así las cosas, es pertinente citar el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 (art. 1611 C.C.), que prevé:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1a. Que la promesa conste por escrito;*

*2a. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 –correcto 1502- del Código Civil;*

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

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

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

*Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.”*

En los pactos contractuales bilaterales válidamente celebrados va implícita la condición resolutoria, la cual se encuentra regulada en el art. 1546 del C.C. *“en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”*; norma que implica la extinción del contrato y los vínculos jurídicos que este conlleva, trayendo una particularidad importante que es, la retroactividad, es decir, que en virtud de su declaratoria las partes deberán proceder a las restituciones mutuas, como si no hubiera existido la convención.

Así, para proteger el poder vinculante del negocio jurídico, en los artículos 1546 del C.C. y 870 del C.Co., se otorga al contratante que ha cumplido con sus obligaciones, el derecho alternativo de demandar la resolución o el cumplimiento, con indemnización de perjuicios, acciones que se fundamentan <sup>14</sup>“en la reciprocidad de derechos y obligaciones nacidos para las partes en la celebración del contrato bilateral y procede en el caso de que una de las partes deje de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo.”.

#### **5.4. CASO DE ESTUDIO:**

**5.4.1.** De las súplicas del libelo genitor, se alude un contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las partes el 29 de agosto de 2017, figurando como promitente vendedor el demandante Pedro María Godoy Forero y, promitentes compradores los demandados Rigoberto González Ramírez, Carlos Iban González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, cuyo objeto era el predio rural denominado La Ponderosa, ubicado en la vereda Mosqueral de Fusagasugá, alinderado como se consignó en el contrato, identificado con F.M.I. No. 157-69262; vínculo jurídico que reviste autenticidad en aplicación de la presunción contenida en el artículo 244 del CG.P., además, por cuanto no fue desconocido o tachado por los demandados.

Iniciaremos tratando lo correspondiente a los elementos esenciales que estructuran y dan existencia a cada negocio, porque sin ellos este no existe o se convierte en otro diferente, los cuales nos ofrecen como característica, que no son susceptibles de disposición por los particulares. Y

---

<sup>14</sup> Corte Suprema de Justicia. sentencia de 2 de noviembre de 1964.

tenemos como elementos, *los naturales*, que son aquellas “*cosas*” de la cuales sin necesidad de pacto expreso le pertenecen al negocio en virtud de la normatividad existente o por la presencia de usos o costumbres, contenido natural que tiene carácter dispositivo, ya que las partes pueden apartarse de su expresión legal, intermediando los pactos accidentales, y, los *accidentales*, que son aquellos que ni natural ni esencialmente le pertenecen al negocio y, por ello, para que sean vinculantes deben pactarse.

En el caso que ocupa nuestra atención, no se discute, a voces de los artículos 1502 y s.s del C. C., que los sujetos de la relación contractual son: legalmente capaces –sin que se exija alguna legitimación negocial especial por el legislador-; su consentimiento fue expreso y no aparece prueba, ni las partes lo alegaron, que esté viciado de error, fuerza o dolo; recae sobre un objeto lícito y su causa es legal.

Sin embargo, acorde con el problema jurídico planteado, habrá de entrarse a enfocar, si se cumplen los requisitos de que trata el precitado artículo 89 de la Ley 153 de 1887, para determinar así, la validez del contrato.

Bajo los anteriores derroteros, encontramos del “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*” que soporta las pretensiones, como forma de pago se acordó:

***“TERCERA: EL PRECIO DE ESTE PREDIO ES LA SUMA DE CUATRO MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$4.500.000.000) MONEDA CORRIENTE, que son cancelados así:  
A) La suma de CIENTO SESENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$161.000.000) MCTE, que son pagados en dinero efectivo a la firma del presente documento es decir, hoy 29 de agosto de 2017,  
B) La suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS***

**(\$49.000.000) MCTE**, que serán representados en el cheque de gerencia No. 0197070 del Banco Agrario de Colombia, pagadero el día 28 de agosto de 2017 a nombre del señor **PEDRO MARIA GODOY FORERO, C)** La suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) MCTE**, que serán representados en el cheque de gerencia No. 55527-1 del Banco Davivienda, pagadero el día 28 de agosto de 2017 a nombre del señor **PEDRO MARIA GODOY FORERO, D)** La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) MCTE**, que son pagados en dinero y efectivo el días 18 de septiembre de 2017, **E)** La suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000) MCTE**, que se encuentra representados en el inmueble casa de habitación ubicada en la Calle 34 No. 1 A - 10 del municipio de Soacha, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 051-99068 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Soacha, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 1521 de fecha 20 de Mayo de 2016 de la Notaría primera de Soacha., **F)** La suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000) MCTE**, que se encuentra representados en el inmueble casa de habitación ubicada en la Calle 40 Sur No. 8B - 42 del municipio de Soacha- San Nicolas escritura pública y certificado de libertad y demás anexidades se entregaran el día 1 de septiembre de 2017 **G).** La suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000) MCTE**, que se encuentra representados en el inmueble casa de habitación ubicada en la Calle 26 No. 19 - 35 del municipio de Soacha- San Nicolas, escritura pública y certificado de libertad y demás anexidades se entregaran el día 1 de septiembre de 2017, **H)** La suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) MCTE**, que se encuentra representados en el inmueble Apartamento ubicada en la Diagonal 20 No. 35 - 16 Torre I Apto 601 del Conjunto Papiro de Ciudad Verde del municipio de Soacha, escritura pública y certificado de libertad y demás anexidades se entregaran el día 1 de septiembre de 2017, **I)** La suma de **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000) MCTE**, que se encuentra representado en el inmueble Lote 4H-42 del **CONDominio VERSALLES** del Municipio de Ricaurte departamento de Cundinamarca, junto con la casa de habitación en el existente, identificado con matrícula inmobiliaria No. 307-19674 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Girardot, cuyos linderos se encuentran contenidos en la sentencia proferida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Villavicencio, adjudicación en remate proferida mediante sentencia de fecha 30 de Agosto de 2007, **J)** La suma **MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.500.000.000) MCTE**, que serán pagados en dinero y efectivo el día 29 de Diciembre de 2017, **K)** El saldo es decir la suma **MIL TRESCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$1.390.000.000) MCTE**, que serán

*pagados en dinero y efectivo el día 28 de Febrero de 2018”*  
(Subrayas del Tribunal).

De acuerdo con las cita textual de la convención en comento, calificada como “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*”, que en realidad es un contrato de *promesa de permuta*<sup>15</sup>, comoquiera que los promitentes compradores para satisfacer el pago del precio acordado, se **obligaron a dar los inmuebles enlistados en los literales E), F) G), H) e I)**, por ende, al consistir parte del pago en bienes inmuebles, era menester efectuarse la referencia de sus respectivos títulos escriturarios para su perfeccionamiento<sup>16</sup> y finiquitar su tradición, siendo del caso destacar, que el valor de esos inmuebles ascendía a \$1.260.000.000.

De cara a lo anterior, la voluntad de los contratantes se subsume en la venta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 157- 69262, denominado La Ponderosa, ubicado en la vereda Mosqueral del municipio de Fusagasugá, y es diáfano que para su pago el comprador se obligó a transferir los cinco bienes inmuebles a los que se hizo alusión, lo que se reiteró en la diligencia de interrogatorio rendida por el promotor.

De esa manera, evaluado lo concerniente a la voluntad de los contratantes, es de determinarse, si la promesa de contrato cumple con los requisitos previstos por el legislador contemplados en las reglas 1ª, 2ª 3ª, y 4ª del artículo 89 de la Ley 153 de 1889, por medio del cual, se subrogó el artículo 1611 del C.C.; encontrando, que sólo se satisfacen las 1ª, 2ª y 3ª, sin

---

<sup>15</sup> “ARTICULO 1955. <DEFINICION DE PERMUTA>. La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.”

<sup>16</sup> “ARTICULO 1956. <PERFECCIONAMIENTO DE LA PERMUTA>. El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública.”

que se pueda predicar lo mismo respecto al requisito restante. Veamos porque.

Encontramos que las partes contratantes, en la cláusula primera sí determinaron de manera idónea el predio La Ponderosa, haciendo alusión a su área, linderos, cédula catastral y folio inmobiliario.

No obstante, no se colmó tal presupuesto en la cláusula tercera de la promesa de contrato, comoquiera que se omitió hacer referencia de los linderos y demás características de los inmuebles que se darían como parte de pago, en tanto que, en los literales E) e I), se insinuó el folio de matrícula inmobiliario, como también el título en el que obran sus linderos -sin anexarlo-, y, en la totalidad de estos -E) al I)-, se anotó su ubicación o dirección, situación que no colma lo reglado en el requisito 4º estatuido por el legislador; más aún, cuando en los literales F), G) y H), se apuntó que la *“escritura pública y certificado de libertad y demás anexidades se entregaran el día 1 de septiembre de 2017”*.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de justicia ha sostenido:

*17* “5.2.2.- Claro, véase que la Corte manifestó sobre el particular de la debida identificación de inmuebles a la hora de celebrar contratos de promesa, en CSJ SC, 30 oct. 2001, rad. 6849, lo siguiente:

*Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, -que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel-, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a*

---

<sup>17</sup> STC8881 de 2017.

escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción proyectada a determinadas especificaciones, y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esguinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes transcrito.

[...] Sobre el particular ha dicho esta Corporación: “la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida 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, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.

De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio “las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación ‘se identificarán (...) por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos’ (Art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985, que establece que, ‘cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados...’ (Art. 1°). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente” (G. J., T. CLXXX, pág. 226).

[...] La comentada exigencia no puede soslayarse so pretexto de que la venta prometida recae sobre un espacio sin construir como el de que aquí se trata, para entender, como erróneamente lo estimó el Tribunal, que simplemente consiste en todo lo que está por encima del primer piso, puesto que aun en ese evento se debe partir de que ese espacio, aunque sin contenido material construido por el momento, se halla preconcebido, más tratándose de especie o cuerpo cierto, y sólo falta la ejecución de la obra para la cual se pretende adquirir, por lo que no se advierte obstáculo alguno impediendo de su plena identificación de modo anticipado, incluso por sus linderos y dimensiones.

Desde esa perspectiva, se recalca, no le asiste razón al Tribunal cuando afirma que expresados los linderos del inmueble sobre el cual se encuentra el espacio vendido, ante la ausencia de construcción, el espacio compravendido será ubicado sobre el techo, piso o terraza del primer piso, es decir, que no podía ser distinto del que se encuentra delimitado por los linderos de la parte construida, sin que fuera dable contemplar "otras especificaciones"; pues se imponía hacer una determinación exacta en la medida en que la sociedad vendedora se reservaba para sí el dominio de la primera y las tres últimas plantas, siendo menester, por lo menos, dejar delimitado en los términos que las normas legales exigen cuando el acto debe constar en escritura pública, la parte del inmueble de cuyo dominio proyectaba desprenderse la vendedora; mucho más si previsto contractualmente someter la edificación futura al régimen de propiedad horizontal según el reglamento que posteriormente se elevaría para el efecto una vez se concluyera la construcción, se imponía en principio y en el evento de promesa hacer las segregaciones que sin ese régimen correspondía hacer para definir las porciones del inmueble en que quedaba dividido inicialmente el mismo entre las dos partes contratantes, bajo el supuesto de que a la fecha del otorgamiento de la escritura pública no se hubiera levantado la construcción, con la exactitud debida a fin de cumplir, sin más, con el perfeccionamiento del contrato prometido, lo cual no obra en la promesa.

[...] Ahora bien, como ya se dijo, esa identificación no solamente debe hacerse en forma completa sino que debió incluirse en el texto del contrato de promesa de compraventa, en tanto esa fue la forma de celebrarlo escogida por las partes, sin que sea suficiente en este caso mencionar a otros documentos como son los planos y la licencia de construcción, con los cuales no se suplen las deficiencias comentadas en torno a la determinación del bien prometido en venta, máxime, si, como se advirtió, esa alusión no tuvo por finalidad dejar en claro cuál era el bien prometido.

En el punto, importa recordar con palabras de esta misma Corporación, lo siguiente: "...La especificación o singularización del hecho atinente a la celebración del contrato prometido no es punto que la ley defiera a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, pues esa singularización ha sido imperativamente prefijada en el ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153. Allí se consagra una clara correlación entre la determinación del contrato prometido y los procedimientos o requisitos legales que sean esenciales para concluirlo. De hecho, si en un caso dado sólo está pendiente la ejecución de esos requisitos, es porque el contrato prometido se encuentra determinado a cabalidad. Pero si, por fuera de los mismos, todavía se necesita que se dé otro paso cualquiera a intento de concluir el contrato, ya no será viable afirmar que la

*determinación se ha cumplido de modo satisfactorio, es decir, según la contempla la ley (G. J. CLXXXIV, pág. 395 y 396). (véase)."*

Acorde con lo anterior, es evidente que en la promesa de contrato **no se incluyeron los linderos de los predios con los que se pagaría parte del precio**, por ende, emerge sin necesidad de hacer un mayor esfuerzo, que ese contrato no cumple con lo normado en la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del C.C.

En conclusión, el contrato adosado **está viciado de nulidad absoluta**, al carecer de uno de los requisitos necesarios que conlleva su validez, contrario a lo conceptuado por la judicatura de instancia.

Siguiéndose en este discurrir, hay lugar a referirse a lo normado en los artículos 1740 y 1741 del C.C., respectivamente, que pregonan:

*"ARTICULO 1740. CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD> Es nulo todo acto o contrato a que falta 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.*

*La nulidad puede ser absoluta o relativa."*

*"ARTICULO 1741. NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida 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, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato." (Negrilla fuera del texto).*

En efecto, al evidenciarse causal de nulidad absoluta por la omisión del prenombrado presupuesto, concerniente a la indeterminación estudiada, por cuanto los contratantes **únicamente se limitaron a expresar que esos bienes hacían parte del pago** en los términos allí plasmados, con lo cual, **se abre paso a la nulidad del contrato**; por ende, habrá de devolverse las cosas al estado en que se encontraban, nulidad de carácter sustantivo que ha de declararse de manera oficiosa por plena disposición legal.

**5.4.2.** Por lo que se sigue, como consecuencia obligada de un pronunciamiento de tal magnitud, es que las cosas regresen a su estado natural hasta antes de la celebración del contrato viciado, algo así, como si las partes no hubieren tenido la intención de contratar, de ahí surge el querer del legislador de los restablecimientos mutuales, eso sí, en todo caso con lo probado en el proceso al tenor de las previsiones sustanciales ambas de los artículos 177 C.P.C. y 1757 C.C.

Entonces, debiendo volver las cosas a como se encontraban con anterioridad a la celebración del acuerdo de voluntades y, dado en que el documento que recoge el contrato de compraventa del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 157-69262, se evidencia que en la cláusula sexta, la parte vendedora se comprometió a entregar real y materialmente ese inmueble al comprador el 29 de agosto 2017, esto es, la fecha en que se suscribió la convención, lo que también se manifestó por el actor en su declaración de parte, con lo cual, le corresponde a los demandados entonces la restitución material del bien objeto del contrato.

Estando acreditado, que el precio de la prometida permuta fue por \$4.500.000.000, de los cuales los demandados sufragaron las siguientes sumas, en diferentes momentos, así:

No.	VALOR	FECHA PAGO	OBSERVACIÓN
1	\$161.000.000	19/08/2017	Efectivo según promesa
2	\$49.000.000	28/08/2017	Cheque No. 0197070 Banco Agrario según promesa
3	\$40.000.000	28/08/2017	Cheque No. 55527-1 Banco Davivienda según Contrato
4	\$100.000.000	18/09/2017	Efectivo según promesa
5	\$110.000.000	20/06/2018	Recibo de pago fl. 10
TOTAL	\$460.000.000		

(Cuadro 1)

Con la anterior información<sup>18</sup>, se tiene que los promitentes compradores sufragaron la suma de \$460.000.000, supuesto de hecho reconocido por el promotor en su interrogatorio, al contestar que *“si fue una negociación con los señores por 4500 millones de pesos, que me dieron una parte, una plata, me dieron 460 millones de pesos; y el resto pues ya no lo cumplieron, lo incumplieron”*.

Es así como, dado que procede la restitución de los emolumentos en que incurrió la parte compradora, los mismos deben ser indexados con base en la fórmula que a continuación se enuncia, y comoquiera que los mismos se solventaron en diferentes momentos, así:

IF

$V_p = V_h$  -----; en donde:

II

$V_p$  es el valor presente que desea obtenerse;

<sup>18</sup> Cuadro 1

Vh es el valor histórico a indexar,

IF es el índice final, que se obtiene con el monto de IPC a la fecha presente o más reciente para indexar.

II es el índice inicial del IPC, desde el cual se va a indexar.

FECHA DE PAGO	VALOR ABONO(VH)- VALOR NOMINAL-	II	IF	VALOR INDEXADO
19/08/2017	\$161.000.000	96,32	115,11	\$192.407.703
28/08/2017	\$49.000.000	96,32	115,11	\$58.558.866
28/08/2017	\$40.000.000	96,32	115,11	\$47.803.156
18/09/2017	\$100.000.000	96,36	115,11	\$119.458.281
20/06/2018	\$110.000.000	99,31	115,11	\$127.500.755
TOTAL	\$460.000.000	-	-	\$545.728.761

(Cuadro 2)

Frente a lo anterior, el valor a devolver por parte del demandante, a los demandados, debidamente indexado a la fecha más próxima, asciende a la suma de **\$545.728.761.**

Además, es procedente también el reconocimiento de intereses a la tasa del 6% anual sobre las sumas de dinero recibidas por la parte demandante o vendedora como parte del precio, tomado su valor nominal y no indexado, de conformidad con las distintas fechas de entrega, ante un pronunciamiento de la magnitud que ocupa a la sala.

Sobre el tema en comento, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expuso:

*19“2. En el punto de las prestaciones recíprocas, ha dicho la Corte que las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias y de*

<sup>19</sup> Sentencia de 15 de junio de 1995, exp. No. 4398,

nulidad, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, ha repetido esta Corporación, tales restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda, de tal manera que el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio. De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, o su ineficacia, como en el caso presente, no sólo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente Exp. 4398 44 produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o sea, las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubieren entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula, razón por la cual, dice el artículo 1746 del Código Civil, que "En las restituciones que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente". (Negrilla y subrayas intencionales).

Ahora, frente al valor de los frutos civiles producidos por el inmueble principal, los demandados y compradores están obligados por disposición legal a restituir el valor de los frutos civiles que hubiera podido producir el inmueble.

Es de referir, que en la primera instancia como prueba de oficio en auto de 18 de septiembre de 2020<sup>20</sup>, se dispuso que la parte actora presentará dictamen pericial "en el cual se establezca con claridad el cálculo de

---

<sup>20</sup> Folio 130

los perjuicios estimados”, pericia obrante a folios 106 a 127, en la que se refirió como *“Frutos naturales y civiles por la cuantía de \$1.000.000 mensual de la fecha de la firma del contrato a la fecha del 29 de agosto de 2017 al 20 de octubre de 2020, dinero que se dejó de percibir”*.

Así las cosas, se torna plausible el reconocimiento de \$1.000.000 mensual, si se tiene en cuenta el avalúo del inmueble y el precio pactado en la promesa de compraventa, por manera que, desde la entrega -29 de agosto de 2017- al mes de marzo de 2022, se han generado cincuenta y cuatro mensualidades, guarismo a reconocer.

Lo anterior, sin perjuicio de que el demandante haya referido en su declaración de parte, que el predio La Ponderosa <sup>21</sup>*“Está en manos de los señores de Albacias [entiéndase Umbacias] porque como no se pudieron cumplir nosotros, yo tengo una demanda de ellos tienen un proceso, un ejecutivo cobrándome la plata que yo les debo sobre ese predio, y resulta pues que ellos hicieron los señores en vez de cancelarme a mí, le compraron los derechos litigiosos a los mismos señores Albacias [Umbacias] por un valor de \$2050 millones que ese proceso también está en su despacho, y tampoco, y le dieron 350 millones de un predio que más o menos está valorado en \$600 millones de pesos y nunca, pues pasaron al juzgado que hicieron, y me dejaron a mí por fuera y realmente desde la fecha que hicieron eso, pues a mí me dejaron por fuera, ello porque me decían que yo llamé a los señores Albacias [Umbacias] y me dijeron que ese predio ya ellos habían vendido los derechos litigiosos, que ya no tenía, no, yo no tenía nada, que ellos no tenían nada que ver conmigo, y los señores don Edgar y ellos me dijeron que ellos ya han arreglado con los Albacias [Umbacias], pero me tenían a mí nunca, nunca, le informaron a juzgado, ni cosa parecida, entonces yo quedé en el*

---

<sup>21</sup> Récord 13:22 Archivo (1)

*aire con ellos, porque realmente no, no, no se pudo hacer nada, hasta que al fin, el día de la audiencia que yo estaba citado para una audiencia con ellos Albacias [Umbacias], que apareció el documento diciendo que ellos están rechazando, ya le han pagado los Albacias [Umbacias], por eso si no lo sé cómo serían”, insistiendo que el predio lo tienen los demandados, pero reconoce que “cuando hicieron el secuestro de ese predio, dejaron a un familiar de uno de los demandados y ellos no sé. Ellos cuando llegaron el secuestro, pero estuvieron presentes... no se opusieron al secuestro”, como también, en otra respuesta sostuvo “me iban a entregar y el resto de platas que debían de entrega para levantar la hipoteca y el embargo que había sobre ese predio no cumplieron”; esto es, que el inmueble este embargado y secuestrado por cuenta de un proceso ejecutivo hipotecario iniciado en su contra, más allá de que no obra prueba idónea de tal situación.*

De otro lado, sobre las mejoras plantadas en el predio La Ponderosa, los demandados y promitentes compradores no desplegaron actividad probatoria con esa finalidad, cuando ello era de su resorte, en atención del principio *onus probandi*, siendo preciso destacar, que no se aprovecharon las oportunidades probatorias preestablecidas en la ley adjetiva para su acreditación y no concierne un medio de prueba imperativo para el *ad -quem*.

La misma suerte corre el reclamo por concepto de viajes de piedra solicitado en la pretensión quinta, derivado de veintiún viajes, en tanto que más allá del dicho del actor, ninguna otra prueba se allegó para tal fin, por cuanto el testigo de oídas Wilson Estik Godoy Rodríguez *-hijo del demandante-*, expuso que una vez entregado el predio “ellos empezaron a explotar el lote, comenzaron a sacar los viajes de piedra” entre 2017 y 2018, refiriendo que se extrajeron entre veinte a veinticinco viajes, pero el “conocimiento es porque la

señora Martha la que estaba viviendo ahí, pues ella nos tenía informado y nos contó”, distinto fuera que la parte actora hubiese procurado por la asistencia de esa persona - Martha Lucía Ochoa Martínez-, que al parecer, si conoció directamente de esa situación.

Asimismo, en la prueba pericial se hizo alusión a material mineral acorde con el valor indicado en la demanda, como también se ilustró que la heredad para el momento de la visita el 14 de octubre de 2020<sup>22</sup>, esta “conformado por bastantes piedras”, pero se insiste, no se acreditó la extracción, como tampoco su cantidad, lo que de suyo conlleva la negativa para reconocer una condena derivado de las restituciones mutuales.

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha puntualizado:

*23“5.4.1. En el caso, la sentencia de primera instancia, no obstante, haber accedido a la reivindicación, nada expresó alrededor de la pedida restitución de frutos.*

*Frente a la omisión del a quo la actora, potencialmente beneficiada con la condena, guardó hermético silencio, pues no solicitó su adición o complementación, ni interpuso recurso de apelación principal o adhesivamente. Y en el alegato de que trata el artículo 360 del Código de Procedimiento Civil, similar conducta adoptó.*

*Según el artículo 307 del Código de Procedimiento Civil, la carga de pagar frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, debe hacerse en concreto. En dirección del inciso 2º del mismo precepto, emitida la condena en primera instancia, pero sin determinarla, al juez de la apelación le corresponde concretarla, inclusive extenderla hasta la fecha de su sentencia, “(...) aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado”.*

---

<sup>22</sup>Fl. 107

<sup>23</sup> Sala de Casación Civil, CSJ, sentencia de 8 de agosto de 2016, radicación n.º 08001-31-03-013-2011-00213-01, SC10825-2016

*Así las cosas, en el sub lite, las facultades oficiosas en la materia se encuentran limitadas, por cuanto si la condena, indeterminada o concreta, fue omitida por el juzgado, sin protesta alguna del extremo demandante, nada habría que determinar o extender en segundo grado, por no existir ninguna "(...) parte beneficiada con ella (...)". (Negrilla fuera del texto original).*

En la cláusula séptima se apuntó, que los bienes que se darían como parte de pago, se entregarían al actor bajo los siguientes parámetros:

*"LOS PROMETIENTES COMPRADORES harán entrega real y material al PROMETIENTE VENDEDOR, de los bienes que este recibe en parte de pago y que se encuentran consignados en la cláusula tercera del precitado documento en el estado que se encuentra y se obliga a entregar los predios determinados en este contrato...así:*

*A. La casa ubicada en la Calle 34 No. 1 A - 10 del municipio de Soacha, el día 29 de Agosto de 2017, dejando constancia que el inmueble se encuentra arrendado y el prometiente vendedor, se compromete a recibir con los arrendatarios y recibir el canon de arrendamiento a partir del día 7 de Octubre de 2017.*

*B. La casa de habitación ubicada en la Calle 26 No. 19 - 35 del municipio de Soacha- San Nicolás, el día 29 de Agosto de 2017, dejando constancia que el inmueble se encuentra arrendado y el prometiente vendedor, se compromete a recibir con los arrendatarios y recibir el canon de arrendamiento a partir del día 24 de septiembre de 2017.*

*C. El Apartamento ubicada en la Diagonal 20 No. 35 - 16 Torre I Apto 601 del Conjunto Papiro de Ciudad Verde del municipio de Soacha, el día 29 de Agosto de 2017, dejando constancia que el inmueble se encuentra arrendado y el prometiente vendedor, se compromete a recibir con los arrendatarios y recibir el canon de arrendamiento a partir del día 24 de septiembre de 2017.*

*D. La casa de habitación ubicada en la Calle 40 Sur No. 8B - 42 del municipio de Soacha- San Nicolas, el día 29 de Agosto de 2017, dejando constancia que el inmueble se encuentra arrendado y el prometiente vendedor, se compromete a recibir con los arrendatarios*

*y recibir el canon de arrendamiento a partir del día 24 de septiembre de 2017.*

*E. El Lote 4H-42 del CONDOMINIO VERSALLES del Municipio de Ricaurte departamento de Cundinamarca, el día 1 de Octubre de 2017, totalmente desocupada a entera satisfacción del Prometiente Vendedor.”*

Al respecto, en el hecho decimoquinto del libelo introductorio, se indicó que esos inmuebles no fueron entregados materialmente, empero, en el hecho decimosexto de la misma, se destacó:

*“Los demandados y tal como se acordó en la cláusula séptima de la multicitada promesa, le entregaron los siguientes cánones de arrendamiento que generaban algunos de los inmuebles que se habían prometido transferir como parte del precio acordado:*

*- La suma de \$850.000 mensuales desde del día 07 de octubre de 2017 hasta el 07 de abril de 2018, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 34 No. 1 A - 10 del municipio de Soacha.*

*- La suma de \$580.000 mensuales desde del día 24 de octubre de 2017 hasta el 27 de abril de 2018, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 26 No. 19 – 35 del municipio de Soacha- San Nicolas, adeudando un saldo por un canon de arrendamiento de \$420.000.*

*- La suma de \$780.000 mensuales desde del día 24 de octubre de 2017 hasta el 27 de abril de 2018, correspondiente al inmueble ubicado en la Calle 40 Sur No. 8B – 42 del municipio de Soacha- San Nicolas.”*

Por ello, el aquí demandante se encuentra obligado a sufragar los frutos derivados de esos inmuebles por el interregno que los percibió, es decir, los siguientes emolumentos:

- Inmueble de la calle 34 No. 1 A – 10 de Soacha: siete meses a razón de una renta mensual de \$850.000, arrojando como resultado: \$5.950.000

- Inmueble de la calle 26 No. 19 – 35 de Soacha- San Nicolas: ocho meses a razón de una renta mensual de \$580.000, menos \$420.000 no cancelados: para un total de \$4.220.000.

- Inmueble de la calle 40 Sur No. 8 B – 42 de Soacha- San Nicolas: ocho meses a razón de una renta mensual de \$780.000: arroja \$6.240.000

Entonces, como frutos producidos por los bienes inmuebles relacionados, con exclusión de los demás, por cuanto se afirmó por la parte actora que no percibió rentas, deberá cancelar a los demandados la suma de \$16.410.000.

Finalmente, es pertinente referir que las condenas en referencia pueden ser compensadas por las partes, acorde con las reglas contenidas en los artículos 1714 y ss. C.C., y referido por la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil<sup>24</sup>.

**5.4.3.** Con lo anterior, tal y como se advirtió en el problema jurídico suscitado, no hay lugar a emitir pronunciamiento frente a los reparos expuestos por los abogados de los recurrentes, no sin antes advertir que la

---

<sup>24</sup> Sentencia de 13 de junio de 2006, ref 6093: “11. Consiguientemente, se confirmarán los numerales primero, segundo, quinto y sexto de la parte resolutive del fallo de primera instancia, se modificará el tercero, en el sentido de imponer la condena en frutos por la cantidad antes indicada, y se revocará el cuarto, para en su lugar, reconocer a favor de los demandados las mejoras avaluadas en \$17'408.000, sumas que obviamente son compensables, de conformidad con las reglas contenidas en los artículos 1714 y siguientes del Código Civil.” (Negrilla y subrayas intencionales).

figura de pleito pendiente alegada, fundamentada en que el aquí actor adquirió el predio La Ponderosa de manos de los señores José Baudilio, Luis Enrique y Luz Myriam Umbacia Castañeda “*quienes a su vez celebraron contrato de cesión de derechos litigiosos con los acá demandados dentro del proceso 2016-00415, el cual cursa en su mismo despacho, y por ende el demandante ostenta la condición de demandado, siendo base de la ejecución un título valor de \$1.400 millones de pesos, y dicho título valor se desprende de la venta que consta en el folio de matrícula inmobiliaria en su anotación No. 03*” y que ello se deducía a simple vista del folio inmobiliario obrante en el legajo.

En cuestión, se advierte como primera medida que la situación no se alegó como excepción previa en su oportunidad acorde con lo reglado en el artículo 100 del C.G.P., sumado a que “... *la excepción de pleito pendiente requiere que la acción (pretensión) debatida en las dos causas sea la misma, esto es, que el fallo de uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro porque se trata de idéntica controversia entre las mismas partes, la excepción de litispendencia solo tiene lugar cuando la primera demanda comprende la segunda*”<sup>25</sup>, siendo perentorios y preclusivos los términos procesales, sumado a que, las pretensiones de uno y otro asunto vistas de forma liminar no se pueden acompasar, se desmorona la tesis del apoderado recurrente.

**5.4.4.** Con todo, la sentencia apelada será **revocada**, acorde con lo expuesto en precedencia, para en su lugar, declarar la nulidad absoluta del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, ordenándose las

---

<sup>25</sup> G.J. Nos. 1957/58. 708

restituciones mutuas conforme se refirió, así mismo, no se condenará en costas en tanto que se trata de un pronunciamiento de oficio.

## DECISIÓN

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de Civil Familia, en nombra de la República de Colombia y por autoridad de la Ley.

## RESUELVE

**REVOCAR** la sentencia proferida el 28 de abril de 2021, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito Fusagasugá – Cundinamarca, para en su lugar, disponer:

**PRIMERO:** Declarar la nulidad absoluta del “*CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA*”, celebrado el 29 de agosto de 2017 entre, el demandante Pedro María Godoy Forero, quien obró como promitente vendedor, y los señores Rigoberto González Ramírez, Carlos Iban González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz en calidad de promitentes compradores, en el que se prometía la venta del predio rural denominado La Ponderosa, ubicado en la vereda Mosqueral del municipio de Fusagasugá, identificado con F.M.I. No. 157- 69262, con fundamento en lo señalado en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO:** Ordenar la entrega del inmueble por los demandados Rigoberto González Ramírez, Carlos Iban González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, a favor de

Pedro Godoy Cruz, en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo; esto, sin perjuicio de las cautelas que se aseveran pesan sobre el bien inmueble sin haber sido probadas, frente a lo cual, se tomaran las debidas previsiones por el despacho judicial de primera instancia.

**TERCERO: Condenar** a la parte demandante, Pedro Godoy Cruz, a restituir a los demandados Rigoberto González Ramírez, Carlos Iban González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, la suma de quinientos cuarenta y cinco millones setecientos veintiocho mil setecientos sesenta y un pesos (\$545.728.761), por concepto de emolumentos sufragados, por concepto del pago del precio del inmueble La Ponderosa; suma de dinero que deberá cancelar en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

**CUARTO:** El demandante Pedro Godoy Forero, **debe** pagarle a los demandados Rigoberto González Ramírez, Carlos Iban González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, por concepto de frutos civiles, los intereses legales del seis por ciento (6%) anual, de las sumas de dinero recibidas como parte del precio, tomadas nominalmente, de conformidad con las distintas fechas de entrega, valores relacionados en el cuadro 2 de esta decisión (\$460.000.000), acorde con lo expuesto en esta providencia.

**QUINTO: Condenar** a los demandados, Rigoberto González Ramírez, Carlos Iban González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, a **pagar** a la parte demandante

por concepto de frutos civiles producidos por el predio La Ponderosa, la suma de cincuenta y cuatro millones de pesos (\$54.000.000); suma de dinero que deberá cancelar en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

**SEXTO:** **Condenar** al demandante Pedro María Godoy Forero, a **pagar** a la parte demandada Rigoberto González Ramírez, Carlos Ibán González González, Javier Humberto Novoa Gutiérrez y Edgar Alberto Carranza Muñoz, por concepto de frutos civiles producidos por algunos de los predios que se darían en parte de pago, la suma dieciséis millones cuatrocientos diez mil pesos (\$16.410.000); suma de dinero que deberá cancelar en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

**SÉPTIMO:** Sin condena por concepto de mejoras acorde con lo expuesto.

**OCTAVO:** Sobre las condenas impuestas en los numerales tercero, quinto y sexto, tendrán un incremento por intereses establecidos en un 6% anual, desde la ejecutoria de la sentencia hasta tanto se verifique su pago.

**NOVENO:** Las partes de estimarlo indicado, en su momento, pueden hacer las respectivas compensaciones respecto de las cantidades aquí deducidas por frutos y devolución de lo pagado como parte del precio.

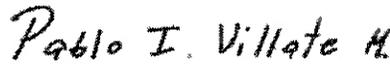
**DÉCIMO:** Sin condena en costas en ambas instancias, por ser de oficio la decisión.

**UNDÉCIMO:** Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
Magistrado Ponente



**PABLO IGNACIO VILLATE MONROY**  
Magistrado



**JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS**  
Magistrado

