



Rugeles Gracia  
Abogados

Señores

**HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA**

E. S. D.

-Ref.: Radicado: 25290310300220180040301  
Proceso: DECLARATIVO VERBAL  
DEMANDANTE: LIGIA PIRABAN  
DEMANDADO: INVERSIONES FLOR DE LIS SAS  
MAGISTRADO PONENTE: Dr. JAIME LONDOÑO SALAZAR

En mi condición de apoderado de la parte demandante dentro del proceso en referencia, acudo a su despacho, para, de manera respetuosa, presentar el sustento al recurso de apelación conforme al Decreto Legislativo 806 de 2020 en los siguientes términos:

La sentencia que puso fin a la primera instancia declara de oficio la nulidad absoluta del contrato de promesa de contrato de compraventa objeto del proceso al considerar que no se dio cumplimiento al requisito de la determinación del inmueble, por lo que definió las restituciones mutuas ordenando la devolución de los dineros entregados junto con los intereses legales del 6% anual.

Partimos de la premisa según la cual un proyecto de construcción cuenta con la posibilidad de adelantar las ventas de las unidades de vivienda, sin que necesariamente para suscribir las promesas de contrato de compraventa sea indispensable, so pena de nulidad absoluta, describir con un criterio que aún desconocemos, unas unidades de vivienda que hacen parte del proyecto.

Para el caso que nos ocupa el proyecto solo tenía el lote sin que se hubiera adelantado construcción alguna. El a quo por su parte al ocuparse en la parte inicial del fallo, de determinar el objeto del contrato hace alusión al número de los inmuebles junto con las áreas y dependencias, a la dirección, al nombre del conjunto que se levantará en el lote, al municipio y departamento, en que se ubica el proyecto.

También alude a que las partes indicaron que los linderos y demás especificaciones se incluirían en la escritura pública de compraventa en desarrollo del principio de autonomía de la voluntad.



Rugeles Gracia  
Abogados

En el anterior sentido han acudido, por una parte la constructora a prometer contratar en venta con la compradora aquí demandante, una unidad a la que el proyecto le asignó una nomenclatura para efectos de definir los inmuebles del proyecto en pre-venta, para luego, una vez iniciada la construcción poder establecer los linderos reales de los inmuebles y consignarlos en la escritura pública de cumplimiento de la promesa de contrato de compraventa como contrato preparatorio que es.

Como se ve, no se puede predicar una falta absoluta de identificación de los inmuebles objeto de la promesa de contrato de compraventa. El vendedor tuvo certeza en lo que vendía y la compradora también tuvo certeza de lo que compraba, tanto que efectuó los pagos que dan cuenta en el proceso con miras a que una vez construido el proyecto de vivienda, le fueran escriturados. En la promesa de contrato de compraventa se registra la nomenclatura y ubicación geográfica de los inmuebles lo que da al contrato la virtualidad de cumplir su cometido como vehículo jurídico de tránsito en la economía de bienes, de usanza en el mercado inmobiliario.

El fallo que se ataca no refiere la manera en que debieron haber sido descritos los inmuebles y en tal caso desdeña el contenido del contrato en tal sentido, imponiendo una tarifa legal acaso, para la determinación del objeto contratado, cuando se refiere a la “determinación exacta” por sus linderos. Según tal aserto, se conformaría el juez con unos linderos de otros inmuebles con tal que le mostraran linderos así no correspondieran a los inmuebles objeto de la promesa de contrato de compraventa, cuestión esta que riñe con lo estipulado por las partes al disponer que en esa promesa de contrato (que no es el contrato mismo) no se incluirían los linderos por desconocerlos, pero que se incluirían como es natural al contrato prometido, en la escritura pública de compraventa.

En efecto se trata de los apartamentos 301 y 303 de la Torre J, terminados, con el parqueadero 41, lo cual hace que se diferencien de los demás y se particularice el objeto del contrato preparatorio. En el contrato objeto del presente proceso también se identifica por su matrícula inmobiliaria el inmueble en mayor extensión en el que se construirá. No se puede predicar pues la indeterminación del inmueble como presupuesto de validez de la promesa de contrato de compraventa.

Pretender que exista una determinación que consulte el querer del juez haría que se pudiera incurrir en imprecisiones que lanzaran al contrato a un terreno más frágil al no tener cómo definir de manera precisa los linderos, por ejemplo; pero al conocer la nomenclatura de los inmuebles,



Rugeles Gracia  
Abogados

sus dependencias y áreas, así como la torre a la que pertenecen, dentro de un lote en mayor extensión, una vez construidos, pueden definir los linderos que se plasmarán en la escritura pública de compraventa, lo cual consulta de paso el principio de buena fe.

Se utilizaron criterios objetivos y claros que sirvieron para determinar los inmuebles objeto de la promesa de contrato de compraventa, lo cual resulta indicativo del cumplimiento del requisito legal de determinación del objeto del contrato.

La compradora al acudir a la administración de justicia en procura de que se defina una pretensión a su favor ante el claro incumplimiento de sus obligaciones por parte del vendedor ha sido sorprendida por la sentencia apelada que, le da un alcance estricto al requisito de determinación del objeto del contrato de promesa de compraventa para denegarle justicia.

Se acudió en el contrato de promesa de compraventa a determinar la cosa que ha de ser objeto del posterior contrato de compraventa, así como también el precio, por tratarse de los elementos esenciales del contrato prometido, según lo dispone el artículo 1948 del Código Civil.

Como corolario de lo anterior pues con lo pactado por las partes se cumple con el requisito que echa de menos el a quo, ante la inexistencia de un patrón legal que disponga sobre tal determinación, con el cumplimiento a la exigencia del numeral (4°) del artículo 89 de la ley 153 de 1887, atendido el criterio aceptado por la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de casación civil de 25 de septiembre de 1979 con ponencia del magistrado German Giraldo Zuluaga, podemos distinguir el momento en el que las partes acudirían a cumplir con el contrato prometido, esto es, la celebración del contrato de compraventa mediante la escritura pública correspondiente. Acompañamos la sentencia en cita cuando señala:

" Hay que tener en cuenta que no es lo mismo objeto y causa de la promesa que objeto y causa del contrato prometido. La causa de la promesa, que es bilateral, es la obligación de consentir en el contrato prometido, la causa en el contrato depende de su naturaleza y de sus modalidades."

"No hay duda, y así lo aceptan al unísono doctrina y jurisprudencia, que cuando en la cuarta de las exigencias previstas por el artículo 89, se requiere que el contrato esté determinado de tal suerte que para perfeccionarlo. sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, tal exigencia se refiere al contrato que es materia de la promesa y no a la promesa misma. Por ello, en el escrito que recoge la promesa se deben determinar a cabalidad las cosas que son de la esencia del contrato".



Rugeles Gracia  
Abogados

Habiéndose puesto de acuerdo las partes en la cosa y en el precio podrían haber acudido a suscribir la escritura pública de compraventa mediante la cual se da cumplimiento a la promesa de contrato de compraventa, como no fuera por el incumplimiento confeso de la parte demandada en el presente proceso, por lo cual consideramos que se deberá revocar la sentencia de primera instancia para en su lugar dar paso a las pretensiones de la demanda.

Respetuosamente,

**CARLOS ALBERTO RUGELES GRACIA**

C. C. No. 79.159.378 de Bogotá

T. P. No. 62.624 del C. S. de la J.