

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., julio veintiséis de dos mil veintiuno.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25151-31-03-001-2019-00053-01
Aprobado : Sala 19 de julio 15 de 2021.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por los dos extremos del proceso, contra la sentencia, proferida por el juzgado civil del circuito de Cáqueza el 25 de enero de 2021.

ANTECEDENTES

1. Michael Enrique Chaves Mclendon demandó a Oscar Eduardo Chaves Cubillos, pretendiendo se declare que entre ellos existió un contrato de cesión del 50% de los derechos sobre el bien inmueble de propiedad del demandado, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-18244, ubicado en la carrera 4 No. 2-20 S del municipio de Choachí, acuerdo suscrito el 20 de marzo de 2016 y que se declare su cumplimiento, se ordene la entrega real y material del porcentaje del predio acordado ceder y la inscripción en su certificado de tradición y libertad.

En subsidio reclama se declare el incumplimiento contractual en el demandado y se de aplicación al numeral sexto numeral “b” “soluciones” del acuerdo que indica que *“en caso de que yo, OSCAR E. CHAVES, quebrante las condiciones de este acuerdo le daré a MICHAEL el 50% del valor del bien, y le reembolsaré a MICHAEL CHAVES MCCLENDON el valor total del dinero que recibí para cumplir con el propósito de este Acuerdo, siempre y cuando se aporte suficiente evidencia de que esas sumas de dinero me fueron entregadas”*.

Relata que el 20 de marzo de 2016, entre demandante y demandado, sobrino y tío, se suscribió en la Florida E.U., lugar donde entonces residían, el contrato denominado *“carta de acuerdo”* a través del cual Oscar Eduardo Chávez Cubillos propietario de la finca ubicada en el municipio de Choachí, manifestaba que la dividiría *“en dos parcelas de tierra diferente, comprometiéndose en dicho documento a escriturar una de ellas a nombre del señor Michael Enrique Chaves”*.

Los gastos de la división incluyendo estudios topográficos, de suelos, gastos de impuesto, escritura y los que se generaran durante los tres meses siguientes, mientras la división y el proceso de legalización se efectuaban, estarían a cargo de Michael Enrique Chávez, quien también entregaría cinco mil dólares (USD 5.000) *“que serían utilizados para gastos asociados al desenglobe de las parcelas”*, y asumía el pagar quinientos dólares mensuales (USD 500.00), *“durante los meses de abril, mayo y junio del año 2016”*.

Como contraprestación Oscar Eduardo Chaves le daría *“el 50% de la propiedad del valor total de una de las parcelas y su nombre sería incluido en la escritura del bien”*, por lo que realizó todos los pagos antes mencionados, cumpliendo así las obligaciones pactadas, dinero que recibió el demandado, sin que a la fecha haya aquél honrado sus obligaciones pactadas en el contrato.

2. El trámite.

Luego de subsanada la demanda fue admitida mediante proveído del 19 de septiembre de 2019¹. El demandado notificado de manera personal² contestó a través de apoderado

¹ Fl. 45 C. 1

² Fl. 83 C. 1

oponiéndose a las pretensiones y propuso las excepciones de: (i) “*incumplimiento contractual del demandante*”, pues a pesar de que se le informó de los adelantos realizados en desarrollo del proyecto y los valores necesarios para ello, “*fue el demandante quien pagó los valores de forma extemporánea y posteriormente dejó de aportar para la causa lo cual lo coloca a él en situación de incumplimiento contractual*”. (ii) “*Compensación*”, en tanto, las dos partes contractuales han invertido dineros en el proyecto; (iii) “*Abuso del derecho*”, el contrato contiene cláusulas leoninas, “*además la parte demandante pretendió encubrir un contrato de compraventa de un terreno con un supuesto acuerdo celebrado sin ninguna formalidad entre las partes en litigio*”; (iii) “*Lesión enorme*”, porque se trata de un contrato de compraventa con unas características sui generis, abusando del derecho y sin formalidades, siendo el valor del inmueble superior a \$800.000.000.00, y el demandante pretende, por las consignaciones realizadas “*hacerse acreedor a un inmueble que supera ese valor en más de 16 veces, es decir, un valor inferior al 800% del valor del inmueble, lo cual es un claro abuso del derecho y por su puesto lesión enorme*”; (iv) “*Prescripción*” sobre los derechos pactados ha operado ese fenómeno legal; (v) “*Cobro de lo no debido*” e (vi) “*inexistencia de las obligaciones*”, pues fue el demandante quien incumplió.

Formuló además demanda de reconvencción en contra del contratante demandante pretendiendo se declare el incumplimiento de aquél, que sus actuaciones le generaron daños antijurídicos los cuales deben ser reparados; reparación integral de los daños sufridos y pago de los perjuicios causados así:

“Por la cantidad del valor que se pagó para el desarrollo contractual, es decir, el valor de \$75.976.613, pagos que realizó Oscar Chaves de su patrimonio”. “Por la cláusula penal del contrato que son de US \$5000 Dólares, y la pérdida de cualquier reclamo sobre el bien”. “Por los \$134.000.000 de las arras y devolución de los valores que debe pagar OSCAR CHAVES a las señoras Nhora Usme Hernández y María Lucía Martínez Lesmes y familia, por el incumplimiento en las promesas de compraventa de los inmuebles por causa imputable a la demanda presentada en este proceso por Michel Chaves”. “Por el valor de \$2.500.000.00 mensuales, contados desde el 17 de diciembre de 2019, fecha en que se firmaría la escritura y en la cual empezaría a cobrar este valor por canon de arrendamiento del inmueble promesa de compraventa con la señora Usme” “Por los \$32.610.700.00, que pagó el señor Oscar Chaves al señor Nelson Uriel López por la demanda laboral. El valor de los intereses moratorios, e indexación que se causen desde el momento del incumplimiento contractual y hasta que se verifique el pago”.

Aduciendo que fue Michael Chaves quien no honró los compromisos contractuales pues al momento de efectuar el acuerdo “*no se conocía que el proyecto podía tener algunos obstáculos, nadie podía saber la magnitud, ni complejidad de las gestiones que debieran resolverse como requisito para llevar adelante cualquier proceso en ese lote*”, los procesos para obtención de las licencias de construcción y trámite de escrituración, fueron dispendiosos y requieren de contratar otros profesionales quienes encontraron inconvenientes en el desarrollo de la labor.

Que “*existe una invasión por parte del municipio de Choachí, que ha instalado la canalización de la quebrada Cucuaté pero que también ha instalado redes públicas, alcantarillado, agua y postes de luz, dentro del predio de Oscar. Un problema muy grave porque se deberá iniciar un proceso de aclaración y rectificación de áreas ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)*”; y al tratar de hacer el registro de la rectificación de área expedido por el IGAC en la oficina de registro de instrumentos públicos, así como las diferentes notarias de Cáqueza “*se niegan a registrar la nueva escritura.*”

Finalmente, que luego de superar los trámites correspondientes el 5 de noviembre de 2019 se realizó la escritura de rectificación de área y se registró; el 29 de noviembre de 2019 se obtuvo la licencia pero no se pudo hacer la escritura debido a que el señor Michael Chaves tiene registrada la medida cautelar de la demanda que interpone contra Oscar, debido a ello, “*está incurriendo en el incumplimiento de las promesas de venta que tiene firmadas desde antes de la notificación de esta demanda y de su registro*”.

³ Fl. 6 a 19 C. 3

La demanda de reconvencción fue admitida en enero 31 de 2020⁴, el demandante principal contestó oponiéndose a las pretensiones, proponiendo la excepción previa denominada *“ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales”*, que no se tramitó en tanto, no fue presentada con las formalidades legales⁵. Propuso también las excepciones de fondo: *“Enriquecimiento sin causa”*; *“falta de causa para demandar”*; *“mala fe”* y *“cobro de lo no debido”*⁶.

Corridos los traslados correspondientes a las dos demandas, se señaló fecha y hora para adelantar la audiencia prevista en el artículo 372 del Código General del Proceso y la juzgadora, al encontrar suficientes las pruebas documentales para proferir decisión de fondo y oídos los alegatos de conclusión se sentenció el proceso.

3. La sentencia apelada.

La jueza decretó la nulidad absoluta del contrato celebrado sobre el inmueble ubicado en la carrera 4 No. 2-20 S Finca “La Esperanza” municipio de Choachí y ordenó restituciones mutuas.

Consideró que el documento aportado con la demanda aun cuando se había denominado *“carta de acuerdo”*, su clausulado correspondía a una promesa de compraventa sobre un predio ubicado en territorio colombiano, si bien en él se anotaba que se regiría por las leyes del estado de Florida E.U., al encontrarse el inmueble ubicado en un municipio del país le era aplicable el artículo 20 de la codificación civil y toda la reglamentación civil.

Encontró viciada de nulidad la promesa porque el predio objeto material de aquella no se encontraba debidamente identificado, *“es decir, por su ubicación, cabida y linderos, pero estos detalles no fueron colocados en el contrato materia del litigio, ni siquiera respecto del predio de mayor extensión denominado “La Esperanza” menos los del que se enajenaría a favor del demandante, por lo que se entiende que el bien objeto de la escritura, no se halla debidamente identificado de tal suerte que no pueda confundirse con otro”*.

No se señalaba en que notaría se suscribiría la escritura pública que perfeccionaría el contrato de compraventa o transferencia del 50% correspondiente a una de las parcelas que se desglosaría del inmueble denominado “La Esperanza”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 152-18244 ubicado en el municipio de Choachí, y era ello requisito necesario para la comparecencia de las partes en la fecha fijada.

No se establecía un plazo o condición determinado para la suscripción de la escritura pública del predio que se prometía enajenar, pues se indicaba que sería en un término razonable, no superior a 8 meses contados desde la fecha de la suscripción del contrato, pero también se estipulaba que ello sería así, *“a menos que el motivo de la demora este más allá de mi control o capacidades”* y ello convertía el plazo en indeterminado, *“pues de su contenido no se extrae en qué fecha se realizará la escritura en forma certera y es que tal acto, no sólo dependía del plazo, sino además de que se cumpliera con la condición de desglosar el predio “La Esperanza” en dos parcelas, lo cual debía hacerse ante la oficina de planeación municipal de Choachí una vez efectuado los trabajos de estudios de suelos y topográficos para efectos de plasmar los planos de cada una de las parcelas, a fin de que sea debidamente aprobado por los funcionarios competentes, situación que en efecto se escapa del control del propietario y queda bajo la potestad de un ente municipal que bien puede denegar la subdivisión por no reunir los requisitos legales, máxime cuando se trata de un bien, cuya parcelación puede afectar la rivera de una fuente hídrica”*.

Concluyó que incumpléndose los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, necesario se hacía *“decretar la nulidad absoluta del contrato de promesa objeto del litigio de oficio como lo indica el artículo 1742 del Código Civil”*, consecuentemente volver las cosas al estado precontractual, como si el acto no hubiese existido.

⁴ Fl. 20 C. 3

⁵ Fl. 44 C. 3

⁶ Fl. 22 a 43 C.3

Como restituciones mutuas ordenó a Oscar Enrique Chaves devolver a Michael Chaves McClendon la suma de \$8.000 dólares, junto con los intereses civiles del 6% anual, liquidados desde el momento en que se hizo cada una de las consignaciones, dineros entregados como precio de la compra, reconocido por ambos contratantes en el interrogatorio de parte.

Frente a las pretensiones de cumplimiento o incumplimiento, pago de la cláusula penal y perjuicios, señaló que *“como ambas dependían de la validez del contrato, al haberse declarado la nulidad del mismo, este hecho impide demandar su cumplimiento o resolución o ejercer cualquier otra acción personal que pretendan las partes con fundamento en dicho vínculo, por lo tanto el despacho negará las pretensiones de ambas demandas y se abstendrá de pronunciarse sobre las excepciones formuladas contra las mismas, como de las objeciones al juramento estimatorio por sustracción de materia”*, y que no había condena en costas, en tanto, ambas demandas habían fracasado.

4. Los recursos de apelación.

4.1. El demandante principal pide revocar la decisión y que se acojan sus pretensiones, considera que el contrato cumple los requisitos establecidos en el Código Civil, que el inmueble prometido si fue debidamente identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 152-18244 que señala sus linderos.

Que ello además de mencionarse que está ubicado en el municipio de Choachí Cundinamarca, carrera 4 número 2-20 S, en el contrato se especificó: *“yo OSCAR E. CHAVES, soy el propietario legítimo de una parcela denominada “La Esperanza” identificada con matrícula inmobiliaria número 152-18244, ubicada en el municipio de Choachí, departamento de Cundinamarca; Colombia. La dirección física de la parcela es Carrera 4 No. 2-20 S”*; la matrícula inmobiliaria además contiene *“la identificación única de cada bien inmueble alfanuméricos que señalan la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble este involucrado.”*

Y que las partes dieron cuenta en los interrogatorios que no tenían confusión de cual era el predio base del contrato, *“si bien no tiene los linderos establecidos, las partes si eran consientes de cual era el predio base de ese contrato”*; que el contrato se fijó un plazo para su perfeccionamiento, el demandado indicó que aceptaba cumplir y entregar la escritura del bien dentro de un tiempo razonable *“que no exceda un periodo de 8 meses, contados desde la fecha de suscripción de este contrato a menos que el motivo de la demora este más allá de mi control o capacidad”*, lo que muestra un límite de tiempo y si bien se plasmó *“esa última frase en la cláusula, no deja invalido el contrato, pues hay una voluntad de las partes de realizar el contrato y de realizar el acto entrega mediante la escritura pública, entonces por tal motivo allí se establece un límite y una condición que tal vez estuviera en manos de un tercero sí, pero que igualmente estaba acordado dentro del contrato”*.

Que, si bien a las obligaciones contractuales plasmadas en el acuerdo se debe aplicar la ley civil colombiana, también es cierto, que *“no se puede desconocer en su totalidad el incumplimiento que hay aquí porque incluso hay un acuerdo firmado por las dos partes y en ningún momento se tachó de falso, como lo quiere hacer ver la parte también demandante dentro de sus alegaciones y dentro de la contestación de la demanda”*

4.2. El demandante en reconvención muestra su desacuerdo con la decisión exclusivamente en lo relacionado con la negativa de condenar a la parte actora principal al pago de perjuicios y costas; aduce que no puede desconocerse que la reconvención se presentó ante la negativa del demandante principal a arreglar las desavenencias generadas por el contrato, que fue el demandado en reconvención quien incumplió, *“además hay que tener en cuenta que esos 8.000 dólares, se usaron en gastos relacionados con el acuerdo que hicieron que hoy se esté decretando la nulidad del mismo, que lo llevaron a incurrir en ciertos gastos adicionales que le causaron perjuicios y que pues no están siendo tenidos en cuenta y están claramente probados dentro del proceso”* y pide condenar en costas al extremo demandado en reconvención, por haber iniciado un pleito que pudo haberse solucionado hace 4 o 5 años.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero recordar que se atienden las restricciones que la ley procesal impone al ad-quem, derivadas del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “*Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión*”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “*deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio*”.

Por lo que el examen del fallo recurrido se limita al análisis y definición de los reparos del demandante principal que considera que el contrato si reúne los requisitos legales y del reparo del demandado principal y demandante en reconvencción, por la negativa de la condena a la parte actora principal al pago de la cláusula penal y los perjuicios causados.

2. La solución de la alzada.

2.1. Fuente de las obligaciones es el contrato o acuerdo de voluntades destinado a crearlas, el artículo 1495 del Código Civil expresamente señala que “*las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas como en los contratos o convenciones...*”.

Relevada importancia se le otorga a tal tipo de convención, pues dispone el legislador en el artículo 1602 ídem que “*todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”.

Y en caso de incumplimiento contractual, la ley faculta al contratante cumplido a reclamar o bien la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos casos, con derecho a indemnización de los perjuicios causados; así lo señala el artículo 1546 del código civil, que consagra la condición resolutoria tácita, propia de los contratos bilaterales como lo es el de promesa de compraventa acá demandado, como soporte de la pretensión resolutoria.

2.2. En las mutuas demandas elevadas se pretendía por el demandante principal Michael Chaves McClendon el cumplimiento del acuerdo, ordenando a su demandado efectuar la transferencia y entrega material del 50% del inmueble identificado con folio de matrícula No 152-18244, conforme lo convenido en el contrato calificado de promesa de venta por el Jueza a-quo, con la aquiescencia de los extremos; mientras que el demandado principal Oscar Chaves con su reconvencción pedía declarar que era su contraparte la incumplida y se le condenara por ello al pago de la cláusula penal y los perjuicios causados.

La Jueza sentenció que la promesa de compraventa del bien inmueble ubicado en el municipio de Choachí se sometía a la legislación civil colombiana, aspecto que tampoco fue controvertido por los recurrentes, y que no reunía el contrato fuente de los reclamos las solemnidades exigidas por el artículo 1611 del C.C., toda vez que no había sido debidamente identificado el bien por sus linderos especiales ni generales, tampoco se indicaba la notaría donde habría de realizarse la escritura y menos se señalaba un plazo o condición determinado para realizar el acuerdo final, como la normativa lo exigía.

Que era ello causa de su nulidad absoluta conforme a lo normado en el artículo 1740 ídem, por lo que la convención no generaba obligaciones para sus suscriptores y las cosas debían volver al estado inicial, como si nunca hubiese existido el contrato, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1746 íbidem, imponiendo al demandado principal el devolver la totalidad del precio pagado, sin reconocimiento de la cláusula penal, ni perjuicios, pues ambas pretensiones dependían de la validez del contrato y que tampoco había lugar a condena en costas por el fracaso de las dos demandas.

2.3. Los reclamos del demandante que pide resolver de fondo el asunto accediendo a sus pretensiones no resultan de recibo, pues debe reiterarse que son elementos de necesaria confluencia para declarar la resolución u ordenar el cumplimiento del contrato los siguientes: a)

la existencia de un contrato bilateral válido; b) Cumplimiento del demandante de sus obligaciones derivadas del contrato, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos y c) Incumplimiento del extremo demandado, total o parcial, de las obligaciones que para ellos generó el pacto.

Trascendente en el caso resulta el primero de los señalados, pues sentado tiene la jurisprudencia que *“en los procesos en los cuales se busca la resolución de un contrato bilateral, el punto atinente a la validez o invalidez de éste es materia que queda incluida dentro del thema decidendum, así tal aspecto no se haya alegado expresamente por el demandado en la contestación a la demanda. Por consiguiente, cuando el fallo declara que el contrato que se pretende resolver no produce obligaciones válidas, por faltarle en su estructuración alguno o algunos de los requisitos establecidos por la ley, y por consiguiente niega la resolución pedida, no puede afirmarse con acierto que la sentencia así concebida sea incongruente por rebasar, por extra petita, las peticiones de la demanda o las excepciones del reo”*⁷.

De donde se desprende que debe iniciar la Sala por responder al reparo del demandante principal que considera que el contrato de promesa no está viciado de nulidad, que está debidamente identificado el inmueble prometido en venta con su folio de matrícula inmobiliaria No. 152-18244, porque éste determina *“la identificación única de cada bien inmueble alfanumérico que señalan la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble esté involucrado”*, que señala su dirección, carrera 4 No. 2-20 S del municipio de Choachí y que sí hay en la promesa un plazo pactado para la suscripción de la escritura de venta.

2.3.1. Como lo señalara el a-quo, el contrato de promesa sobre inmuebles debe reunir los requisitos que señala el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, modificatorio del artículo 1611 del C.C. que reza: *“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...”*

La ausencia de uno o más de ellos es causal de nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: *«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...»*.

Y lo cierto es que el contrato de promesa carece de la plena identificación del inmueble que se prometía vender, pues si claro es que la transferencia a realizar era sobre la mitad del predio, una vez realizada su parcelación en dos partes, no puede considerarse debidamente identificado el mismo con el folio de matrícula inmobiliaria No. 152-18244 del predio por dividir, porque éste determina *“la identificación única de cada bien inmueble alfanumérico que señalan la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble esté involucrado”*, y señala su dirección, carrera 4 No. 2-20 S del municipio de Choachí, como lo alega el recurrente, pues son ellas dirección y linderos del predio de mayor extensión y no del desprendido de aquél que fue el que se prometió enajenar.

Pues sólo se señaló en el contrato que: *“Yo OSCAR E CHAVES, soy el propietario legítimo de una parcela denominada La Esperanza identificada con matrícula inmobiliaria No. 152-18244, ubicada en el municipio de Choachí departamento de Cundinamarca Colombia. La dirección física de la parcela es Carrera 4 No. 2-20S”*, y es entonces atendible el afirmar que no hay en ello una identificación plena, que sólo contiene una genérica información del predio, pues nada precisa de sus linderos generales, ni de los especiales correspondientes a la parcela a transferir.

⁷ Corte Suprema de Justicia, casación civil de enero 27 de 1981.

Ahora esa falencia no puede considerarse satisfecha, como lo sugiere la recurrente, con las referencias que trae el folio de matrícula inmobiliaria a las escrituras de compra y venta o demás actos anotados en ese documento que pueden dar cuenta de esos linderos, ni tampoco porque los extremos declaren tener claridad en cuál era el bien que se transferiría; pues en tratándose inmuebles exige la ley la precisión en el contrato de promesa de esos datos formales, como lo interpreta la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que de vieja data ha precisado⁸:

“....., 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 par a 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).
.....”*

7. 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 4° 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).

Esto es, que los linderos de la parcela segregada ubicándolo en el predio de mayor extensión y los de éste último, debían constar en el contrato preparatorio y esa falencia que impide predicar que el contrato prometido estaba determinado de tal forma que para perfeccionarlo solo faltaba la tradición de la cosa o las formalidades legales, prevista en el numeral 4° de los reseñados presupuestos previstos en el artículo 89 de la ley 153 de 1889.

2.3.2. Sumado a esto, aunque el demandante principal en su apelación reclama que sí estaba determinada la época de celebración del contrato prometido, pues se fijó un plazo de 8 meses para el cumplimiento contractual, límite de tiempo en el que se debía cumplir el contrato y aunque se anota que ello ocurrirá a menos que el motivo de la demora estuviera más allá del

⁸ Sala de Casación Civil, Sentencia del 30 de octubre de 2001, Radicado 6849.

control o capacidad del demandado, “no se puede desconocer el acuerdo firmado entre las partes, que no fue tachado de falso”.

Lo cierto es que del examen del texto de la convención se puede concluir que tampoco se fijó la época o el momento preciso y cierto en que se celebraría la convención prometida, pues, “...dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin, la condición, o el plazo, a que allí se alude compatible con la función que dicho contrato debe cumplir, es la que comporta un perfil determinado por ser la única que permite delimitar la época en que debe celebrarse el contrato prometido, pues la otra, la indeterminada, por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales”⁹.

Pues lo que se advierte estipulado en el acápite 2 “Acuerdo” fue lo siguiente: “Yo, OSCAR E. CHAVES acepto cumplir y entregar la escritura del bien dentro de un tiempo razonable, que no exceda de un periodo de 8 (ocho) meses contados desde la fecha de suscripción de este contrato a menos que el motivo de la demora este más allá de mi control o capacidad”

Nótese como en un primer momento se expresa que el contrato se firmará en un plazo “que no exceda de ocho meses” contados desde la firma del acuerdo; es decir, que cualquier día, a partir del 20 de marzo de 2016 al 20 de noviembre de ese mismo año era válido para la firma de la compra venta, lo que denota una indeterminación de la época en que debía suscribirse el documento final.

Indeterminación que se agudiza cuando, seguidamente acuerdan las partes que, esto se cumpliría “a menos que el motivo de la demora este más allá de mi control o capacidad”, salvedad que lleva a que, si pasados esos ocho meses, no se hubiera firmado la compraventa, como en efecto ocurrió, se entrará en una total indefinición del plazo pactado para la firma de la escritura.

Sin que tampoco pueda decirse qué tal salvedad constituye una condición, pues no se encuentran reunidos los requisitos de ley para tener tal manifestación como una de ellas, no se encuentra estipulado cual es el hecho futuro e incierto que debía cumplirse para proceder a la firma.

Por lo que tampoco resulta atendible este reparo del demandante principal, ni su alegación de que como así lo pactaron los contratantes, ningún estudio puede hacerse al respecto, más allá de atender a su simple manifestación, pues como se dejó expuesto es la regulación legal y el desarrollo jurisprudencial lo que impide considerar superadas las exigencias previstas para dar validez al contrato de promesa de venta sobre bienes inmuebles, y sobre esa regulación legal no prevalece la autonomía de la voluntad de los contratantes, sí se trae el conflicto a solución judicial.

A lo que se suma que también carece el contrato en cuestión del señalamiento del lugar, la hora y la notaría en que habría de firmarse la escritura de compraventa del contrato prometido.

Corolario de lo anterior, es claro que el pretendido contrato es nulo, pues en él no concurren las exigencias de los numerales 3º y 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ausencia que deja sin validez el contrato del cual pende la acción, imponiéndose la confirmación de la decisión apelada, frente a estos particulares reclamos.

2.4. Ahora, en lo que concierne a los reparos del apelante demandado principal y demandante en reconvenición, quien argumenta que debió condenarse al señor Michael Chaves McClendon al pago de los perjuicios causados por el incumplimiento contractual, si bien no se discute que quien se obliga a través de un contrato debe cumplir con los deberes que el mismo le impone,

⁹ Sentencia de 23 de junio de 2002 Expediente 5295

debe recordarse, que lo que es ley para las partes, no es cualquier contrato, sino el que ha sido legalmente celebrado –Art. 1602 del C.C.-.

Y si el contrato que es fuente del reclamo se encontró carente de validez, por estar afectado de nulidad absoluta conforme a los artículos 1611 y 1740 del C.C., por la ausencia de algunas de las formalidades allí señaladas, no produce efecto alguno y ante la improcedencia del estudio y calificación del comportamiento contractual de las partes, no resulta viable entrar a definir si procedía en favor del recurrente el pago de perjuicios reclamados, pues ante la nulidad declarada corresponde al juzgador únicamente disponer sobre prestaciones mutuas.

Finalmente, en lo que toca con la condena en costas, no se advierte que la decisión de no condenar a los extremos deba ser modificada, pues ello obedece a que las mutuas pretensiones no prosperaron, y el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P. prevé que: “se condenará en costas a la parte vencida en el proceso”, y ninguno de los extremos fue vencido ni en primera ni en segunda instancia, pues fue la declaratoria de nulidad absoluta oficiosamente dispuesta por la Jueza de instancia inicial y que acá se confirma, la manera como se solucionó el litigio, sin entrar a definir quién de los contratantes no observó sus obligaciones, por lo que al no prosperar los recursos interpuestos y confirmarse la decisión recurrida, tampoco se impondrá condena en costas en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

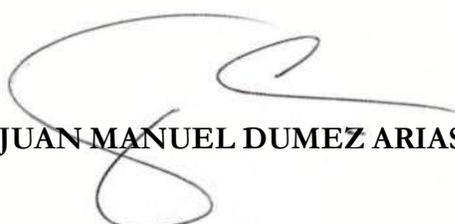
RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia proferida el 25 de enero de 2021, por el juzgado civil del circuito de Cáqueza.

Sin condena en costas en esta instancia, en tanto, ninguno de los recursos prosperó.

Notifíquese y cúmplase.

Los magistrados,


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS


JAIME LONDOÑO SALAZAR


GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ