

DRA. MARINA SOLANILLA SANCHEZ
ABOGADO

HONORABLE MAGISTRADO
DOCTOR JAIME LONDOÑO SALAZAR
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL
BOGOTA D.C.
E. S. D.

REF.: PROCESO NUMERO: 25290310300220190009701
VERBAL DE CHRISTOPHER MACHADO Y DORETTE MACHADO
CONTRA LUIS EDUARDO OLIVARES LIS

MARINA SOLANILLA SANCHEZ, obrando en mi condición de mandataria judicial de la parte actora, concurre ante usted Honorable Magistrado para dar cumplimiento a lo dispuesto por su despacho en la providencia de fecha 11 de Mayo del año 2.021, lo que hago en los siguientes términos:

El día 24 de Marzo del año en curso el **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGA** en audiencia celebrada dentro del proceso de la referencia se profirió la Sentencia que **DECLARO LA NULIDAD ABSOLUTA DE LA SIGUIENTE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Promesa que contenía la celebración del contrato de compraventa sobre el inmueble ubicado en el **CONJUNTO MONTEBELLO IV- SECTOR CHINAUTA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGA** y que fuera suscrita el día 4 de Enero del año 2.016.

La Sentencia que fuera proferida por el Juzgado a quo como ya lo dijera decretó la nulidad por considerar que no se había dado cumplimiento al artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 el cual fuere incorporado al artículo 1611 del C.C. y tuvo en cuenta lo que la parte que represento había aducido como argumento de la

PRETENSIÓN PRINCIPAL COMO FUE LA QUE DECRETARA LA NULIDAD DE DICHA PROMESA DE COMPRAVENTA.

DRA. MARINA SOLANILLA SANCHEZ
ABOGADO

En efecto se demostró que el documento privado que contenía la referida promesa carecía de la determinación precisa de lo que era objeto de la misma, pues se había omitido los LINDEROS Y LAS MEDIDAS CORRESPONDIENTES A LA CASA.

Se determinó igualmente en la Sentencia que había habido una ruptura en la enumeración de las cláusulas, ya que de la TERCERA se pasó a la QUINTA, quedando sin registrar como se efectuaría el saldo del pago del precio.

Igualmente por esa omisión quedo sin determinar la fecha en que debía otorgar la escritura pública, violándose así la norma contenida en el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 ya dicha.

Sabido es que la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA no genera obligaciones para aquellos que la celebran si no reúne los requisitos concurrentes que establecen las normas ya citadas.

Como la promesa es un contrato solemne es de entender que para que produzca efectos debe cumplir con las formalidades que la ley impone como es aquellos que se encuentran determinados en el artículo 1500 del C.C.

Y cuando brilla por su ausencia alguno de estos requisitos entonces nos encontramos ante un acto que ha estado afectado de **NULIDAD ABSOLUTA**, tal como se encuentra previsto en el artículo 1741 del C.C.

En efecto el inciso 1° de dicha norma establece que cuando se omite alguno de los requisitos o formalidades que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, son **NULIDADES ABSOLUTAS**.

A su vez debe tenerse en cuenta que los requisitos que debe tener el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA para que pueda producir los efectos que se persiguen son los siguientes:

- **Que conste por escrito que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran de ineficacia**

DRA. MARINA SOLANILLA SANCHEZ
ABOGADO

por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del C.C.

- Que contenga un plazo condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Aquí en este caso concreto **NO SE SEÑALO CON PRECISIÓN LA FECHA EN LA QUE HABRÍA DE HABERSE PERFECCIONADO EL CONTRATO**, de tal manera no hubiese quedado incertidumbre alguna.

Veamos como la Honorable Corte Suprema de Justicia dijo lo siguiente:

El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

DRA. MARINA SOLANILLA SANCHEZ
ABOGADO

Teniendo en cuenta lo anterior el JUZGADO del conocimiento determinó que el documento privado que contenía la PROMESA DE COMPRAVENTA estaba afectado de NULIDAD ABSOLUTA pues no reunía los requisitos exigidos en el artículo 1611 del C.C. y que por lo tanto el mismo no producía obligación alguna, ya que la consecuencia de ello era la de que estaba afectada de **NULIDAD ABSOLUTA**, según se encuentra señalado en el artículo 1741 ya citado.

Lo anterior porque además debía tenerse en cuenta que el artículo 1742 de dicho Código Civil determinará que esa declaración de NULIDAD ABSOLUTA debía hacerse oficiosamente y por lo tanto no podía tenerse como fuente de derecho de obligaciones para las partes.

Dando lugar a que se accediera a las PRETENSIONES DE LA DEMANDA como en efecto se hizo.

El recurso de apelación interpuesto por la parte demandada fundamentado jurídicamente en forma errónea no puede tener prosperidad alguna pues sin esfuerzo analítico alguno se tiene que concluir que la sentencia proferida por el Juzgado a quo esta ceñida a los preceptos legales y por ende esta ha de ser confirmada condenando en costas en esta instancia a la parte demandada.

Sírvase Honorable Magistrado proceder de conformidad a lo solicitado.

Señor Magistrado,



MARINA SOLANILLA SANCHEZ
C.C.No.20.147.470 De Bogotá
T.P. No. 7051 del C.S.J.

Mayo 13/2021