

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

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

Magistrado Ponente : **JUAN MANUEL DUMEZARIAS**
Radicación : 25899-31-03-002-2018-00433-01
Aprobado : Sala 20 de julio 22 de 2021.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá el 16 de septiembre de 2020, que accedió a declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa.

ANTECEDENTES

1. Francy Ginneth Urrego Fernández demandó a Diana Marcela Ruiz Barrios pretendiendo se declarará la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa entre ellas suscrito el 15 de junio de 2018, sobre la casa de habitación “ubicada en el inmueble de mayor extensión, identificado con matrícula No. 176-164947 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá y la cédula catastral en mayor extensión número 000000024722000”; en consecuencia reclamó se ordenará a la demandada devolver con intereses, la suma de \$25.000.000.00, por ella entregada como parte del precio de venta convenido.

Relató que la demandada prometió en venta una casa de habitación de 131 metros cuadrados, más 35 M2 de parqueadero, completamente terminada, nueva, con servicios públicos definitivos, ubicada en un predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-164947 y cédula catastral 000000024722000.

Que en el documento no se identificó el inmueble prometido con sus propios linderos, se invocó la escritura pública 0501 del 22 de abril de 2017 que hace referencia a los linderos del predio de mayor extensión, señalándose que en ese predio la vendedora ha construido dos (2) casas y “que en la actualidad se encuentra realizando los trámites de propiedad horizontal, desenglobe y demás registros ante catastro.”

Pactaron como precio de venta la suma de \$270.000.000.00, que serían pagados por la demandante así: Quince millones de pesos (\$15.000.000.00) representados en un vehículo de marca Spark de placa RHZ263 modelo 2012, diez millones de pesos (\$10.000.000) en efectivo entregándose cinco millones de pesos a la firma de la promesa y los otros cinco el día 18 de junio de 2018; y que el saldo estaría representado en una casa de habitación de propiedad de la promitente compradora, ubicado lote once (11) manzana C, URB/La Glorita, de la ciudad de Fusagasugá, con matrícula inmobiliaria 157-50915.

Conforme con lo convenido, el vehículo y el dinero fue entregado en las fechas estipuladas y el 22 de junio de 2018 firmaron un documento anexo al contrato inicial en el que se pactó la firma de la escritura de la casa ubicada en la ciudad de Fusagasugá que se transferiría a la promitente vendedora para el día 25 de junio de 2018, respaldando dicha transacción con una letra No. 001, girada a favor de la señora Francy Ginneth Urrego Fernández.

La casa prometida en venta, conforme con lo pactado en la promesa, debía ser entregada el día 05 de julio de 2018 pero la promitente vendedora no cumplió con la entrega, como consecuencia la compradora se vio obligada a asumir 15 días más de arriendo en la casa que ocupaba y pagar la cláusula penal por no entregar el predio donde residía en el tiempo estipulado, “es pertinente aclarar que, los quince días de arriendo fueron cubiertos en su

totalidad por la promitente compradora y la cláusula penal fue asumida por la promitente vendedora en vista de su incumplimiento con la entrega de la casa prometida en venta”.

La promitente vendedora le entregó el inmueble el 28 de julio de 2018 pero sin terminar a entera satisfacción, dejando varias cosas pendientes como se encuentra relacionado en el acta de entrega levantada a mano alzada que hace parte integrante de la presente demanda: como el video portería, la chimenea, esquinero mágico, cuarto al lado del baño, los entrepaños del cuarto auxiliar, cabezales del jacuzzi, gas natural, baldosas de cintas, parrillas BBQ, hueco del baño principal, mesón de la cocina (pañete) y se acordó que para el día 30 de julio se entregaría lo relacionado a pañete y pintura y para lo demás quince (15) días a partir del día de la entrega.

Llegado el día 30 de julio la promitente vendedora levantó un acta de entrega impresa, donde estipulaba lo que entregaba, quedando pendiente el calentador a gas, el baño del tercer piso con escape, cuarto del segundo piso y pintura en general de toda la planta del segundo piso, cabezales del jacuzzi, cintas resanadas, pintura fachada, baño del primer piso con escape y pintura de tres paredes del primer piso; se plasmó allí que la promitente vendedora tenía 15 días calendario para entregar dichos acabados y que en caso de incumplimiento se pagarían dos millones de pesos (\$2.000.000) a la promitente compradora.

Pasados los quince días la promitente vendedora no cumplió con la entrega de los acabados, pero si le llegó la citación a la demandante para que el día 22 de agosto a las dos de la tarde en la notaría única de Cajicá se hiciera presente con el fin de hacer transferencia del predio ofrecido como parte del precio a la promitente vendedora, pero no se pudo finalizar la negociación debido a los incumplimientos que se presentaban.

Después de esa fecha y “en vista de que el predio prometido en venta no contaba con los requisitos legales para ser traspasado a la promitente compradora, es decir, no tenía folio de matrícula inmobiliaria individualizado, no se encontraba desenglobado y adicional presentaba deficiencias constructivas tales como la no prestación de servicios públicos definitivos y aún continuaba hipotecado, las partes de mutuo acuerdo decidieron dar por terminado el negocio, el cual consistía en la devolución de la casa por parte de la promitente compradora y de otra parte, la devolución del dinero por parte de la promitente vendedora, por lo tanto, procedió a desocupar la casa que le había sido entregada para posteriormente suscribir el acta donde constara que se devolvía la posesión del predio y se realizaba la devolución de los dineros por parte de la promitente vendedora, pero el día anterior a la entrega de la casa, la promitente vendedora sin mediar palabra tomó por la fuerza la posesión y tenencia de la casa, obrando de mala fe, puesto que no hubo devolución del pago de los dineros entregados, la promitente vendedora cambió las guardas y restringió el ingreso a la propiedad razón por la cual no fue posible devolver la casa como se recibió.”

Que en la promesa no se plasmó la notaría donde habría de suscribirse la escritura de venta, tampoco la hora, ni el lugar, por lo que, al dirigirse a la notaría de Cajicá, “el jurídico de la misma manifestó que no era viable expedir constancia de no comparecencia de la parte, es decir la promitente vendedora, puesto que la promesa no contenía los datos referentes al lugar y hora para la firma de la escritura”.

2. El trámite.

La demanda fue admitida el 06 de diciembre de 2018¹ y la demandada contestó oponiéndose a las pretensiones, señalando que ella cumplió con el contrato y que no lo hizo la demandante y exceptuó “incumplimiento contractual”, aduciendo que observó sus obligaciones convenidas haciendo entrega real y material del inmueble prometido en venta, pero luego la demandante se quiso retractar del negocio jurídico y vio viable iniciar la demanda, por lo que existe una falta de causa para pedir, puesto que cumplida la entrega del inmueble acordado, no hay causa para pedir, “pues ha de seguirse inexorablemente su existencia”.

¹ Fl. 30 C. 1

La actora descurre el traslado solicitando se niegue la excepción, pues se discute la nulidad de la promesa por no llenar los requisitos legales “por lo tanto, no podríamos estar hablando de incumplimiento de alguna de las partes, porque estaríamos frente a otra clase de acción”, reiterando que la promesa de compraventa carece de validez, no señala fecha y hora para suscribir la respectiva escritura pública y el predio prometido tampoco estaba individualizado al momento de la negociación.

Decretadas y practicadas las pruebas, se adelantó la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., se corrió traslado para alegar de conclusión y en aplicación de lo dispuesto en el numeral 5 artículo 373 del C.G.P. informó la juzgadora que proferiría la decisión por escrito, como en efecto lo hizo.

3. La sentencia apelada.

Luego de dar por verificados los presupuestos procesales, encontró la jueza procedente declarar la nulidad absoluta del contrato promesa de compraventa y ordenar a la promitente vendedora -demandada- devolver a la promitente compradora -demandante-, en un término de cinco (5) días posteriores a la sentencia, la suma de \$25.000.000.00, que indexados desde el momento de la entrega a la fecha de proferimiento del fallo, ascendía a \$26.422.315.00 y condenó en costas al extremo pasivo, sin ordenar restitución del predio prometido pues permanece en poder de la demandada.

Consideró que la promesa no cumplía los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, pues no se identificaba plenamente el inmueble sobre el que ella recaía, no se señalaban los linderos específicos del predio prometido ni los generales del bien de mayor extensión en el que el mismo se encontraba inmerso, que “los contratantes se limitaron a indicar como bien, una casa, sin señalar su ubicación y sus linderos, en este caso se prometió vender una casa con un área de 136 metros cuadrados de un inmueble de mayor extensión, sin alinderar la misma, lo cual resultaba necesario, teniendo presente, que, en el predio de mayor extensión, como se indicó se habían construido dos casas, por lo que resulta imposible identificar y determinar la cosa prometida en venta.”, sumado a que “no se indicó la ubicación del inmueble por su dirección o linderos o siquiera la mención del paraje o municipio”; concluyendo entonces, que el contrato era nulo.

Definiendo las restituciones mutuas, señaló que correspondía a la parte demandada devolver a la demandante, el monto pagado de \$25.000.000.00, suma entregada como parte del precio: quince millones de pesos (\$15.000.000.00), representados en un vehículo marca Spark de placa RHZ263, modelo 2012 avaluado de común acuerdo entre las contratantes en ese monto, entregado en el mes de junio de 2018, y \$10.000.000.00 en efectivo. Valores que ordenó pagar indexados al tiempo de proferirse la sentencia.

Como quiera que el bien prometido en venta se encontraba en poder de la demandada, no se hacía necesario ordenar la restitución, tampoco frutos al no haberse acreditado su causación.

4. La apelación.

La demandada pide revocar la decisión, considera que “no se realizó una interpretación adecuada del contenido de la promesa de compraventa”, pues en ella sí se cumplieron a cabalidad las exigencias del numeral 4º artículo 89 de la ley 153 de 1887.

En el contrato, se identificó plenamente el inmueble, “ya que aunque si no se precisa la ubicación si se ha indicado el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble”, en el que se puede verificar que se encuentra ubicado en el municipio de Cajicá; además en la escritura No. 501 del 22 de abril del 2017 se describen los linderos del predio de mayor extensión al que pertenece el bien inmueble objeto del contrato de promesa y “de forma detallada se realiza la descripción del área que conforma el bien inmueble, indicando que es de 131 mts cuadrados construidos más 35 mts de parqueadero”, también se señaló “que es un bien inmueble casa de

tres pisos. Primer piso: cocina integral y electrodomésticos gruesos (muebles superiores e interiores, estufa, campana); patio de ropas encerrado (conexiones para lavadora y secadora), lavadero y calentador a gas, 1 baño auxiliar, Chimenea a gas, Garaje (2 jardines); BBQ; puertas; sala, comedor, tanque de agua de reserva. Segundo piso: 3 habitaciones cada una con closet, 1 baño. Tercer piso: habitación principal; baño (con jacuzzi), vestier con closet, balcón de lado a lado...”

Se cumplen todas las exigencias previstas en el numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, “hasta tal punto, que ciertamente solo faltaba para perfeccionar el contrato prometido el cumplimiento de las formalidades legales, que debían comprobarse al momento de otorgarse la respectiva escritura pública; documento en que además, se indica, con total claridad, que los linderos del predio de mayor extensión, del cual debe segregarse el bien inmueble prometido en venta, se pueden ubicar en el instrumento notarial que allí mismo se menciona, referencia con la cual se cumplía, más que satisfactoriamente, el requisito echado de menos”.

Por lo que, concluye, que el contrato suscrito el 15 de junio de 2018 contiene las especificaciones que exige la ley para que produzca obligaciones, en particular las relacionadas con el bien objeto del acuerdo, contiene los elementos para determinar el bien inmueble objeto de venta y ello desvirtúa la nulidad del contrato de promesa de compraventa; reclama también que se revoque la condena en costas, pues no se generaron perjuicios a la demandante.

CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero recordar que se atienden las restricciones que la ley procesal impone al adquem, 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 del reparo del extremo recurrente y único apelante, su reseñada inconformidad con la declaración de nulidad absoluta del contrato de promesa.

2. La solución de la alzada.

En la demanda que resolvió la sentencia recurrida pretendía la promitente compradora se declarara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de junio de 2018, entre Francy Ginneth Urrego Fernández como promitente compradora y Diana Marcela Ruiz Barrios promitente vendedora, y que consecuencialmente se condenara a la demandada a la devolución, con intereses, de la suma de \$25.000.000.00, por ella entregada como anticipo del precio pactado.

La jueza consideró que la promesa de compraventa no reunía las solemnidades del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, modificatorio del artículo 1611 del C.C., que el inmueble prometido no había sido debidamente identificado por sus linderos generales y especiales que se habían limitado las partes a señalar que se trataba de una casa con un área de 136 metros, construida en un inmueble de mayor extensión, sin alinderarla, que se imponía declarar la nulidad, ordenando volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la negociación, condenando en costas al extremo pasivo.

Mientras la recurrente demandada considera que al haberse indicado en la promesa el folio de matrícula inmobiliaria y la escritura a través de la cual se adquirió el predio de mayor extensión, y haberse especificado cómo estaba compuesta la casa objeto de venta, se cumplían a cabalidad “todas las exigencias a que se refiere el artículo 1611 del Código Civil”.

2.1. Para resolver el recurso debe iniciarse precisando que el artículo 1502 del Código Civil dispone que para que una persona se obligue por un acto o declaración de voluntad, es de la esencia del mismo el cumplimiento concurrente de los requisitos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícitos; que la manifestación de voluntad de asentir en la negociación debe estar libre de todo tipo de vicios, como el error, la fuerza y el dolo.

Que el incumplimiento de los requisitos mencionados conlleva que el acto adolezca de nulidad, pues conforme lo manda el artículo 1740 del Código Civil, “Es nulo todo acto o contrato al 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...” y que dispone el artículo 1741 ídem, que: “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad 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.

2.2. Debe la Sala establecer si la nulidad absoluta declarada por el a-quo debe o no mantenerse, pues es reparo del recurrente que el contrato fuente del reclamo reúne los requisitos de validez, que no está viciado de nulidad.

Sabido es que para el contrato de promesa de compraventa que recae sobre bienes inmuebles, los requisitos o formalidades que su perfeccionamiento exige, so pena de configurarse la nulidad que establece el artículo 1741 del C.C., son los que taxativamente relaciona 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...”*

El atacado contrato fue suscrito por Diana Marcela Ruiz como promitente vendedora y la acá demandante Francy Ginneth Urrego como promitente compradora, el día 15 de junio de 2018, y tenía como objeto material la promesa de venta de una casa de tres pisos: *“Primer piso: cocina integral y electrodomésticos gruesos (muebles superiores e interiores, estufa, campana); patio de ropas encerrado (conexiones para lavadora y secadora), lavadero y calentador a gas, 1 baño auxiliar, Chimenea a gas, Garaje (2 jardines); BBQ; puertas; sala, comedor, tanque de agua de reserva. Segundo piso: 3 habitaciones cada una con closet, 1 baño. Tercer piso: habitación principal; baño (con jacuzzi), vestier con closet, balcon de lado a lado”* El inmueble que se afirma tenía un área construida de 131 M2, más 35 M2 de parqueadero.

Da cuenta el documento que “dentro del inmueble de mayor extensión la vendedora ha construido dos (2) casas y actualmente se encuentra realizando el correspondiente proceso de propiedad horizontal, desenglobe y demás registros ante el catastro para la división material de ambos inmuebles.”

Se pactó como precio y forma de pago lo siguiente: “El valor total de los inmuebles prometidos en venta es la suma de doscientos setenta millones de pesos m/c (\$270.000.000), los cuales serán cancelados por la promitente compradora al promitente vendedor de la siguiente manera: El día quince (15) de junio de 2018 la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MTC (\$15.000.000) representados en la transferencia material y jurídica de un vehículo automotor identificado así: Marca CHEVROLET; Modelo 2012, Línea SPARK; Placa RHZ263; Tipo: Hatchback. Este mismo día la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MTC (5.000.000.00) en efectivo. La suma de DOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$245.000.000) representados en la transferencia material y jurídica (dominio y posesión) que la PROMITENTE compradora manifiesta tener del inmueble ubicado en Fusagasugá; No. De matrícula inmobiliaria: 157-50915 oficina de registro e instrumentos públicos de Fusagasugá”. El lunes 18 de junio de 2018 se entregará CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) M/CTE en efectivo.”

Inmueble último que, dicho sea de paso, así no se haya controvertido en la demanda, debía estar plenamente identificado en el texto de la promesa, pues la transferencia de su dominio era también parte importante del contrato de promesa y ello se omitió en el acto atacado.

En lo que es el eje central del fallo recurrido y de la inconformidad del apelante, respecto de la identificación del inmueble prometido en venta en su texto se anotó que se trataba de una: *“casa de habitación completamente terminada, nueva, ubicada al momento de la firma del presente documento en el inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-164947 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Zipaquirá y la cedula catastral en mayor extensión número 000000024722000 la identificación de cabida y linderos se encuentra contenida en la escritura pública No. 0501 del 22 de abril de 2017 por compra que el promitente vendedor hiciera a Pablo Enrique Rodríguez*

Texto del que se deriva que su identificación no puede considerarse plena, en tanto, el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-164947 de la O.R.I.P. de Zipaquirá, citado en la promesa y la escritura de compraventa No. 501 del 22 de abril de 2017, conforme a la anotación No. 003 registral, corresponden al predio de mayor extensión, pero nada se recoge en el documento de los linderos especiales del inmueble prometido en venta.

No se señalaron ni los linderos especiales del bien prometido en venta, que lo ubicara dentro del predio de mayor extensión, ni los linderos del inmueble de donde aquél se desprendería, tampoco se anexó al contrato de promesa la reseñada escritura que recogería los linderos generales del predio, ni el folio de matrícula inmobiliaria que, según se afirmaba, permitía extraer de allí la identificación y alinderación del predio.

Lo que se explica en gran medida con la claridad que hace la demandada al ser interrogada, que a la fecha de la firma del convenio no se había realizado “el desenglobe y demás registros ante el catastro para la división material de ambos inmuebles”, pues en el bien de mayor extensión se habían construido dos (2) casas y ello explica la necesidad de la individualización del predio objeto de la venta.

Requisito que no puede considerarse superado con la anotación de que la vivienda objeto de venta, tenía un área construida de 131 M2 y 35 M2 de parqueadero, porque, se reitera, se requería de consignar en el contrato preparatorio, plenamente sus linderos, a efectos de establecer su identificación respecto de las demás construcciones.

Pues en tratándose de bienes inmuebles exige la ley la precisión en el contrato de promesa de venta de esos datos formales, como lo interpreta la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que de vieja data precisa²:

“....., 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).”

² Sala de Casación Civil, Sentencia del 30 de octubre de 2001, Radicado 6849.

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 dejara a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, pues esa singularización ha sido imperativamente preñada 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).

Por lo que no resulta de recibo la alegación de la parte demandada de que debe considerarse identificado el inmueble objeto de la promesa de venta, porque los linderos generales están contenidos en la escritura 501 del 22 de abril de 2017 y en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-164947; cuando lo cierto es que no se precisó en la forma debida en el contrato de promesa los linderos generales y especiales del predio objeto material de la venta prometida.

Significa lo hasta acá concluido que la promesa de compraventa no reúne todos los requisitos que para su validez exige la ley, pues no se cumple con suficiencia el 4° de los reseñados en el artículo 89 de la ley 153 de 1889, esto es, que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

2.3. Para la Sala entonces acertada resulta la declaración de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, pues así lo impone el artículo 1742 del C.C. dada la carencia en la plena identificación del inmueble de menor extensión y del de mayor extensión en que se halla inmerso el prometido en venta e impone la confirmación de la decisión respecto de este punto.

Ahora, necesario se hace actualizar el monto de las restituciones impuestas en observancia del artículo 1746 del C.C., en tanto, si bien ninguna de las partes objeto su cuantificación, así lo impone el inciso segundo del artículo 283 del C.G.P. que reza: “El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiere apelado” adaptando la condena que se impone de forma oficiosa por prestaciones mutuas, a los lineamientos que establece la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“En suma, para suprimir los efectos del pacto declarado nulo, debe asegurarse tanto la devolución exacta de lo entregado, como la compensación de lo que cada parte negocial dejó de percibir por haberse desprendido de aquello que entregó. Conforme con este raciocinio, si el promitente comprador, en ejecución de lo concertado con su contraparte, le transfirió a este una cantidad de dinero como anticipo del precio de la futura compraventa, aquel tendrá derecho a recibir de vuelta ese monto, debidamente indexado, y junto con una rentabilidad razonable”

Y más adelante precisó: *“en tratándose de las restituciones mutuas en el contrato de promesa de compraventa, la situación no es idéntica, pero sí asimilable. Es claro que el promitente comprador no entrega el dinero con el fin de obtener un ulterior retorno remunerado, sino que lo hace para cubrir, total o parcialmente, el precio del negocio prometido. Pero una vez el acuerdo preliminar se invalida, la transferencia pierde su causa, y emerge una verdad incontrovertible: que el promitente vendedor tuvo a su disposición los dineros de la otra parte del convenio, durante cierto tiempo.*

Y, claro, siendo ello así, resulta equitativo compensar a ese promitente comprador por no haber podido invertir sus recursos en otra actividad que reportara lucro. De no hacerlo, se prohibiría la inequidad, al prohibir que los dineros sean utilizados por quien promete vender, sin contra prestación de ningún tipo.

A tono con lo aquí anotado, la Corte ha adoctrinado que

“(...) la regulación de las prestaciones mutuas que aun de oficio deben ser ordenadas por el juez cuando quiera que decreta la nulidad o en general la ineficacia del acto jurídico, apuntan a que se restituya, por la parte obligada a ello, la suma de

dinero recibida en ejecución del acto anulado o inexistente, **con la consiguiente corrección monetaria, así como con los intereses que es dable entender produce el capital recibido.** Es, salvo excepción legal, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo” (SC10097-2015,31 jul.).”³

Por lo anterior, se ajusta la orden de reintegrar las sumas entregadas por la demandante, con reconocimiento de la indexación e intereses, como consecuencia de la nulidad declarada.

Sumas que liquidadas en esta instancia hasta la fecha de proferimiento de la sentencia 31-07-2021-, arrojan el siguiente resultado:

1-Tabla Indexación					
Año	Valor a Indexar	I.P.C. inicial (2018)	I.P.C. final 31/07/2021	Factor de Indexación	Indexación
1/06/2018	\$ 25.000.000,00	99,16	108,78	1,10	\$ 2.425.373,13
LIQUIDACIÓN					
Valor a Indexar					\$ 25.000.000,00
Valor Indexado					\$ 2.425.373,13
Total liquidación					\$ 27.425.373,13

INTERESES
LEGALES
DEL 6%

INTERESES LEGALES						
Fecha Inicial	Fecha Final	Número de días en mora	Interés legal E.A.	Tasa interés de mora diario	Capital	Subtotal
1/06/2018	31/07/2021	1156	6,00%	0,0162%	\$ 25.000.000,00	\$ 4.681.800,00
TOTALES					\$ 25.000.000,00	\$ 4.681.800,00

TOTALES LIQUIDACIÓN	
Capital conciliación	\$ 25.000.000,00
Total intereses legales	\$ 4.681.800,00
Total liquidación al	\$ 29.681.800,00

De donde la cantidad a restituir por la demandada a la demandante, junto con indexación e intereses es, la suma de \$32.107.173.00

2.4. Por último, en lo que toca con la inconformidad de la demandada porque se le condenó en costas procesales, tampoco resulta de recibo, pues conforme lo dispone el numeral primero del artículo 365 numeral 1° del C.G.P.: “Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación”, y la promitente vendedora se opuso a la pretensión y esa oposición la mantuvo en ésta segunda instancia como inconformidad central de su réplica; y su postura procesal fue vencida, pues el a-quo encontró configurada la nulidad sustancial demandada y el Tribunal dedujo que debía ratificarse tal declaratoria, que el recurso de apelación no prosperaba, por lo que existe sustento legal para imponer la condena en costas procesales en ambas instancias, al cumplirse el supuesto de hecho de la citada norma jurídica.

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

RESUELVE

CONFIRMAR la sentencia proferida el 16 de septiembre de 2020, por el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá.

³ C.S.J. Sentencia del 18 de enero de 2021. SC 002-2021. MP. Luis Alfonso Rico Puerta.

CONDENAR en costas procesales de segunda instancia a la demandada apelante, tásense por el a-quo considerándose como agencias en derecho la suma de \$2'000.000.00.

Notifíquese y cúmplase.

Los Magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ