



Argenis G. Márquez Jiménez

ABOGADO TITULADO
Universidad del Atlántico
Asuntos Civiles, Laborales y Administrativos

Doctora

MARINA ACOSTA ARIAS

JUEZ TERCERA CIVIL DEL CIRCUITO DE VALLEDUPAR

E.

S.

D.

Ref: PROCESO RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: YOLEIDA VEGA CHAVEZ

DEMANDADO: JORGE LUIS CORDOBA OCHOA Y CLAUDIA PATRICIA CARBALLO VILLAZON

RADICADO: 20001-40-03-001-2017-00040-01

ARGENIS GABRIEL MÁRQUEZ JIMÉNEZ, abogado titulado, en ejercicio, signatario de la T.P.Nº61266 del C.S./tura, portador de la C.C.C.Nº77.008.739 de Valledupar, con todo respeto me dirijo a usted, en mi calidad de apoderado de la parte Demandante señora **YOLEIDA VEGA CHAVEZ**, apelante de la Sentencia proferida el día 19 de febrero de 2020 por la señora Juez Primera Civil Municipal en Oralidad de Valledupar, por medio del presente **Sustento el recurso de Apelación** interpuesto contra dicha sentencia, con base en los siguientes fundamentos:

1.- En la Demanda de Reconvención presentada por la parte Demandada dentro del Proceso de la referencia, la señora **YOLEIDA VEGA CHAVEZ** a través del suscrito formuló la Excepción de fondo denominada: **NULIDAD ABSOLUTA EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR FALTA DEL REQUISITO FORMAL CONTEMPLADO EN EL NUMERAL 3º DEL ARTICULO 89 DE LA LEY 153 de 1.887**

2.- Como fundamento de dicha excepción se dijo: En el Contrato de Promesa de compraventa celebrado el día 9 de abril de 2014 entre los demandantes señores **JORGE LUIS CORDOBA OCHOA Y CLAUDIA PATRICIA CARBALLO VILLAZON** y la demandada señora **YOLEIDA VEGA CHAVEZ**, **no se pactó fecha alguna o plazo que fijara la época en que se elevaría a escritura Pública dicho contrato de promesa de compraventa, lo cual es nulo absolutamente por la falta de tal requisito formal.**

3.- Como fundamento de la apelación se expuso: Bien prescribe el artículo 1740 del Código Civil que “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 en este mismo sentido lo prescribe el artículo 1741 del Código Civil.

4.- En Sentencia SC2468-2018 de fecha 29 de junio de 2018, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, con ponencia del Magistrado Doctor **ARIEL SALAZAR RAMIREZ** se dijo: “La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

CALLE 16 A N° 22-35 TEL: 5704825- CEL.: 3107443155- VALLEDUPAR-CESAR

Correo electrónico: argenisgabrielmarquezjimenez@gmail.com



Argenis P. Márquez Jiménez

ABOGADO TITULADO
Universidad del Atlántico
Asuntos Civiles, Laborales y Administrativos

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas **ad substantiam actus**, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el Juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la 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....”**

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por el recurrente, los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) 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 1502 del Código Civil; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

En efecto, ello se desprende del significado del vocablo «época» que se utiliza en dicha disposición, al respecto del cual la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

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 3^o del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o



Argenis G. Márquez Jiménez

ABOGADO TITULADO
Universidad del Atlántico
Asuntos Civiles, Laborales y Administrativos

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. 1^o de 1965. GJ CXI, CXII-135).

En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende 'la época que se fija para el cumplimiento de una obligación', es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.



Argenis P. Márquez Jiménez

ABOGADO TITULADO
Universidad del Atlántico
Asuntos Civiles, Laborales y Administrativos

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3^o del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados.**

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público. (cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).

(Negrilla fuera del texto original)

Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta «puede y debe» ser declarada de oficio por el juzgador «aún sin petición de parte», siempre y cuando concurren los requisitos señalados por la ley. Estos, como se ha señalado de forma invariable, se compendian así:

el poder excepcional que al juez le otorga el artículo 2^o de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1^a que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2^a que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquél o sus



Argenis P. Márquez Jiménez

ABOGADO TITULADO
Universidad del Atlántico
Asuntos Civiles, Laborales y Administrativos

causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron. (CSJ. SC. Abr. 5 de 1946. G.J. LX-357, reiterada en SC Jul. 14 de 2014, Rad. 200600076-01).

5.- En este caso, fue invocado como fuente de obligaciones entre las partes el contrato de promesa de compraventa de un bien inmueble, que celebraron los aquí intervinientes, **JORGE LUIS CORDOBA OCHOA Y CLAUDIA PATRICIA CARBALLO VILLAZON**, como promitentes vendedores y **YOLEIDA VEGA CHAVEZ**, como promitente compradora, el día 9 de abril de 2014.

En relación con el PLAZO o fecha en que debía de elevarse a escritura publica el contrato prometido, los contratantes no lo fijaron, ya que por ninguna parte de dicho contrato aparece plazo alguno, lo anterior constituye un factor de incertidumbre y ello contraviene la expresa disposición del numeral 3° del art 1611 del Código Civil que ordena que la promesa contenga, “**un plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato**”. Por tal motivo la promesa que acá fue objeto de discusión no podía producir obligación alguna.

Por último, se debe precisar que la **nulidad absoluta** puede y debe ser declarada de oficio por el juzgador, aún sin petición de parte, siempre y cuando concurren los requisitos señalados en la ley

P E T I C I O N E S

1.- De acuerdo a todo lo anterior pido **REVOQUE LA SENTENCIA** de fecha 19 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Primero Civil Municipal en Oralidad de Valledupar.

2.- Declare la **NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de Promesa de Compraventa celebrado el 9 de abril de 2014. entre los señores **JORGE LUIS CORDOBA OCHOA, CLAUDIA PATRICIA CARBALLO VILLAZON** en sus calidades de Promitentes Vendedores y **YOLEIDA VEGA CHAVEZ** en su calidad de Promitente Compradora.

3.- Consecuencialmente se **ORDENE** la Devolución a la señora **YOLEIDA VEGA CHAVEZ de la suma de \$ 38.838.544** que invirtió en desarrollo del contrato anulado, con la Corrección monetaria y el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundamento la presente sustentación en lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, artículo 1611. 1740, 1741 del Código Civil. Numeral 3° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Sentencia SC2468-2018, radicación N° 44650-31-89-001-



Argenis G. Márquez Jiménez

ABOGADO TITULADO
Universidad del Atlántico
Asuntos Civiles, Laborales y Administrativos

2008-00227-01 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Magistrado ponente: **ARIEL SALAZAR RAMIREZ.**

De la Señora Juez, respetuosamente,

ARGENIS GABRIEL MÁRQUEZ JIMÉNEZ

C.C.N°77.008.739 de Valledupar

T.P.N°61266 del C.S.J/tura