

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., doce de marzo de dos mil veintiuno

Proceso: Verbal.  
Demandante: Iris Violeta Escobar León.  
Demandado: Celina Martínez Tamayo.  
Radicación: 28-2018-00098-00.

El juzgado profiere sentencia en el proceso verbal de Iris Violeta Escobar León en contra de Cecilia Martínez Tamayo.

**Antecedentes**

1. La demandante solicitó declarar la nulidad de la promesa de compraventa de 19 de julio de 2014, el cual celebró con la demandada sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-727316, en consecuencia solicitó restablecer las cosas al estado anterior a la celebración del contrato, disponiendo la restitución de \$60.000.000 a la demandada, la restitución en su favor del referido inmueble, y la compensación de las mejoras realizadas con los frutos civiles percibidos hasta la fecha.
2. Dentro del término otorgado para subsanar el libelo introductorio, desistió de la pretensión de compensación entre frutos y mejoras.

3. Para fundamentar las súplicas, manifestó que la promesa recae sobre el inmueble referenciado, ubicado en la Diagonal 44 Sur No. 19-10 de esta ciudad, y alinderado en los términos de las escrituras 3183 de 22 de julio de 1948, 4094 de 2 de septiembre de 1948 y 1266 de 28 de septiembre de 1998, otorgadas las dos primeras en la Notaría Cuarta y la tercera en la Notaria Sesenta, ambas del círculo de Bogotá.

Fue suscrita por la demandante en calidad de promitente vendedor y la demandada como promitente compradora, pero se consignó equivocadamente la matrícula inmobiliaria del inmueble allí negociado, pues se digitó 50S-72731, cuando en realidad corresponde a 50S-727316.

La demandada entregó el día de la celebración de la promesa \$60.000.000, más cuenta con la disposición el inmueble desde el 3 de mayo de 2013, pues ese día ajustó arrendamiento con la aquí demandante, en donde la primera obra como arrendataria y la segunda como arrendadora.

El contrato de arrendamiento está vigente, y la demandada ha incumplido la obligación de pagar la renta.

La promesa de compraventa está viciada de nulidad absoluta, por cuanto no se fijó el plazo o condición que fijará la fecha de celebración de la escritura pública de compraventa.

2. La demandada fue debidamente emplazada y notificada del auto admisorio a través de curador ad litem, quien se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito denominadas “falta de legitimación para obrar”, “indebida acción para solicitar la restitución del inmueble” y “causal convalidada por la conducta de la demandante y el paso del tiempo”.

Para soportar sus defensas, argumentó que: la demandante no puede esgrimir su torpeza al redactar el contrato como razón para reclamar su invalidez; no puede deprecar la restitución de un inmueble del cual no es propietaria; y,

consintió en la incertidumbre del contrato, por no estipular oportunidad de cumplimiento, y no requerir a la demandada para perfeccionarlo.

3. Con posterioridad, la demandada compareció al proceso y dio contestación de la demanda. En este acto se opuso a las súplicas y formuló las meritorias intituladas “validez de la promesa por tratarse de venta de cosa ajena”, “falta de legitimación en la causa por activa” y, “reembolso de dineros invertidos en el inmueble”.

La oposición fue soportada, aduciendo que: las obligaciones del demandante se volvieron naturales al perder su exigibilidad civil, por ende conserva la facultad de retener lo pagado en razón de aquellas; el arrendamiento se extinguió a raíz de la celebración de la promesa, pues en este se convino que la promitente compradora recibiría la posesión desde el 13 de mayo de 2013; la falta de fecha para perfeccionar el contrato, obedeció a que la promitente vendedora no era la propietaria del predio; realizó obras de ampliación, conservación y restauración avaluadas en \$58.279.529; y, canceló los impuestos prediales.

4. Surtidas las etapas procesales respectivas, se procede a expedir la sentencia correspondiente.

### **Consideraciones**

1. En este asunto concurren los presupuestos procesales, y no concurren causales de nulidad que ameriten invalidar la actuación, o retrotraerla a un estado anterior.

2. Sin mayores elucubraciones, el juzgado debe resolver dos problemas jurídicos, el primero consistente en determinar si la aludida promesa de compraventa está viciada de nulidad absoluta por no haberse establecido el plazo o condición del cual pende la celebración del contrato prometido; y el

segundo en determinar en qué términos deben surtirse las restituciones mutuas, consecuenciales a la declaración de invalidez, teniendo en cuenta las vicisitudes de un contrato de arrendamiento previamente ajustado por las partes.

3. Planteado el eje de la discusión, concluyese de entrada que la promesa de compraventa está viciada de nulidad, pues no se mencionó la época de perfeccionamiento del negocio prometido, y tal requisito impide la reunión de la formalidad legal prevista para el reconocimiento de la existencia y validez del mentado negocio preparatorio.

4. Para soportar la conclusión, debe recordarse que la nulidad es una sanción que el ordenamiento jurídico le endilga al negocio que no reúnen los requisitos necesarios para reputarse válido, cuya consecuencia estriba en retrotraer a los negociantes al estado en que se encontraban antes de ajustarlo, lo que en buenas cuentas conduce a hacer de cuenta que nunca se celebró, lo anterior de acuerdo con el tenor literal de los artículos 1740 y 1746 del Código Civil.

La nulidad requiere de declaración judicial, en función del interés jurídico tutelado con su declaratoria, se clasifica en relativa y absoluta, la primera tutela los intereses particulares del negociante afectado, mientras la segunda protege el ordenamiento jurídico en su conjunto.

La nulidad absoluta - que aquí nos interesa –, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, se materializa por la ocurrencia de estas causales: incapacidad absoluta, falta de agotamiento de formalidades requeridas para la existencia y validez del negocio, objeto ilícito y causa ilícita.

Por su trascendencia, la legitimación para incoarla es más amplia, pues puede ser deprecada por las partes del negocio, terceros con interés económico, el Ministerio Público, e incluso los jueces pueden reconocerla de oficio, siempre y cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, y no sea necesario el

agotamiento de otros medios probatorios para deducirla, esto en función del artículo 1743 del Código Civil.

5. Retomando el caso concreto, la causal de nulidad absoluta invocada es la falta de conjunción de las formalidades previstas por el legislador para reconocerle existencia y validez a la promesa de compraventa.

Aquí se hace imperioso recordar lo dispuesto por el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 80 de la ley 153 de 1887, el cual preceptúa que:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

*1ª. Que la promesa conste por escrito;*

*2ª. 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;*

*3ª. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*4ª. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte de tradición de la cosa o las formalidades legales.*

*Los términos del contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.*

Al reflexionar sobre la exigencia del numeral 3º del artículo transcrito, la Corte Suprema de Justicia consideró que únicamente los plazos o condiciones determinadas cuentan con aptitud de establecer con precisión la época en que ha de celebrarse el contrato, y que la estipulación de modalidades indeterminadas no colma el comentado requisito:

Al respecto, puntualizó que: *“[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” (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)”*

En el mismo sentido, precisó que: *“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” (Casación Civil de 29 de junio de 2018, SC-2468-18, M.P. Ariel Salazar Ramírez).*

6. Ya en el acervo probatorio, en el asunto obra el contrato cuestionado, el cual fue celebrado el 19 de julio de 2014 por la demandante como promitente vendedora y la demandada como promitente compradora. Lo prometido fue la compraventa del inmueble ubicado en la Diagonal 44 Sur No. 19-14, 19-12 y 19-10, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-727316, cuya transferencia tendría como contraprestación el pago de \$250.000.000, de los cuales \$60.000.000 se entregaron la data de celebración de la promesa, y \$190.000.000 tendrían que pagarse en “dos cuotas de acuerdo con el desembolso del préstamo solicitado por la promitente compradora a la entidad bancaria”.

En la cláusula cuarta de dicho documento, se estipuló que “el correspondiente traspaso por escritura pública se hará en cualquier notaría de Bogotá, o antes si así lo acuerdan las partes”.

Según dicha probanza, se advierte al rompe que en el aludido contrato preparatorio no se pactó el plazo o condición que fijará la fecha de celebración del negocio prometido, habida cuenta que no se especificó un día cierto y determinado, o en hecho futuro e incierto de cuya ocurrencia pendiera la suscripción de la escritura pública de compraventa, falencia que conduce a que no se cumpla con la plenitud de formalidades establecidas para que la promesa que se proyecta celebrar adquiriera eficacia civil.

Acorde con los anteriores hallazgos, debe proveerse nulidad absoluta del contrato opugnado.

7. Determinada la invalidez negocial, de acuerdo al relacionado artículo 1746 del Código Civil surge la necesidad jurídica de restituir a las partes al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato declarado nulo, lo cual conduce, en línea de principio, a la restitución de la cosa y la devolución del dinero entregados en razón del negocio invalidado. Bajo idéntica lógica, el demandante debe recibir los frutos percibidos por el inmueble desde la entrega del inmueble hasta su correspondiente pago, y el demandado el abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias tomando en consideración la buena o mala fe con que se hubiere conducido.

No obstante lo anterior, en el asunto de marras no hay lugar a aplicar las reglas generales de restitución, toda vez que mantiene otra relación negocial que justifica la aplicación de pautas aterrizadas al caso concreto.

En efecto, con anticipación a la celebración de la promesa nulitada, demandante y demandada había concertado un contrato de arrendamiento el 3 de mayo de 2013, en donde la primera fungió como arrendadora y la segunda como arrendataria. Negocio que recayó sobre el predio ubicado en la Diagonal 44 Sur No. 19-14, 19-12 y 19-10, es decir sobre el mismo aquí encartado, cuyo uso y goce fueron desplazados a cambio de la percepción mensual de un canon de arrendamiento de \$2.500.000.

Ahora bien, la vigencia inicial del contrato fue por seis meses, contabilizados a partir del 1º de junio de 2013, sin embargo convinieron que se prorrogaría por un periodo igual al pactado, “si antes de la fecha de su vencimiento no se llegará a concretar la compra del inmueble por alguna causa de fuerza mayor, la arrendataria acepta continuar con el arriendo del inmueble”, y radicaron en cabeza del arrendador la carga de “notificarle a la arrendataria el correspondiente preaviso para la entrega del inmueble con treinta días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato, en forma escrita mediante el envío de la comunicación o de correo certificado y/o de manera personal a través de llamada telefónica o correo electrónico”.

E idénticamente, se reguló lo relativo a las mejoras realizadas por el arrendatario, disponiendo que “En caso de no darse la prórroga del contrato o la compra del mismo, la realización de mejoras, cambios, ampliaciones estarán a cargo del arrendatario, sin que ello genere costos para la arrendadora en el tiempo establecido en este contrato, y no serán reconocida compensación económica alguna por los gastos realizados al respecto”.

8. Bajo los anteriores derroteros, en la sentencia no se dispondrá la restitución del inmueble a la aquí demandante, pues la permanencia de la demandada es consecuencia del contrato de arrendamiento, no de la promesa aquí invalidada, conclusión que emerge tanto del citado clausulado contractual, como de las declaraciones de la demandante condensadas en los fundamentos fácticos de la demanda y en el interrogatorio absuelto en audiencia pública, en las cuales se confiesa con precisión y claridad que el arrendamiento permenece vigente.

Y no es de recibo que la demandada desconozca el contrato de arrendamiento, alegando la constitución de una posesión a su favor, tal como lo reclama en la contestación y en el interrogatorio por ella absuelto.

En efecto, en la promesa se refiere que “el promitente comprador está en posesión del predio recibiendo los arriendos del inmueble”, pero lo cierto es que

dicha estipulación participa de la invalidez absoluta del negocio donde se insertó, y además riñe con la realidad porque en el contrato de arrendamiento, se dispuso que “la arrendataria queda facultada para el subarriendo del inmueble (...) sin que esto sea imputable u objeto de descuento del canon de arrendamiento”.

De igual manera, tiense que la restitución de frutos es inviable, por cuanto el citado arrendamiento radica en cabeza del arrendador la carga de procurarle al arrendatario el uso y goce de la cosa arrendada, a cambio de una contraprestación consistente en obtener el pago de una renta mensual. Por demás, dicho conjunto obligacional es consecuencia de un negocio cuya validez no fue discutida, y no del deber de restitución consecuencial al decreto de nulidad absoluta de la promesa que aquí se nullo.

Y, no debe reconocerse valor alguno por concepto de expensas necesarias, útiles o voluptuarias, pues la estadía de la demandada en el inmueble encartado no responde a la promesa invalidada, sino al referido contrato de arrendamiento, en el cual se determinó que el arrendador no reconocería compensación de ninguna índole a título de mejoras, y que tanto la decisión de realizarlas como el costo que esta implica están radicadas en el arrendatario.

No obstante lo anterior, deberá devolverse a la demandada los \$60.000.000 que pagó como parte del precio de la promesa anulada, más dicha restitución será monetariamente corregida hasta la fecha de expedición de esta sentencia, para no envilecer el valor de la prestación que en su momento se ejecutó. Dicha indexación atenderá a la fórmula:

$$VP = VH \times IPC \text{ Final} / IPC \text{ Inicial},$$

$$VP = \$60.000.000 \times IPC \text{ febrero de 2021} / IPC \text{ julio de 2014}$$

$$VP = \$60.000.000 \times 106,58 / 81,73$$

$$VP = \$78.242.995,22$$

$$\text{Aproximado al múltiplo de 100 más cercano} = \$78.243.000.$$

Igualmente, se restituirá a la demandada \$13.700.000 correspondientes a los impuestos prediales asumidos en el periodo comprendido entre 2013 y 2019, por cuanto no le correspondía asumir el pago de ese tributo, ya que este le incumbe a los propietarios del bien raíz, pues su hecho generador es el dominio de bienes raíces, no la mera tenencia de bienes raíces, lo anterior de acuerdo con el artículo 1º de la ley 44 de 1990.

9. Aquí debe subrayarse que no se compensará dicha suma con los cánones adeudados, pues la entrega de la fracción del precio fue determinada por la promesa invalidada y no por el arrendamiento en comento.

Y aunque la demandada manifestó que no paga renta desde la celebración de la promesa, lo cierto es que le corresponde al demandante promover las acciones enderezadas a finiquitar el arrendamiento y exigir los cánones en mora, pues su fuente es el incumplimiento del contrato de arrendamiento, y no las restituciones mutuas derivadas de la nulidad de la promesa de compraventa.

10. Resta demeritar las excepciones alegadas, pues su planteamiento desconoce que la promesa de compraventa cuestionada debía anularse por no sujetarse a las formalidades establecidas para reconocerle existencia y validez. También pasan por alto que el contrato de arrendamiento continua vigente, y que en este se eximió al arrendador de la remuneración de mejoras que llegase a realizar el arrendatario, quien se itera asumía las consecuencias de la decisión de mejorar el predio y sus costos de realización.

Además, se enfatiza que un negocio desprovisto de formalidades constitutivas no puede convalidarse por la simple inercia de las partes, pues para tal menester es indispensable que los contratantes se plieguen al ordenamiento jurídico, vertiendo su consentimiento bajo la forma instituida por el legislador.

Y, la demandante contaba con legitimación para demandar la nulidad absoluta de la promesa, pues es notorio que fungió como contratante en ese negocio, y para tal menester no era necesario que demostrara el dominio del bien que

proyectó enajenar, pues la acción incoada es personal y la demostración de sus fundamentos no pende de la demostración de la titularidad de derechos reales.

11. Corolario de lo anterior, se declarara la infundabilidad de las excepciones de mérito incoadas y la nulidad absoluta de la promesa de compraventa celebrada el 19 de julio de 2014, condenando al demandante a restituirle a la demandada \$78.243.000 equivalente al precio pagado monetariamente corregido, más \$13.700.000 relativos a los impuestos prediales pagados entre 2013 y 2019.

Se denegarán las demás pretensiones de la demanda.

Se condenará a la demandada en costas por haber sido vencida en juicio, lo anterior de conformidad con el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

### **Decisión**

En mérito de lo expuesto y lo prescrito en el estatuto procedimental, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **Resuelve**

**Primero:** Declarar infundadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

**Segundo:** Declarar la nulidad absoluta por falta de agotamiento de las formalidades requeridas para la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa suscrito el 19 de julio de 2014, por la demandante Iris Violeta Escobar León con la demandada Celina Martínez Tamayo, sobre el inmueble

con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-727316, ubicado en la Diagonal 44 Sur No. 19-10, 19-12 y 19-14 de Bogotá.

**Tercero:** Condenar a la demandante Iris Violeta Escobar León a pagarle a la demandada Celina Martínez Tamayo las siguientes cantidades de dinero a título de restituciones mutuas:

- a) \$78.243.000 correspondiente al precio pagado monetariamente corregido.
- b) \$13.700.00 correspondiente al impuesto predial.

**Cuarto:** Denegar las demás pretensiones de la demanda.

**Quinto:** Condenar en costas a la parte demandada. Para su cuantificación se fija la suma de \$6.000.000,00 como agencias en derecho. Líquidense.

**COPIESE Y NOTIFIQUESE,**

**NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ**

**Juez**



República de Colombia  
Ramá Judicial del Poder Público  
Juzgado Veintiocho Civil  
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior <sup>510710219</sup> auto se Notifica por Estado

No. 078 Fecha 15 MAR 2021

El Secretario(a),