



JUZGADO VEINTISÉIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., cuatro (4) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Verbal

Radicación: 11001 4003 026 2019 00280 00

Demandante: Ana Elvia Arias Bermúdez

Demandados: Martha Yaneth Luna

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada, previo compendio de los siguientes,

Antecedentes

1. La señora Ana Elvia Arias Bermúdez, actuando por medio de apoderado judicial, instauró demanda verbal contra la señora Martha Yaneth Luna, para que a través del proceso verbal (i) se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa que celebraron el 19 de septiembre de 2012, (ii) se le ordene la restitución del inmueble objeto de ese negocio, esto es, el apartamento No. 2 de la calle 8 No. 5-15 de la ciudad, (iii) se la condene al pago de la cláusula penal, así como el pago de los frutos civiles producidos por el inmueble desde el 19 de junio de 2017 y, (iv) subsidiariamente, se le ordene completar en su favor el saldo del precio del inmueble.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

1.1. El 19 de junio de 2007 las partes acordaron celebrar una promesa de venta respecto del apartamento No. 2 del edificio ubicado en la calle 8 No. 5-15 de Bogotá, en virtud de lo cual, desde entonces, se le hizo entrega del inmueble a la demandada -en calidad de promitente compradora-.

1.2. Luego, ante la imposibilidad que se verificara el desenglobe del predio, de modo que se permitiera su identificación catastral, y por no haberse pagado el saldo del precio por la demandada, se hicieron modificaciones a esa promesa inicial y se firmó una segunda promesa de venta, el 19 de septiembre de 2012 (cuya resolución se pretende), en la que se establecieron diferentes fechas para el otorgamiento de la escritura, resultando fallidas por la falta de pago de la promitente compradora y porque aún la oficina de Catastro Distrital no había proferido el acto administrativo que diera por culminado el trámite de desenglobe que individualizara cabalmente el predio objeto de la promesa.

1.3. Pese a que se ha requerido a la demandada para que cancele el saldo del precio con el ajuste del valor, por aquello de la modificación del reglamento de propiedad horizontal que incluyó una segunda planta al predio, no ha obtenido resultados, amén de que finalmente se logró, hace varios años, el desenglobe, viabilizando el otorgamiento de la escritura pública.

1.4. Al momento de la celebración del contrato cuya resolución se pretende, no se incluyó la segunda planta que hoy tiene, luego, al haberse realizado la modificación al reglamento de propiedad horizontal (escritura pública 809 de 3 de abril de 2013), resulta lesivo para la demandante el precio inicialmente pactado.

2. El auto admisorio de 1º de abril de 2019 (fl. 39) se notificó a la demandada personalmente (fl. 40), quien contestó la demanda oportunamente y formuló las excepciones que denominó “Contrato no cumplido”, porque la demandante no asistió a la notaría el día y hora programados para la firma de la escritura, por lo que no está legitimada para demandar, y “Resolución del contrato promesa de compraventa por mutuo disenso”, con fundamento en que ambos contratantes están en las mismas condiciones de incumplimiento.

3. La demandante recorrió el traslado de la referida defensa, pidiendo que se le exigiera a la demandada aportar pruebas de su dicho.

4. Por auto de 19 de febrero de 2020 se abrió a pruebas el proceso (fl. 87), decretando como tales las documentales, interrogatorios de parte y testimoniales, así como negando una inspección judicial pedida por la parte demandante.

Consideraciones

1. Sin reparos sobre la validez formal del proceso y ante la concurrencia de los presupuestos procesales, el Juzgado procederá a emitir sentencia anticipada, de cara a las facultades otorgadas por el artículo 278 del C.G. del P., así como la interpretación jurisprudencial vigente sobre el asunto emanada de la Corte Suprema de Justicia, según la cual,

*“los juzgadores tienen la obligación, **en el momento en que adviertan que la etapa probatoria es inocua**, de proferir sentencia definitiva sin más trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.*

Esta es la filosofía que inspiró las recientes transformaciones de las codificaciones procesales, en las que se prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando se haga innecesario avanzar hacia etapas posteriores^{1, 2} (Se resalta).

En el presente caso, si bien mediante auto de 19 de febrero de 2020 se decretaron algunas pruebas (interrogatorios y testimonios), pendientes por practicar, lo cierto es que dichos medios de convicción resultan innecesarios a esta altura procesal en la que se tiene plena certeza de la nulidad absoluta de la que adolece el contrato cuya resolución se busca -asunto que más adelante se abordará-, en la medida en que, aún evacuándose dichas pruebas la consecuencia jurídica [de la nulidad] sería la misma. Por esa razón, estima el Despacho que es procedente emitir sentencia anticipada, sin que se incurra con ello en alguna causal de invalidez que pueda dar al traste con lo actuado.

2. Pues bien, analizado aquel aspecto, adviértase que para determinar la posibilidad de declarar la resolución del contrato de promesa celebrado entre las partes el **19 de septiembre de 2012** (que es el único base de las pretensiones), resulta requisito *sine qua non* verificar primero la validez del negocio jurídico, dado que es un deber judicial, como lo imponen los artículos 1742 del Código Civil³ y 282 del Código General del

¹ Cfr. Michelle Taruffo, *El proceso civil de "civil law": Aspectos fundamentales*. En Revista *Ius et Praxis*, 12 (1): 69 - 94, 2006.

² Sent. de 9 de abril de 2018, exp.: 2016-02466-00.

³ “**La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato**; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”

Proceso⁴, y la importancia de ese análisis previo radica precisamente en que, el incumplimiento o la resolución de un contrato no puede edificarse sobre la base de un acto jurídico afectado de nulidad absoluta.

En este orden de ideas, memórese, entonces, que el artículo 1741 del Código Civil prevé que existe nulidad absoluta por (i) Objeto o causa ilícita, u (ii) 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 específicamente en lo que a contratos de promesa refiere, el artículo 1611 del Código Civil deja claro que *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 <sic 1502> 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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”*

Quiere ello decir, que para que una promesa de contrato produzca efectos jurídicos debe cumplir con cada uno de esas exigencias, pues memórese que al ser la promesa un acto preparatorio lo único que debe quedar pendiente para el perfeccionamiento de la venta es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, lo que sólo tendrá lugar en el evento lo que se va a vender sea preciso y plenamente determinado.

3. En el asunto bajo estudio, de la revisión del documento visible a folios 8 a 12 se observa que el inmueble objeto del negocio jurídico no se determinó con tanta claridad y recisión de modo que no se requiriera dato adicional al momento de firmar la escritura de venta, pues los únicos datos que sobre dicho bien se mencionaron fueron su área, nomenclatura y folio de matrícula inmobiliaria, sin que se hiciera referencia precisa de sus linderos. Véase como prueba de ello su cláusula primera:

“EL (LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) promete(n) vender a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES) y estos a su turno se compromete(n) a comprarle al primero, el derecho de dominio , propiedad y posesión que EL (LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble Apartamento No.2, con área de 95.00 mts, con coeficiente de 45.46%... distinguido con la actual nomenclatura urbana en la CALLE 8 SUR # 5-23, Barrio Villa Javier de la ciudad de Bogotá D.C., cuya cabida y linderos se encuentran contenidos en la escritura No. 2146 de fecha 02-07-2010 de la notaría 17 de Bogotá. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 50S-40553064” (fl. 8).

Obsérvese que, en esa cláusula, ni el alguna otra del contrato, se especificó cuáles eran los linderos del predio prometido en venta; por el contrario, para la determinación de ese dato esa estipulación remitió a otro documento (la escritura pública No. 2146 de fecha 02-07-2010), que además no hizo parte integrante del negocio jurídico en cuestión, por lo que resulta incontestable que la promesa es nula, por no cumplir con

⁴ En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Cuando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Cuando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

los requisitos legalmente previstos para su validez, específicamente el relacionado en el numeral 4º del artículo 1611 del Código Civil, aspecto sobre el cual la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha sido uniforme. Véase algunas de esas decisiones:

*“Es así como la Corte en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que “como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, **éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.**” (GJ 180- 2419 página 226). (se resalta)*

Mas recientemente:

“Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad. Y siendo clara la relación de inescindibilidad que ata a la promesa de contratar con el contrato prometido, no resulta extraña la aplicación en la promesa de las normas que regulan la identificación de los bienes que se han de enajenar, al no existir divorcio entre los dos contornos negociales, pues finalmente el camino para la compraventa es la promesa y el derrotero que deberán seguir los contratantes para la confección de la escritura pública debe venir demarcado desde la misma promisión...” (Sala de Casación Civil, sentencia del 24 de junio de 2005, MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez, Exp. 1999-01213-01).

En otra jurisprudencia:

*“La comentada exigencia no puede soslayarse so pretexto de que la venta prometida recae sobre un espacio sin construir como el de que aquí se trata, para entender, como erróneamente lo estimó el Tribunal, que simplemente consiste en todo lo que está por encima del primer piso, puesto que aun en ese evento se debe partir de que ese espacio, aunque sin contenido material construido por el momento, se halla preconcebido, más tratándose de especie o cuerpo cierto, y sólo falta la ejecución de la obra para la cual se pretende adquirir, por lo que no se advierte obstáculo alguno impediendo de su plena identificación de modo anticipado, **incluso por sus linderos y dimensiones.**” (Sala de Casación Civil, sentencia del 30 de octubre de 2001, MP. Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, expediente 6849) (se subraya)*

Y para que no quede la menor duda de la falta de determinación de lo prometido en venta, adviértase la confesión vertida por la propia demandante en el escrito de demanda, al afirmar que en su cláusula 5ª que la negociación resultó fallida no sólo por la falta de pago del saldo por parte de la prometedora compradora, sino, además, y “en principio también porque aún la oficina de Catastro Distrital no había proferido el respectivo acto administrativo que diera por culminado el trámite de desenglobe que individualizara cabalmente el predio objeto de la promesa de compraventa” (fls. 32 a 33), a lo cual agregó en la cláusula sexta que “Habiendo transcurrido ya más de seis años contados desde la segunda fecha de suscripción del escrito de promesa de compraventa que modificó el primero, **NO** se ha obtenido resultado positivo a los justos requerimientos de la demandante, a pesar de haberse verificado además desde hace años el desenglobe del inmueble viabilizando el otorgamiento de la escritura pública correspondiente” (fl. 33).

Era pues tanta la indeterminación del inmueble al momento de prometerse en venta, que sólo se logró su desenglobe total el 3 de abril de 2013, con ocasión de la escritura pública No. 809 de esa fecha, que modificó el reglamento de propiedad horizontal (fls.

20 a 24) modificando el área del inmueble, como lo reconoció la demandante en el séptimo hecho, según el cual, *“se advierte que en el contrato cuya declaración de resolución se pretende, que el apartamento 2 ubicado en la calle 8 No. 5-15 sur Barrio Villa Javier, al momento en que se celebró dicho negocio **no incluía la segunda planta del apartamento dos (2) inicialmente negociado**, luego al haberse hecho la modificación al reglamento de propiedad horizontal (escritura 0809 del 3 de abril de 2013 – copia adjunta) en el cual se incluyó una segunda planta a dicho apartamento”,* lo que, a su juicio, *“impone un aumento en dicho precio”* (fl. 33).

4. Así las cosas, el Despacho declarará la nulidad absoluta del contrato en cuestión, quedado relevado de analizar las pretensiones formuladas en la demanda, lo que necesariamente implica retrotraer las cosas al estado en que se hallaban si no hubiese existido el contrato, con fundamento en el artículo 1746 del Código Civil, a cuyo tenor literal, *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”*

Se ordenará, por tanto, a la demandante, devolver a la demandada lo que pagó como consecuencia del contrato declarado nulo, indexado hasta la fecha y, a su turno, se le ordenará a la demandada devolverle a la demandante el predio. Así mismo, se ordenará el pago de los frutos civiles dejados de percibir por la demandante, desde la fecha de entrega del inmueble, que según lo informado en el primer hecho de la demanda, ocurrió el 19 de junio de 2007, de acuerdo con lo previsto en el artículo 964 del Código Civil.

En este orden, sobre lo primero, adviértase que, para el 19 de septiembre de 2012, fecha de la celebración del contrato declarado nulo, la señora Martha Yaneth Luna había pagado a la señora Arias Bermúdez la suma de \$31´000.000, recibidos, incluso, desde el 19 de junio de 2007, como se reconoció en la cláusula cuarta del contrato (fl. 9). No se tendrán en cuenta los recibos de pago aportados junto con la contestación de la demanda (fls. 43 a 66) y que, a juicio de la demandada, corresponden a pagos al precio, pues todos esos documentos son anteriores a la firma de la promesa.

Así las cosas, la suma de \$31´000.000 se indexará hasta la fecha de la sentencia, según el último reporte de IPC actualizado del DANE⁵, conforme a la siguiente fórmula y su aplicación al caso:

$$\frac{\text{VALOR PRESENTE}}{\text{HISTÓTICO}} = \frac{\text{VALOR}}{\text{HISTÓTICO}} \frac{\text{IPC final}}{\text{IPC inicial}}$$

$$\frac{\text{VALOR PRESENTE}}{\text{HISTÓTICO}} = 31.000.000 \frac{105,29 \text{ (sept/2020)}}{64,12 \text{ (jun/2007)}} = 50.904.398$$

Para un total, indexado de **\$50.904.398.**

⁵ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>. Adviértase que el último porcentaje de IPC actualizado del DANE corresponde al mes de septiembre de 2020.

Y sobre lo último, esto es, el pago de frutos civiles, habiendo sido entregado el inmueble a la demandada el 19 de junio de 2007, se hará la liquidación de los frutos, los cuales se avaluarán de acuerdo con la Ley 820 de 2003, esto es, un arriendo consistente en el 1% del valor comercial del bien inmueble, que se liquidará partiendo del valor pactado en la promesa de venta y desde la fecha de entrega, incrementado anualmente conforme el aumento del IPC, esto es, partiendo de la suma de \$48.000.000,00, así:

PERIODO COMPRENDIDO	INCREMENTO IPC	INCREMENTO CANON	VALOR CANON	TOTAL AÑO
19/jun/2007 al 19/jun/2008			\$480.000	\$5.760.000
20/jun/2008 al 19/jun/2009	5,69	\$27.312	\$507.312	\$6.087.744
20/jun/2009 al 19/jun/2010	7,67	\$38.910	\$546.222	\$6.554.664
20/jun/2010 al 19/jun/2011	2,00	\$10.924	\$557.146	\$6.685.752
20/jun/2011 al 19/jun/2012	3,17	\$17.661	\$574.807	\$6.897.684
20/jun/2012 al 19/jun/2013	3,73	\$21.440	\$596.247	\$7.154.964
20/jun/2013 al 19/jun/2014	2,44	\$14.548	\$610.795	\$7.329.540
20/jun/2014 al 19/jun/2015	1,94	\$11.849	\$622.644	\$7.471.728
20/jun/2015 al 19/jun/2016	3,66	\$22.788	\$645.432	\$7.745.184
20/jun/2016 al 19/jun/2017	6,77	\$43.695	\$647.944	\$7.775.328
20/jun/2017 al 19/jun/2018	5,75	\$26.500	\$674.444	\$8.093.328
20/jun/2018 al 19/jun/2019	4,09	\$27.584	\$702.028	\$8.424.336
20/jun/2019 al 19/jun/2020	3,18	\$22.324	\$724.352	\$8.692.224
20/jun/2020 al 4/nov/2020	3,80	\$27.525	\$751.877	\$3.383.438
			TOTAL	\$98.055.914

5. No se condenará en costas a ninguna de las partes, por resultar ambas vencidas en el juicio.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTISÉIS (26) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

Primero: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 19 de septiembre de 2012, por las razones expuestas en la parte motivas de esta sentencia.

Segundo: Ordenarle a la demandante Ana Elvia Arias Bermúdez restituir a la demandada Martha Yaneth Luna, debidamente actualizada a la fecha del pago, la suma que canceló como parte del precio, y que al 4 de noviembre de 2020 -fecha de esta providencia- equivale a \$50.904.398.

Tercero: Ordenarle a la demandada Martha Yaneth Luna pagarle a la demandante Ana Elvia Arias Bermúdez la suma de \$98.055.914 por concepto de frutos civiles causados hasta la fecha de la sentencia.

Cuarto: Ordenarle a la demandada Martha Yaneth Luna restituir a la demandante Ana Elvia Arias Bermúdez el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40553064, ubicado en la calle 8 Sur No. 5-23 de la ciudad.

Quinto: El cumplimiento de las anteriores obligaciones a cargo de cada una de las partes deberá verificarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Sexto: Sin condena en costas.

Notifíquese y cúmplase.

MARÍA JOSÉ ÁVILA PAZ

Juez

JUZGADO 26 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por **ESTADO No. 092**
Hoy **05-11-2020**
El Secretario.

HECTOR TORRES TORRES

Firmado Por:

MARIA JOSE AVILA PAZ

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 026 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-
SANTAFE DE BOGOTA D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

e97fd19c048af5646c29608b9f098deb00508193bf84c2e4215c3f92948286ea

Documento generado en 04/11/2020 10:24:19 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>