

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ D. C., cinco de abril de dos mil veintidós.

VERBAL Rad. No. 110013103027**20190072500**

SENTENCIA ANTICIPADA

Procede dar aplicación a lo contemplado en el art. 278 del CGP, esto es, dictar sentencia anticipada, que decida el litigio presentado, al establecer:

"En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

...

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar."

Ello también atendiendo el precedente judicial sentado en las sentencias de la H. Corte Suprema de Justicia¹SC132-2018 de 12/02/2018; SC974-2018; 09/04/2018; SC1237-2017 de 15/08/2017.

PRESUPUESTOS PROCESALES

En lo que atañe a los presupuestos del proceso, esta sede judicial encuentra que están reunidos a cabalidad los presupuestos procesales como son: la competencia del juzgado para conocer de la suerte de la litis y decidirla, la capacidad procesal y para ser parte de los litigantes, demanda en forma.

No se encuentran irregularidades dentro del proceso que configuren vicios de nulidad, por lo que no procede su declaratoria o saneamiento, cumpliéndose con el control de legalidad.

Se presenta la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, por ser tanto la parte demandante como la parte demandada quienes concurrieron a la celebración del contrato promesa de compraventa.

PROBLEMA JURIDICO

Se propone como problema jurídico a resolver: Determinar si el contrato PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito el día 6 de junio del año 2019 por el demandado prometiente vendedor: JAIME ARMANDO RUIZ MORENO y la demandante prometiente compradora WENDY ADABEIVA MEDINA CARVAJAL es nulo.

¹ SC132-2018 de 12/02/2018; SC974-2018; 09/04/2018; SC1237-2017 de 15/08/2017

Para decidir, se hacen las siguientes

CONSIDERACIONES

Del contrato de promesa de compraventa

La promesa, constituye un acuerdo provisional y preparatorio de otro que se perfeccionara por lo que se soporta en una prestación de hacer, aun cuando también pueden incluirse obligaciones propias del negocio jurídico prometido que deben cumplirse aun antes del perfeccionamiento del precitado negocio, de tal manera que al avenirse al cumplimiento de las obligaciones nace la obligación de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido en la época estipulada.

Descendiendo al asunto que es materia de litigio, tal como lo pregona el artículo 89 de la ley 153 de 1.887: "La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna", salvo que:

En el art. 1611 del CC modificado por el art. 89 de la ley 153 de 1886, se establecieron los requisitos de la promesa, señalando:

"ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. 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."

Sea lo primero, en determinar si la promesa de compraventa materia de litigio cumple con cada uno de los requisitos establecidos en la norma.

En cuanto al primer requisito, que la promesa conste por escrito, se encuentra cumplido en razón de haberse aportado por la parte demandante el documento que la contiene, C01 pdf 4-9/31 documento que no fue tachado de falso ni desconocido por las partes por lo que constituye plena prueba de su existencia y de las disposiciones que lo contienen.

En relación al requisito, **que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales.** En efecto, atendiendo lo expresado en la cláusula

primera se dejó sentado que el objeto del acuerdo de voluntades, recae sobre una promesa de compraventa de bien inmueble apartamento ubicado en la carrera 32 A No. 25 B-75 To 6 Ap 709 Conjunto Residencial Mirador de Takay de la ciudad de Bogotá D.C. FMI No. 50C-1728250 de la ORIP , lo que comporta que constituye un contrato que se encuentra dentro de los que habitualmente se desarrollan dentro del universo de los negocios.

Ahora, en cuanto al requisito **que la promesa fije un plazo o condición, que determine la época en que ha de celebrarse el contrato**, se encuentra cumplido al indicarse en la cláusula sexta que el contrato de compraventa se suscribiría el 10 de julio del año 2019 a la hora de las 10:00 a.m. en la notaria 27 de Bogotá.

En cuanto al cuarto de los requisitos, consistente en **que se determine de tal suerte el contrato que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales**. Este requisito solo se cumple cuando a la promesa de compraventa sólo le falte la tradición del inmueble o las formalidades legales, ello en razón a que la promesa comporta una obligación de hacer.

Por manera que, el objeto de la promesa de compraventa sobre un bien inmueble, debe estar plenamente determinado e individualizado en cuanto a su área y linderos.

Al respecto tiene dicho la H. Corte Suprema de Justicia, en providencia de fecha 24 de junio de 2005, expediente 1999 01213 01. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez, con antecedente Corte Suprema de Justicia. Casación 24 de mayo de 1934, XLI, 136.

“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.**” (CLXXX - 2419 página 226).

Y en providencia posterior señaló: “**en cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los**

cuales se distingue un inmueble. (...) En suma, el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectuación del contrato. (...) El soporte último de lo precedentemente expuesto hállese en lo que un comienzo se manifestó: no obstante que la promesa ofrezca su propio e inconfundible contorno jurídico, es innegable que, en su estructura y en su función, se guía por el contrato prometido por ser éste el que le proporciona sentido a su causa y a su objeto. De ahí, el correlativo y proporcionado anudamiento que entre ambos debe darse; de ahí también, el por qué la promesa, al trazar su influjo sobre el contrato prometido, lo deba perfilar de una manera tal que éste, al momento de su realización, no pueda menos que ser mirado como un fiel trasunto de la descripción vertida en la promesa." (CLXXXIV - 2423, página 396).

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."²

Para desentrañar el cumplimiento de este requisito, es necesario remitirnos al contenido literal de la promesa suscrita entre los contratantes.

Es así como, en la cláusula primera se estipulo:

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia de 24 de junio de 2005, expediente 1999 01213 01. MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez.

PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: En virtud del presente contrato EL PROMETIENTE VENDEDOR promete dar en venta real y material a LA PROMETIENTE COMPRADORA el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble APARTAMENTO ubicado en la CR 32A 25B 75 TO 6 AP 709 Conjunto Residencial Mirador de Takay, en la ciudad de Bogotá DC, con área de 77,22 M2. con coeficiente de 1.3038% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESC. 3427 DEL 09-09-2008 NOT. 31 DE BOGOTA, EL COEFICIENTE DE COPROPIEDAD CORRECTO ES DE: 0,1913% SEGUN DECRETO 1711 DEL 06 DE JULIO DE 1984. SEGUN ESCRITURA 907 DE 08-05-2012 NOTARIA 28 DE BOGOTA SU COEFICIENTE ES DE: 1.20%, CABIDA Y LINDEROS contenidos en ESCRITURA Nro 2522 de fecha 08-07-2008 en NOTARIA 31 de BOGOTA D.C.

De acuerdo con el contenido del clausulado transcrito, se establece sin lugar a dudas que no se cumplió con el requisito de determinarse de tal suerte el contrato prometido para que sólo faltara la tradición o las formalidades legales que ello supone, por cuanto las especificaciones del bien inmueble por sus linderos no fueron conocidas por la prometiente compradora.

En efecto, en la promesa de compraventa no se hizo contener el área y linderos generales del inmueble de mayor extensión y menos aún del de menor extensión apartamento 709 prometido en venta, se omitió la determinación de su cabida y linderos especiales, porque cuando se trata de compraventa de bienes inmuebles, deben estar contenidos en la escritura pública de compraventa para su correspondiente registro en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente, de tal manera que enunciarse donde se encuentran los mismos tal como se hizo en la promesa de compraventa comporta el incumplimiento del requisito de la individualización e identificación en forma completa.

Siguiese de lo anterior, que la promesa de compraventa no tiene vocación para producir efectos en razón de faltar el requisito estudiado y por contera se presenta la nulidad de la misma provocando que las cosas vuelvan al estado precontractual, debiendo reconocerse las prestaciones bilaterales que corren a cargo de cada uno de los prometientes contratantes.

Restituciones mutuas

El artículo 1746 del CC establece:

ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>. 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.

La consecuencia de la declaratoria de la nulidad es que las cosas vuelvan al estado anterior, es decir, las cosas retornen al estado precontractual y consecuentemente entre los prometientes contratantes se ordenen las prestaciones que corren a cargo de cada uno de ellos, al respecto tiene dicho la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. "La sentencia de nulidad produce efectos retroactivos y, por ende, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o en otros términos, las partes quedan obligadas a restituirse lo que recíprocamente se hubiesen entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula". (Sent. 007 del 01-02-1994)

Así mismo, se ha dejado sentado por esa Honorable Corporación que de cara a las prestaciones contractuales, las mismas: "se hubiesen empezado a ejecutar, y siempre al amparo de las reglas previstas en el art. 1746 del C. Civil y las que conforman el Capítulo IV del Título XII del Libro 2º de la misma codificación, bloque normativo este de conformidad con el cual, considerando como premisa previa la buena o la mala fe que diere lugar a la tenencia (arts. 963 y 1746 del C.C.), se debe restituir la cosa o derecho objeto del acto o contrato (arts. 961, 962 y 1746 del C. C.) con los frutos percibidos, reconociendo los gastos ordinarios invertidos en la producción (art. 964 inc. final y 1746 del C.C.), indemnizando de paso los deterioros sufridos, y las mejoras invertidas en la cosa teniendo en cuenta también la buena o mala fe del vencido en la litis y la especie de la mejora (art. 965, 966, 967, 968, 969 y 1746 del C.C.)" (CSJ Sent. 009 de 1999).

Es propio de las restituciones a que hay lugar, se encuentra la devolución de lo pagado, lo anterior tiene su sustento jurisprudencial reiterados, entre otros, la sentencia del año 2003, donde se indicó: "Las prestaciones en comentario están reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil, comprendiendo además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalidado, (salvo los casos legalmente excepcionados), sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas", puntualizándose a continuación que "para restablecer a las partes a la situación que tendrían de no haber celebrado el contrato anulado, no sólo debe ordenarse la devolución de las cosas dadas con ocasión del mismo, sino también lo que ellas producen, pues hay que mirarlas como si nunca se hubiesen entregado". (CSJ. Sentencia S-020 de 2003).

Sobre la cantidad indexada de dinero que a la demandada le corresponde restituir, de manera adicional debe pagar los intereses civiles, también tiene su sustento jurisprudencial, al decir: "pues ello es consecuencia inmanente al efecto ex tunc que tiene la declaración de nulidad, según lo establece el

inciso 2º del artículo 1746 del Código Civil”; réditos que se liquidarán desde las fechas en que cada una de las cuotas se pagaron y que forman parte del precio, concepto que conforme la jurisprudencia “forma parte de las restituciones recíprocas que cabe hacer como resultado de la anulación judicial del pacto” (CSJ. Sent. S-126 de 2001).

“Tratándose de las restituciones recíprocas a que da lugar la sentencia declarativa de la nulidad de un negocio jurídico, mediante las cuales se consuma el efecto retroactivo de dicha declaración, en cuanto buscan restablecer a las partes a la situación existente al momento de celebrar el contrato anulado, como si éste no se hubiere celebrado, la Corte desde antaño ha reconocido la “oficiosidad” del juzgador en el punto, sobre la base de considerar que su reclamo está incluido implícitamente en la pretensión de nulidad. Como lo ha venido exponiendo, “... Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Estas prestaciones proceden en razón de la sentencia, y no es posible obligar al demandado a anticiparse al fallo para solicitar lo que sólo puede debérsele como consecuencia de la pérdida del pleito y como prestación a que sólo en ese caso está obligada la contraparte” (G.J. t. XXVII, número 1410, págs. 212 y 213 citado en la Sentencia S-020 de 2003).

Atendiendo la directriz jurisprudencial, corresponde a la parte demandada la devolución de lo recibido como parte del precio pagado con la consiguiente indexación y pago de los intereses legales no procediendo por la demandante devolver el inmueble habida cuenta de no haberse realizado su entrega por parte del vendedor.

Como elementos de convicción demostrativos de haberse pagado al prometiende vendedor la suma de \$70.000.000.00 como parte del precio convenido en la promesa de compraventa; se encuentra la conducta procesal de la parte demandada, que pese a ser notificada no produjo contestación alguna, debiendo aplicarse lo contemplado en el art. 97 del CGP.; esto es, tener por ciertos los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda, encontrándose precisamente que el hecho de la entrega de la suma referida para ajustar el contrato de promesa de compraventa es confesable debiendo tenerse por cierto, sin que se arrime a la plenaria ningún medio de prueba que desvirtué la confesión ficta antedicha.

Por el contrario, se corrobora con la documental adosada consistente en las transferencias bancarias realizadas a la cuenta de ahorros ****1324 del BBVA de propiedad del demandado JAIME ARMANDO RUIZ MORENO obrantes en el C01 pdfs 16-19/31, además de lo consignado en la clausula cuarta, donde aparece haberse recibido por el demandado prometiende vendedor, por parte de la prometiende compradora la suma de \$5.000.000.00 el día 1 de junio del año 2019.

Igualmente, se encuentra plenamente demostrado que el inmueble no fue entregado a la parte demandante (prometiente compradora) por cuanto así se desprende de la clausula séptima del contrato de promesa de compraventa, en tanto que el inmueble solo se entregaba al cumplimiento de la condición de verificarse el desembolso por parte del BBVA dentro de los 15 días siguientes, siendo evidente que esa condición no se cumplió además que la confesión ficta también aplica para este hecho.

La suma de \$70.000.000.00 debe devolverse a la demandante indexada desde la realización del pago y hasta la fecha de la efectiva restitución con los consiguientes intereses legales, “pues ello es consecuencia inmanente al efecto ex tunc que tiene la declaración de nulidad, según lo establece el inciso 2º del artículo 1746 del Código Civil”; réditos que se liquidarán desde la fecha de su pago, concepto del que se reitera “forma parte de las restituciones recíprocas que cabe hacer como resultado de la anulación judicial del pacto” (CSJ. Sent. S-126 de 2001).

Aplicada la formula de indexación, ipc final sobre ipc inicial, tomando en cuenta los reportes del DANE, la suma indexada hasta el mes de febrero del año 2022 corresponde al monto total de **\$ 78.320.891,67** conforme el recuadro siguiente:

CAPITAL A INDEXAR	FECHA INICIAL	FECHA FINAL	IPC FINAL /	IPC INICIAL	CAPITAL INDEXADO
\$ 5.000.000,00	1/06/2019	28/02/2022	115,11	102,71	\$ 5.603.641,32
\$ 15.000.000,00	6/06/2019	28/02/2022	115,11	102,71	\$ 16.810.923,96
\$ 25.000.000,00	8/07/2019	28/02/2022	115,11	102,94	\$ 27.955.605,21
\$ 20.000.000,00	28/07/2019	28/02/2022	115,11	102,94	\$ 22.364.484,17
\$ 5.000.000,00	13/08/2019	28/02/2022	115,11	103,03	\$ 5.586.237,02
TOTAL CAPITAL INDEXADO					\$ 78.320.891,67

mas los intereses al 6% anual desde la fecha de cada suma de dinero pagada por la parte demandante hasta cuando el demandado produzca su pago que hasta la fecha de la presente providencia corresponde al monto de **\$11.692.500,00** por concepto de los intereses causados.

En conclusión, analizadas en conjunto las probanzas allegadas, se determina que se encuentra plenamente demostrada la pretensión de nulidad de la promesa de compraventa con las consiguientes restituciones precedentemente.

No procede condenar en costas, por que en el proceso no se acreditó quien dio lugar a la nulidad.

DECISION

Por todo lo anterior, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá D.C., Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

R E S U E L V E

PRIMERO: DECLARAR NULO el contrato de promesa de compraventa de fecha 6 de junio de 2019 celebrado entre la demandante señora WENDY ADABEIVA MEDINA CARVAJAL prometiente compradora y el demandado señor JAIME ARMANDO RUIZ MORENO prometiente vendedor conforme lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: CONDENAR al demandado JAIME ARMANDO RUIZ MORENO a restituir a la demandante WENDY ADABEIVA MEDINA CARVAJAL la suma de **\$70.000.000.00** debidamente indexada hasta la fecha de pago, indexación que a la fecha 28 de febrero del año 2022 equivale al monto de **\$8.320.891,67**, más los intereses legales del 6% anual sobre el monto adeudado los que a la fecha de esta providencia corresponde a la suma de **\$11.692.500,00** y los intereses que se continúen causando hasta cuando se verifique el pago. Pago que deberá verificarse dentro de los seis días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

TERCERO: No procede ordenar la restitución del inmueble a la parte demandada por no haberse verificado su entrega a la parte demandante.

CUARTO: Sin costas en el proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MARIA EUGENIA FAJARDO CASALLAS
JUEZ**

Firmado Por:

Maria Eugenia Fajardo Casallas
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 027 Escritural

Bogotá, D.C. - Bogotá 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: **b8800330a606ac53bfca81ebcded4f62e184a1e9995405cc0a6b3aab0ecfcf84**

Documento generado en 05/04/2022 08:34:00 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>