

Radicación	05001 40 03 023 2013 01318 01
Tipo de Proceso	Ordinario – Nulidad de Contrato
Demandante	Héctor Jaime Gómez Franco
Demandado	Ricardo Darío Mejía Peláez
Sentencia Nro.	04
Instancia	Segunda
Decisión	Confirma sentencia apelada



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, Veinticinco (25) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado y agotadas las etapas correspondientes, se procede en el término legal a proferir la sentencia de segundo grado que en derecho corresponda en el presente proceso Ordinario de Nulidad de Contrato, promovido por el señor **HÉCTOR JAIME GÓMEZ FRANCO**, en contra del señor **RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ**.

2. ANTECEDENTES

2.1. LA DEMANDA

El 6 de diciembre de 2013, el señor **HÉCTOR JAIME GÓMEZ FRACO**, por medio de apoderado judicial, presentó demanda ordinaria ante los Jueces Civiles Municipales de Medellín (Reparto), en contra del señor **RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ**, en la cual describió como fundamentos fácticos que entre el demandado, en calidad de promitente vendedor, y el demandante, en calidad de promitente comprador, celebraron un contrato de promesa de compraventa y cesión de derechos del fideicomiso N° FI-210-0016-08-95 FIDUCOOP local 124 del Centro Comercial Shangai. Según se indica, el contrato de promesa de compraventa se celebró como pago al señor **GÓMEZ FRANCO** por concepto de honorarios de reglamento de propiedad horizontal y de interventoría por un valor de \$43.920.000.

Manifiesta el demandante, tras identificar el inmueble prometido en venta -local 124 del Centro Comercial Shangai- y hacer alusión a la cláusula tercera del contrato, que de acuerdo con el artículo 1611 del código civil, el mentado contrato de promesa no reúne los requisitos de la promesa de compraventa, pues no se estableció la fecha y la notaría en la que habría de celebrarse el contrato de compraventa, y que adicionalmente el inmueble prometido en venta se encontraba embargado, lo cual imposibilitaría la tradición del mismo. Por lo anterior indica que

el contrato celebrado adolece de nulidad absoluta, no obstante, la obligación de cancelar la suma de \$43.920.000, por parte del señor MEJÍA PELAÉZ persiste.

Finalmente se hizo alusión a que la etapa de conciliación prejudicial no se agotó por la falta de comparecencia del demandado.

Conforme a los anteriores hechos, enunció como **Pretensiones:** que se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre **HÉCTOR JAIME GÓMEZ FRACO** y **RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ** el día 19 de diciembre de 2001 respecto del Local 124 del Centro Comercial Shangai inmueble. En segundo lugar, que se ordene al señor **RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ** el pago de la suma de \$43.920.000 por concepto de honorarios de reglamento de propiedad horizontal e interventorías; suma que deberá indexarse desde el 19 de diciembre de 2001 hasta la fecha que se haga efectiva el pago. Finalmente, solicita la imposición de costas y agencias en derecho.

2.2. CRÓNICA PROCESAL PRIMERA INSTANCIA

La demanda Ordinaria fue repartida al Juzgado Veintitrés Civil Municipal de Medellín, quien el 10 de diciembre de 2013, rechazó la demanda por carecer del requisito de procedibilidad de conciliación extrajudicial. Dicha decisión fue objeto de recurso de reposición y en subsidio apelación por el apoderado de la parte demandante, quien adujo que dentro de los anexos que acompañaron la demanda se encontraba el acta de la audiencia de conciliación.

En auto del 28 de enero de 2014, verificado el cumplimiento del requisito, se repuso la decisión, y en su lugar, se dispuso admitir la demanda de nulidad de contrato formulada por HÉCTOR JAIME GÓMEZ FRACO en contra de RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ e integrar el contradictorio por pasiva con la citación de la señora BEATRIZ MEJÍA MEJÍA, quien también hizo parte del negocio jurídico disputado.

De acuerdo con el acta fechada 25 de abril de 2014, los señores RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ y BEATRIZ MEJÍA MEJÍA comparecieron a recibir notificación personal de la demanda.

El día 5 de mayo de 2014 se remitió el proceso para que continuara conociendo del mismo el Juzgado Veintiséis Civil Municipal de Medellín, quien en auto calendado 2 de julio de 2014, avocó conocimiento.

Por su parte la señora BEATRIZ MEJÍA MEJÍA confirió poder al abogado Carlos Mario Restrepo, por intermedio del cual allegó contestación de la demanda, en la que se opuso a la prosperidad de las pretensiones, pues afirmó no haber participado en el negocio jurídico enjuiciado ni haber consentido en el mismo. Como excepciones de fondo propuso la prescripción y la falta de causa para pedir.

El señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELAÉZ, otorgó poder al mismo profesional del derecho, quien en escrito aparte dio contestación a la demanda, en el cual se allanó a la pretensión primera, relativa a la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa o cesión, por carecer de las solemnidades, y se opuso a la pretensión segunda en la que se reclama el pago de los honorarios y por consiguiente a su indexación, pues adujo que era el patrimonio autónomo constituido en escritura pública número 2.434 del 12 de septiembre de 1995 quien debía asumir

Sentencia Nro. 04 05001 40 03 023 2013 01318 01

dicha obligación; y adicionalmente que se trataba de una discusión que debía ventilarse ante la Justicia ordinaria laboral. Igualmente, formuló como excepciones de fondo la prescripción y la falta de causa para pedir.

También formuló excepciones previas el señor MEJÍA PELAÉZ, denominadas: falta de jurisdicción, falta de integración de litisconsorcio por pasiva e indebida acumulación de pretensiones. La falta de jurisdicción sustentada en que es la justicia laboral la que debe conocer de los conflictos jurídicos que se originen en el reconocimiento y pago de honorarios y remuneraciones personales por servicios personales privados, conforme con la ley 712 de 2001. La falta de integración de contradictorio, respecto de la cual se dijo que, debió citarse al proceso a FIDUBANCOOP EN LIQUIDACIÓN, la administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Centro Comercial Shanghai, pues es esta la obligada al pago de los honorarios que reclama el demandante por concepto de interventorías. Finalmente, sobre la indebida acumulación de pretensiones, aseguró que no existía nexo causal entre la pretensión de nulidad contractual y el pago de los honorarios que reclama el demandante

Mediante auto del 2 de julio de 2014 se corrió el respectivo traslado de las excepciones y habiéndose enviado el proceso el día 9 de septiembre del mismo año para el Juzgado Civil Municipal de Descongestión de Medellín, en providencia del 15 de diciembre hogaño se resolvió sobre el particular negando la prosperidad de todas ellas. Para la decisión se tuvo en consideración que el demandante modificó la pretensión del pago de honorarios, con indicación de que la suma de dinero no correspondía a honorarios sino al precio pactado en la promesa de compraventa y que, en tal sentido, lo que se pretendía era la devolución del precio, pretensión que bien podía ser objeto de conocimiento y resolución en el proceso, y que por consiguiente no se halló probada la indebida acumulación de pretensiones ni la falta de jurisdicción. Sobre la falta de integración del contradictorio indicó que la Fiduciaria FIDUBANCOOP, no había hecho parte del negocio de promesa de compraventa, que es el que da origen a las pretensiones, en razón a lo cual también se descartó dicha excepción.

Por ser la etapa subsiguiente en el trámite, en auto del 27 de enero de 2015, se corrió el respectivo traslado de las excepciones de mérito, y vencido el mismo se fijó fecha para la audiencia de conciliación prevista en el artículo 101 del CPC, que tuvo lugar el día 2 de septiembre de 2015, y en la cual se declaró fracasada la etapa de conciliación, por falta de ánimo conciliatorio de las partes; se agotó el saneamiento del litigio, en cuya etapa se discutió la modificación de las pretensiones que efectuó la parte demandante en el escrito en el que describió el traslado de las excepciones previas, a la cual según el alegato de la parte demandada no se le dio el trámite de reforma la demanda, pese a que constituía tal. Al respecto resolvió el Despacho que la modificación de las pretensiones de la demanda se realizó dentro de lo normado en el artículo 99 del CPC, a fin de subsanar los efectos de que adolecía el escrito de la demanda, y sobre las mismas no habría lugar a correr un traslado diferente a la notificación por estados; en razón a lo cual se desestimó la nulidad planteada, decisión que quedó notificada en estrados. En la etapa de fijación del litigio, las partes se ratificaron en sus hechos y pretensiones y a continuación se procedió a agotar los interrogatorios de las partes, oportunidad de la cual hicieron uso los apoderados.

A continuación, en auto del 8 de octubre de 2015 se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, evacuadas las mismas, el 31 de enero de 2020 se declaró precluida la etapa probatoria y se fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 1 de septiembre de 2020

2.3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En la fecha prevista se llevó a cabo la audiencia, se agotó en primera medida etapa de saneamiento, se indagó a las partes su ánimo conciliatorio, sin embargo, no hubo manifestación positiva al respecto. Luego se procedió a conceder la palabra a cada uno de los apoderados para que presentaran sus alegatos de conclusión, oportunidad de la que hicieron uso ambos profesionales del derecho.

El abogado de la parte demandante indicó que estaba probada la celebración del contrato de promesa de compraventa entre las partes, así mismo, acreditada la falta de solemnidades del mismo, razón por la que se promovió la acción de nulidad del contrato; sin embargo, la devolución del dinero pactado en la promesa de compraventa debía ordenarse, por cuanto el demandado se subrogó en el pago de la obligación adquirida por la fiduciaria a quien se prestaron los servicios profesionales y por los cuales se adeuda un monto de \$43.920.000; sostiene que la mentada obligación se novó en el momento en que el demandado la asume a título personal.

Por su parte, el apoderado de la parte demandada manifestó que en el curso del proceso se probó que el demandante celebró un contrato de prestación de servicios con la Fiduciaria FIDUBANCOOP para realizar interventoría y elaboración de reglamento de propiedad horizontal para el Centro Comercial Shangai, de lo cual da razón la cuenta de cobro de prestación de servicios que el demandante presentó; no obstante, el documento denominado contrato de promesa de compraventa y/o cesión de derecho fiduciarios, en el que su representado asume el pago de los honorarios, adolece de nulidad absoluta por carencia de solemnidades y requisitos, y allí se prometió la tradición de un inmueble al demandante, siempre que el mismo le fuera traditado al demandado, lo cual nunca ocurrió. Indicó que en caso de que se acceda a la declaratoria de nulidad deprecada en la demanda y a cuya pretensión de allanó la parte demandada, las cosas deben volver a la situación precontractual, y ello implica que la obligación del pago de honorarios retorna a la fiduciaria del Centro Comercial Shangai. Finalmente insiste en que, por tratarse de la reclamación del pago de honorarios profesionales, se debe llevar la misma ante la jurisdicción laboral y que su representada BEATRIZ MEJÍA MEJÍA nada tiene que ver en el asunto, por no haber participado en el contrato.

Escuchados los alegatos de las partes, y hallándose cumplidos los presupuestos procesales para dictar sentencia de primera instancia, se procedió a hacer un breve recuento de pretensiones, hechos de la demanda y excepciones formuladas en las contestaciones, lo que condujo a formular el siguiente problema jurídico: determinar si el contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de diciembre de 2001, suscrito por el demandante como promitente comprador y por la parte demandada como promitente vendedor, es nulo absolutamente por carecer de los requisitos previsto en el artículo 1611 del Código Civil, caso en el cual debía ordenarse la restitución del precio pagado. En tal sentido, se formuló como tesis que el contrato enjuiciado adolece de nulidad absoluta por carecer de los requisitos exigidos, sin embargo, no se ordenarían restituciones mutuas por cuanto no hubo entrega del bien ni pago de precio.

Como sustento jurídico se citaron las normas relativas a la nulidad de los contratos y aquella que prevé los requisitos del contrato de promesa de compraventa contenidas en el Código Civil, a la luz de las mismas se analizó el contrato de promesa de compraventa presentado con la demanda, sobre el cual se dijo en primera medida que no producía efecto alguno respecto de la señora BEATRIZ MEJÍA MEJÍA, pues no se encontraba suscrito por ella, por lo cual no debió

quiera vincularse al presente proceso. En el análisis de requisitos de validez del contrato a la luz del artículo 1611 del código civil, se anotó que si bien el contrato obraba por escrito, el bien prometido en venta es considerado ilícito por cuanto el mismo se encontraba embargado, pues pese a que no se aportó el certificado de libertad y tradición del inmueble en el que obre la respectiva anotación de embargo, se indicó en el contrato que existía al momento su suscripción un proceso ejecutivo hipotecario, el cual requiere para su trámite el embargo del bien, por lo cual se entendió que el inmueble prometido en venta era objeto ilícito por estar embargado. Respecto del requisito de plazo o condición que fije la fecha de celebración del contrato se observó que la misma debe ser determinada, tal y como se verificó en el contrato enjuiciado pues su celebración quedó supeditada a la terminación de un proceso ejecutivo hipotecario. Sin embargo, se advirtió que el contrato suscrito era una dación en pago en la cual el señor RICARDO DARÍO PELÁEZ aceptó deber una suma de dinero por concepto de honorarios al señor HECTOR JAIME GÓMEZ FRANCO, empero que la misma tampoco reúne requisitos, pues tiene como objeto un inmueble embargado judicialmente. Adolece entonces de nulidad absoluta el contrato de promesa de compraventa y así las cosas la consecuencia sería que las cosas vuelvan al estado en el que estaban antes de celebrarse el contrato, no obstante, en el caso concreto ni el demandante pagó precio alguno, ni el demandado hizo entrega del inmueble prometido en venta, por lo cual no hubo lugar a ordenar las restituciones mutuas.

Sobre las costas del proceso, se decidió no imponer ni a la demandante ni al demandado tales, en virtud de la prosperidad parcial de las pretensiones para el demandante, y en atención al allanamiento parcial que también adujo el demandado en su contestación frente a la pretensión primera.

Así las cosas, el Juzgado Veintinueve Civil Municipal de Medellín, resolvió declarar la nulidad absoluta de la promesa de contrato denominada “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS EN EL FIDEICOMISO N°FI-210-016-08-95-FIDUCOOP LOCAL 124, CENTRO COMERCIAL SHANGAI”; se abstuvo de ordenar las restituciones mutuas, y, en consecuencia, negó la restitución o pago de la suma de \$43.920.000; y no impuso condena en costas a las partes.

Ante esta decisión la parte demandante formuló recurso de apelación frente a las restituciones mutuas, cuya sustentación indicó que presentaría en el término de ley.

2.4 APELACIÓN DE SENTENCIA

El apoderado de la parte demandante, mediante correo electrónico del 3 de septiembre de 2020, remitió escrito de sustentación del recurso de apelación en el cual expuso que si bien se decretó la nulidad absoluta de la promesa de compraventa, no se accedió al decreto de las restituciones mutuas, con fundamento que su representado no entregó dinero alguno a la parte demandada, con lo cual se perdió de vista que en el contrato que obra como prueba en el proceso, conforme ordena el artículo 1618 del Código Civil, debía estarse a la intención de los contratantes más que a lo literal de las palabras.

Por lo anterior, se reprocha que la Juez de primera instancia no interpretó la intención de las partes en el sentido de que el señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELAEZ, realizó una novación de la obligación que se tenía inicialmente en un contrato de prestación de servicios con el señor HECTOR JAIME GÓMEZ FRANCO; pues el señor MEJÍA PELAEZ, en la cláusula cuarta del contrato expresó que los promitentes vendedores y/o cedentes, responderían solidariamente por

el monto total de la cuenta de cobro presentada y objeto de permuta, ocasionada por honorarios de reglamento de propiedad horizontal y de interventoría durante la construcción del centro comercial Shanghai, en el evento en que los promitentes vendedores y/o cedentes no pudieran dar cumplimiento a la promesa, expresión de la cual se deduce la clara intención de que el señor RICARDO DARÍO, asumía la obligación de pagar los honorarios por los servicios prestados en el fideicomiso.

Finalmente indicó que la nulidad absoluta decretada por el despacho de primera instancia es conforme a derecho, empero la negativa a decretar las restituciones mutuas resultaba una obligación consecencial de dicha declaratoria, y más aún cuando el señor Ricardo Darío Mejía Peláez, se comprometió expresamente a responder por el rubro de los honorarios, en caso de que no se pudiera dar cumplimiento a la promesa de compraventa, que en efecto se declaró nula.

2.5 TRÁMITE SEGUNDA INSTANCIA

En vista de que la sustentación del recurso se presentó en tiempo, por auto del 08 de septiembre de 2020 el a quo, concedió el recurso de apelación de la sentencia en el efecto suspensivo, en razón a lo cual fue repartido el expediente a este Despacho para su respectivo trámite, y ajustado a la previsión normativa contenida en el Decreto 806 de 2020 en su artículo 14, se procedió con su admisión por auto del 30 de noviembre de 2020; el día 09 de diciembre se corrió traslado por cinco días al apelante, quien en su oportunidad presentó escrito de sustentación.

En el mentado escrito, el apoderado judicial del señor HÉCTOR JAIME GÓMEZ FRANCO, sostuvo que el demandado novó y subrogo la obligación contenida en el contrato de prestación de servicios y del dinero que su poderdante debía recibir como contraprestación a su labor. Indica que, si bien la promesa de compraventa es nula por falta de requisitos formales, en ella está contenida una obligación a cargo del señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELÁEZ, quien de manera voluntaria se subrogo en la obligación que tenía el fideicomiso cuando suscribió el contrato de promesa arimado al proceso y por consiguiente es quien debe restituir la suma de \$43'920.000 como deudor de la obligación novada y subrogada en favor del demandante. En consecuencia, funda su petición de restitución de dinero en los artículos 1666, 1669, 1670 y 1687 del Código Civil, por lo cual se debe ordenar en segunda instancia la revocatoria parcial de la sentencia e imponer condena en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

Posteriormente, en la fecha 19 de enero de 2021, se corrió traslado del escrito de sustentación a la parte no apelante, y al respecto no se hizo pronunciamiento alguno, razón por la cual corresponde proferir la presente sentencia escrita.

3. CONSIDERACIONES

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES: Sea lo primero recalcar, que los presupuestos procesales necesarios para proveer una decisión de fondo se reúnen. A la jurisdicción ordinaria le corresponde conocer del asunto que nos ocupa; la competencia en primera instancia se radicó en los Juzgados Civiles Municipales de Medellín, en virtud de la cuantía, que corresponde a la de menor, en razón al monto de las pretensiones y al lugar de celebración del negocio jurídico que se reputa nulo, y en segunda instancia, en este despacho. De otro lado, los extremos litigiosos gozan de capacidad para ser parte. Finalmente, la capacidad para comparecer en litigio se reúne, por cuanto no existe prueba que pueda demostrar lo contrario ya que tanto la parte

demandante, como la demandada estuvieron representadas por profesionales del derecho idóneos para el caso en particular.

Como el apelante único se encuentra protegido por la garantía Constitucional de la *no reformatio in pejus* y señala al Juez de segunda instancia los precisos límites de la decisión que en caso haya de tomarse, el fallo de segunda instancia únicamente se ocupará del punto de disenso que indica el recurrente. Coherente con ello, y al tenor de lo dispuesto en el inciso final del artículo 327 del C.G.P., que dispone que el apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia, esta segunda instancia restringirá su decisión al análisis de los reparos formulados al momento de la interposición de la alzada y su sustentación presentados en este trámite.

La inconformidad del recurrente radica en esencia en el numeral segundo de la decisión adoptada en la sentencia, relativo a abstenerse de disponer las restituciones mutuas por efectos de la nulidad absoluta del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS EN EL FIDEICOMISO N°FI-210-016-08-95-FIDUCOOP LOCAL 124, CENTRO COMERCIAL SHANGAI” y con ello la negativa a ordenar el pago de la suma de \$43.920.000 en favor del señor HECTOR FABIO GÓMEZ FRANCO y a cargo del señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELÁEZ, pues según argumenta el apelante, se desconoce con ello la novación de la mentada obligación y la subrogación que respecto de la misma dispusieron las partes en el contrato declarado nulo.

3.2. EL PROBLEMA JURÍDICO: Establecido el marco dentro del cual se desarrolló la controversia, así como el sentido de la sentencia impugnada y las razones de inconformidad de la parte recurrente, este Despacho deberá determinar si confirma o revoca parcialmente la sentencia de primera instancia que negó las restituciones mutuas y por consiguiente el pago de la suma de \$43.920.000 en favor del señor HECTOR FABIO GÓMEZ FRANCO y a cargo del señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELÁEZ, para tal efecto se abordará en primer lugar lo relativo a la ineficacia del contrato declarado nulo y cómo operan las restituciones mutuas en este supuesto factico, de cara a determinar si es posible, como reclama el inconforme, derivar efectos en términos de obligaciones, de ese acto jurídico. En caso afirmativo, deberá determinarse si en efecto operó una novación y/o subrogación de la obligación de pago de honorarios de prestación de servicios en el contrato cuya nulidad fue declarada, por la cual deba condenarse al señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELÁEZ al pago de la suma de \$43.920.000, en favor del señor HECTOR FABIO GÓMEZ FRANCO.

Es de aclarar, que no es esta la oportunidad de ocuparse en ninguna medida en abordar el tema de la nulidad del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS EN EL FIDEICOMISO N°FI-210-016-08-95-FIDUCOOP LOCAL 124, CENTRO COMERCIAL SHANGAI”, en tanto esa decisión no se planteó como un punto de disenso por la parte recurrente, máxime que constituía la pretensión principal de la demanda, a la cual se allanó la parte demandada.

En aras de resolver el problema jurídico formulado, se analiza el siguiente

3.3. FUNDAMENTO LEGAL Y JURISPRUDENCIAL:

Ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, que la nulidad absoluta que se produce cuando un negocio adolece de ilicitud en su objeto, al ser declarada judicialmente, descarta toda

eficacia del acto afectado. Así, si los agentes interesados han iniciado la ejecución del contrato, deberán restituirse las cosas entregadas hasta dejar la situación en el mismo estado que tenía al momento de celebrarse el acto, salvedad hecha desde luego de lo dispuesto por el Art. 1525 del C. Civil. A su turno, las prestaciones aun no cumplidas se extinguen, lo que implica que no podrán reclamarse, como en este sentido reza el artículo 1625 ibidem. (Exp 4816. Sentencia 24-Jun-1997. Magistrado Ponente: Carlos Esteban Jaramillo Schloss).

En otras palabras, siempre que sea declarada la nulidad de un acto o contrato, las cosas han de retrotraerse al estado en que las partes se hallaban antes de su celebración, lo que subsecuentemente abarca toda entrega o cumplimiento –en la medida de lo posible- que los contratantes en virtud del convenio, hayan llegado a efectuar, por supuesto, con cargo de restituir asimismo las especies de que da cuenta el precepto anotado, y dentro de ellas, los frutos, tomándose en cuenta la buena o mala fe de las partes, entre otras circunstancias, pero sólo para saber qué tipo de frutos son los debidos: si los percibidos o si éstos y los que además hubiera podido percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

En ese sentido, *“tiene establecido esta Corporación, de antiguo (CCXLVI, págs. 1425 y 1426. Cfme: CCXLIX, págs. 1367 y 1368), que en virtud de la consecuencia liberatoria que emerge de la declaración de nulidad de una promesa de contrato, como la de cualquiera otro, ninguno de los contratantes podrá reclamar la ejecución del negocio jurídico invalidado -efectos ex nunc-, quedando las partes, de cara al prenotado vínculo de carácter preparatorio, exoneradas del cumplimiento del deber de prestación de celebrar el contrato prometido. Pero si ellas anticiparon o satisficieron obligaciones propias del contrato respectivo (v.gr. pago del precio, la entrega del bien, etc.), o crearon y cumplieron obligaciones adicionales (v.gr. la entrega de arras penitenciales), como corolario del carácter retroactivo de la declaración aludida -efectos ex tunc- y a manera de insoslayable secuela, como se anticipó, las cosas -por regla- deberán volver a su statu quo, esto es, “al mismo estado en que se hallarían (las partes) si no hubiese existido el acto o contrato” (quod nullum est nullum producit effectum)(art. 1.746, inc. 1o. C.C.). Por consiguiente, sólo en tales eventos deberán producirse, ex lege, “las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes” en materia de pérdidas, deterioros, “intereses y frutos y del abono de las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos y la posición de buena o mala fe de las partes, todo ello según las reglas generales” (Se subraya, art. 1746 C.C.). Es lo que, de antaño, se denomina restitución in integrum (Sentencia de Casación Civil 130 de 18 de agosto de 2000, rad. 5519).*

Y añadió en otra oportunidad:

“La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales. Pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbi gratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”, según se declara en el artículo 1746 del Código Civil.

Por esto, salvo casos como los previstos sobre objeto o causa ilícita y los contratos celebrados con incapaces, el inciso segundo del citado precepto establece que 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 o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales”.

Aunque para el efecto, como se ha dicho, deben observarse las “mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación” , entre las cuales se encuentra el artículo 964 del Código Civil, esto no significa que deba aplicarse en forma absoluta, en toda su extensión, incluyendo los límites temporales a que hace alusión, porque de ser así se negaría el efecto general y propio de la declaración de nulidad, cual es retrotraer las cosas al “estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo (Sentencia de Casación 087-2003 del 13 de agosto de 2003, rad. C-7010. En el mismo sentido SC 150-2003 del 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01; SC 343-2005 del 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01, entre otras).

Así pues, de acogerse la pretensión de nulidad, como se acaba de decir, se extinguen los efectos del contrato a través de una sentencia constitutiva, y a partir de su ejecutoria se rompe la relación jurídica entre los contratantes como si nunca hubiese existido, volviéndose al estado patrimonial anterior. Sin embargo, en presencia de un contrato de promesa de compraventa, como el que concentra el estudio del presente caso, los efectos de la sentencia que acoge la nulidad puede ser ex nunc, en el sentido de que las partes quedan liberadas hacia el futuro de su obligación de celebrar el contrato prometido; no obstante, si las partes antes de emitirse la sentencia ya han comenzado a ejecutar obligaciones propias del contrato, o crearon obligaciones adicionales, los efectos serán efectos ex tunc, esto es, estarán obligadas a las restituciones, como si nunca hubiere existido lo prometido.

En líneas generales entonces, la regla es que las obligaciones derivadas del contrato nulo que aún no se han ejecutado se extinguen, y las que ya se hubieren realizado o comenzado a ejecutar serán objeto de restituciones mutuas, hasta donde sea física y jurídicamente posible. Si lo que se debe restituir es lo pagado como precio, la jurisprudencia ha establecido que ese valor nominal –al haberse envilecido– debe devolverse con su ajuste monetario, y tratándose de un contrato de naturaleza mercantil, con intereses bancarios corrientes.

3.4. EL CASO CONCRETO: Con fundamento en las consideraciones que preceden, esta judicatura abordará el caso concreto planteado.

Como se anotó en el planteamiento del problema jurídico, por regla de competencia, no podría este Despacho ocuparse de un nuevo estudio de la validez del “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS EN EL FIDEICOMISO N°FI-210-016-08-95-FIDUCOOP LOCAL 124, CENTRO COMERCIAL SHANGAI” celebrado entre el señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELÁEZ como promitente vendedor y el señor HECTOR FABIO GÓMEZ FRANCO como promitente comprador; pues su declaratoria de nulidad absoluta resulta una decisión incontrovertida en primera instancia por el único apelante, quien precisó que su inconformidad radica en el numeral segundo de la sentencia dictada en primer grado, relativo a abstenerse de disponer las restituciones mutuas y con ello la negativa a ordenar el pago de la suma de \$43.920.000 en favor del demandante.

Sea lo primero advertir que el demandante pretendió que se declara la nulidad del contrato en el cual el señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELÁEZ asumió el pago de la suma de \$43.920.000, que por concepto de honorarios de reglamento de propiedad horizontal y de interventoría adeudaba el Fideicomiso Centro Comercial Shanghai, Fidubancoop en liquidación, y que en definitiva se trataba de un “cruce de cuentas” como se anunció en la

cláusula tercera del mentado contrato.

Por lo anterior, y revisado los documentos adosados con la demanda “Corte de cuentas a la fecha” remitida por el señor HECTOR FABIO GÓMEZ FRANCO al FIDEICOMISO SHANGAI-COMERCIAL y la respuesta emitida por FIDUBANCOOP a dicha cuenta de cobro, se desprende con suma claridad que el señor GÓMEZ FRANCO es acreedor de una suma dinerario por concepto de honorarios e interventoría prestados al Fideicomiso, obligación que como se indicó en apartado anterior fue asumida por el beneficiario del Fideicomiso, hoy demandado. Lo anterior es claro, por cuanto en los interrogatorios de parte rendidos en la audiencia de conciliación, el señor RICARDO afirmó que el contrato de promesa de compraventa lo celebró para garantizar el pago de los honorarios que la fiduciaria adeudaba al señor HECTOR, pues los servicios como profesional le fueron prestados a esa entidad; y a su vez el señor GÓMEZ FRANCO, admitió en su oportunidad que no había entregado dinero al señor demandado por concepto de pago de precio del bien prometido en venta, sino que la mentada promesa constituía una forma de pago por los honorarios que le adeudaba la fiduciaria.

Lo anterior es de suma relevancia por cuanto en términos de las reclamadas restituciones mutuas, no sería viable como advirtió la Juez de instancia, ordenar una devolución de dinero que nunca fue pagada a título de precio por el señor HECTOR FABIO GÓMEZ FRANCO, y al seguir la regla de las obligaciones derivadas del contrato nulo, como en el sub lite -no ejecutadas por las partes-, las mismas se extinguen, y en consecuencia cada uno de los contratantes vuelve al estado patrimonial anterior, esto es, el demandante queda con su crédito por concepto de honorarios para cobrarlo por la vía que judicialmente corresponde al obligado, que en el caso es la FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA -FIDUBANCOOP EN LIQUIDACIÓN-.

Se observa entonces que la parte actora incluyó en su demanda pretensiones notoriamente contradictorias, al intentar la nulidad del contrato y exigir simultáneamente, dándolo por válido, el cumplimiento de la obligación equivalente a \$43.920.000 derivada del mismo, súplicas que en frente de la ponderada valoración interpretativa que el juez debe hacer del libelo, le lleva inexorablemente a excluir la prestación ajena a la acción principal incoada, sin lugar a duda alguna en este caso la petición de pago de la mentada suma de dinero. Máxime que el mentado contrato no corresponde a la realidad negocial que vinculó a las partes, por cuanto fue pactado un precio para el presunto inmueble prometido en venta, que no fue pagado por el promitente comprador, sino que constituía una suma dineraria que un tercero le adeudaba.

En consecuencia, por lo que a este punto específico atañe, la sentencia del a quo merece ser confirmada en el sentido de que al acudir a la vía de las restituciones mutuas el escrito introductorio pretendió la satisfacción de un crédito que, con la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa, quedó extinguido, en términos de lo allí pactado a cargo del señor RICARDO DARÍO MEJÍA PELAEZ, razón por la que no es procedente ocuparse en esta instancia de si el negocio declarado nulo envuelve una novación y/o subrogación del pago de honorarios profesionales en cabeza del demandado, pues ya se dijo que el mismo constituyó un acto invalidado por efectos de la declaratoria de nulidad absoluta.

En conclusión, la sentencia de primera instancia será confirmada íntegramente, incluso en lo que refiere a la condena en costas, y fundamento en el numeral 8 del artículo 365 CGP, en esta instancia no se impondrá condena en costas a la parte demandante, ante la no causación de las

mismas.

Finalmente, se dispondrá la remisión de la actuación digital surtida en sede de segunda instancia al Juzgado de origen, pues la realizada en sede de primer grado fue remitida de manera digital.

Con fundamento en lo expuesto, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALDIAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la sentencia apelada, cuya naturaleza y procedencia se indicaron en la motivación.

SEGUNDO: SIN CONDENA EN COSTAS en esta instancia por no haberse causado las mismas (artículo 365 N° 8 del CGP).

TERCERO: En firme esta sentencia, remítase la actuación digital surtida en sede de segunda instancia al Juzgado de origen, para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS

Juez

LFG

**JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL
DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLÍN**

Medellín, 26/03/2021 en la fecha se
notifica la presente providencia por
ESTADOS N° 025 fijados a las 8:00 a.m.

LFG
Secretaría.

Firmado Por:

ADRIANA MILENA FUENTES GALVIS

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 022 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:

**e5eedb1b2168c4ff78acd336193d6b0ea09bb734ab5
a8da02ab2145e8dc5d14a**

Documento generado en 25/03/2021 11:55:55 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente

URL:

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