

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D. C., septiembre diecisiete (17) de dos mil veintiuno (2021).-

SENTENCIA – PRIMERA INSTANCIA

ACCIÓN DE NULIDAD promovida por **JOSÉ AGUSTÍN PIÑEROS DUEÑAS** y **MARÍA ESTRELLA BUITRAGO** contra la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S.**

RADICADO: 110013103 009 2018 00114 00.

INGRESÓ: 10/08/2021.

El Despacho procede a dictar la sentencia que pone fin a la instancia, de conformidad con el sentido de la decisión que se anunció en audiencia del 2 de agosto de 2021.

ANTECEDENTES

Los señores **JOSÉ AGUSTÍN PIÑEROS** y **MARÍA ESTRELLA BUITRAGOS** demandaron a la **CONSTRUCTORA DYH S.A.S.**, para que, previos los trámites del procedimiento Verbal, el juez de conocimiento dicte la siguiente declaración y condena:

Primero: Declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de mayo de 2016, entre los demandantes en calidad de promitentes compradores y la demandada en calidad de promitente vendedora, respecto del apartamento 201 del proyecto denominado Torres de París, ubicado en la Calle 76 a No. 89-38, en la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI 50C-354837; por carecer dicho contrato de objeto lícito, toda vez que el inmueble prometido en venta es inexistente, ya que la cláusula del contrato objeto de demanda no es concordante con el certificado de tradición y libertad del 5 de marzo de 2018, es decir, el lote no es de propiedad de la constructora¹.

Segundo: Condene a la constructora a restituirle a los demandantes la suma de \$150'000.000, debido al dinero que estos pagaron por el precio del inmueble².

El **petitum** se fundamentó en que ambas partes suscribieron contrato de promesa de compraventa calendarado del 13 de mayo de 2016, en el que los demandantes fungen en calidad de promitentes compradores y la demandada ostenta la posición de promitente vendedora del inmueble descrito en las pretensiones, respecto del que la convocada afirmó tener el dominio por compraventa efectuada a una tercera persona, la señora **MARTHA LILIA DUQUE DE DUQUE**, sin que ello se haya materializado jurídicamente, puesto que el folio de matrícula del predio publicita una realidad diferente.

Como quiera que el precio de la cosa se pactó en la suma de ciento cincuenta millones de pesos, los promitentes compradores cumplieron con su carga contractual de pagar el precio en la forma convenida; sin embargo, al finalizar el año 2016, los demandantes corroboraron que el proyecto no demostraba avances y, previo requerimiento al representante legal, este afirmó que la construcción presentaba una imposibilidad para su entrega, motivo por el que las condiciones serían modificadas, en su lugar, sería

¹ Página 71 del documento 01 Cuaderno Principal.

² Página 58 del documento 01 Cuaderno Principal.

adjudicado el apartamento 601 del proyecto inmobiliario Florida IV, con etapas culminadas y entregas previstas para noviembre de 2017; propuesta que resultó aceptada por los convocantes de este litigio.

Empero, la entrega a que hacía referencia aquella fecha resultó frustrada por el mismo motivo expuesto en la primera de las oportunidades y, nuevamente, la constructora formuló como propuesta de cumplimiento que entregaría un apartamento de otro proyecto ubicado en la Calle 93 B #94-85 en Bogotá. Frente a tal oferta, los demandantes se manifestaron de forma positiva, en razón a que se cercioraron de que el lote del proyecto sí pertenecía a la demandada; no obstante, las comunicaciones entre ambos extremos cambiaron su objetivo comercial por uno judicial, dado el incumplimiento de la convocada.

EL TRÁMITE SURTIDO

El 8 de mayo de 2018, el Despacho admitió a trámite la demanda de la referencia y, entre otras cosas, ordenó notificar a la CONSTRUCTORA DYH S.A.S., quien se tuvo por notificada *mediante aviso entregado a su dirección para notificaciones electrónicas*, registrada en el certificado de existencia y representación, de conformidad con las reglas procedimentales vigentes al 6 de diciembre de 2019³.

Previo a convocar a audiencia inicial, se dictó auto calendado del 11 de marzo de 2020, en este, se advirtió que la demandada omitió ejercer su derecho de contradicción y defensa⁴; el pronunciamiento cobró firmeza sin objeción alguna.

CONSIDERACIONES

Liminarmente, la instancia memora que, con auto del 23 de marzo de 2018, se requirió a los demandantes para que aclararan sus pretensiones a fin de que estas resultaran concordantes con los hechos aducidos; de solicitar la nulidad absoluta de alguno de los contratos de promesa allegados, indicaran sobre cuáles corresponde la pretensión de nulidad absoluta y simultáneamente determinaran la causal específica de esta⁵.

Al respecto, el extremo activo puntualizó que su pretensión de nulidad absoluta recae sobre el contrato de promesa suscrito el 13 de mayo de 2016 *“por carecer de **objeto lícito**, en virtud de lo reglamentado en el artículo 1521 del Código Civil”* y, justificó:

*“Si bien es cierto que en el contrato demandado, las partes establecieron en forma precisa la cosa sobre la cual recaía la venta, así como cada una de las obligaciones que debían observar en desarrollo de la relación contractual, lo que se indica en los hechos, es que **se evidencia que versa sobre objeto ilícito o físicamente imposible, toda vez que la venta se realizó sobre una cosa inexistente**, esto es, sobre un inmueble que pese a ser una compra anticipada de un bien construido a futuro (proyecto sobre planos), al momento de suscribirse la promesa de compraventa, **quedó estipulado en la cláusula de la tradición que el lote en mayor extensión fue adquirido en compra por la***

³ Página 163 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁴ Página 169 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁵ Página 64 del documento 01 Cuaderno Principal.

constructora, lo cual no es cierto tal como se evidencia en el certificado de tradición y libertad adjunto a la demanda⁶.

Ahora, con referencia a la nulidad absoluta, tanto la norma sustantiva, como la jurisprudencia civil y constitucional han defendido que la nulidad es una sanción civil que opera al corroborarse la existencia de, por lo menos, uno de los siguientes presupuestos: un objeto ilícito, una causa ilícita, la falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza y, la incapacidad absoluta.

Es cierto, los señores JOSÉ AGUSTÍN PIÑEROS y MARÍA ESTRELLA BUITRAGOS se encuentran legitimados para promover la presente acción judicial; también es cierto que la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S. se encuentra legitimada para soportarla, puesto que la pretensión de nulidad se dirige contra una convención suscrita por estos, de ello da cuenta la copia del contrato de promesa calendado del 13 de mayo de 2016, que aportaron aquellos a este proceso⁷.

No es menos cierto, que la causal de nulidad alegada por los promotores de la acción carece de la virtualidad pretendida por estar fundamentada en instituciones con efectos jurídicos contrapuestos, esto es, venta de cosa inexistente y, venta de cosa ajena.

La primera de las instituciones invocadas atañe a la que disciplinó la norma sustantiva civil en sus artículos 1869 y 1870, cuya materialización trae como consecuencia que el negocio jurídico no tenga efecto alguno en caso de que la cosa no exista al momento de perfeccionarse el contrato que supuso su existencia. La segunda de las instituciones invocadas corresponde a la que disciplinó la misma norma en los artículos 1870 y 1871, que en su literalidad establece: *“la venta de cosa ajena vale, sin perjuicios de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se extingan por el lapso de tiempo”*.

Ciertamente, son instituciones que proyectan efectos jurídicos diferentes entre sí, inclusive frente al objeto ilícito porque de ningún modo lo fundamentarían, pues, sabido es que el presupuesto alegado de nulidad tiene lugar al materializarse una contravención al derecho público, así como también, al enajenarse: *i)* cosas que no están en el comercio, *ii)* los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona y, *iii)* las cosas embargadas por decreto judicial con su excepción.

Si se mira bien, el *CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA* suscrito el 13 de mayo de 2016, en su cláusula primera, distingue que el objeto del contrato es un inmueble, identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-354837⁸ y, su respectivo folio (impreso en marzo de 2018) publicita que con base en ese predio han nacido a la vida jurídica otro tipo de actos y negocios y que su dominio recae en persona diferente a quien lo prometió en venta; precisamente, estos elementos impiden que la instancia respalde la hipótesis de los convocantes; se reitera, tanto la venta de cosa ajena, como la venta de cosa inexistente tienen validez ante el ordenamiento jurídico, pues aun si la cosa es inexistente a la promesa, basta que sea posible su posterior existencia para que el negocio sea válido, como bien lo prevé el art. 1869 del C.C. que reza: *“La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de*

⁶ Página 72 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁷ Páginas 65 a 70 del documento 01 Cuaderno Principal.

⁸ Página 65 del documento 01 Cuaderno Principal.

existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte.”

Los motivos expuestos implicarán la desestimación de la pretensión de nulidad absoluta que los señores JOSÉ AGUSTÍN PIÑEROS y MARÍA ESTRELLA BUITRAGOS formularon en contra de la sociedad CONSTRUCTORA DYH S.A.S; consecuentemente, se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y practicadas.

DECISIÓN

En mérito con lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE:

Primero. DENEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con las consideraciones que anteceden.

Segundo. LEVANTAR las medidas cautelares decretadas y practicadas dentro de la presente causa.

Tercero. SIN CONDENA en costas por no aparecer causadas (n. 8, art. 365 CGP).

NOTIFÍQUESE,

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE

JUEZ

jffb

Firmado Por:

Luisa Myriam Lizarazo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 009

Bogotá D.C., - Bogotá, D.C.

Ricaurte

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: **2a24cb07f8f41efe94eb33dedc891c19ba37cb9505b2a92af521bb4a59bcaad1**

Documento generado en 21/09/2021 07:28:15 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>