

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
68001-31-03-011

Bucaramanga, veintinueve (29) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

REF.: 2021-00088-00

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada en el proceso VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA instaurado por el señor JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO contra CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, los dos (2) últimos como demandados y a su vez demandantes en reconvencción.

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

De igual modo y como complemento de lo anterior, es pertinente traer a colación lo que viene reiterando la Corte Suprema de Justicia, en aquellos eventos o casos en los que **existiendo pruebas por practicar**, su desarrollo resulta inocuo o superfluo, veamos;

“...el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial (...)

....la esencia del carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse; no obstante, dicha situación está justificada en la realización de los principios de celeridad y economía que informan el fallo por adelantado en las excepcionales hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la litis.

Dentro del caso objeto de estudio, cabe el proferimiento de un fallo anticipado, debido a que conforme a las pruebas traídas al proceso por las partes, la situación de facto particular del sub iudice (...), no es necesario adicionales elementos que permitan el convencimiento del fallador, siendo insustancial llevar el proceso, incluso hasta los alegatos de conclusión....”¹

Posición reiterada, entre otras, en sentencia del 27 de abril de 2020, donde la Corte Suprema señaló que cuando el fallo anticipado se emite de forma escrita - por proferirse antes de la realización de las audiencias- “no es forzoso garantizar

¹ C.S.J., S.C.C.- 4/062019, SC1902-2019, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

*la oportunidad para las alegaciones finales dada la ausencia de práctica probatoria*².

Así que, de cara a lo dispuesto en el numeral 2° del referenciado artículo 278 del C.G.P., tenemos que las pruebas son en buena medida documentales, aunado a que en la audiencia del 5 de octubre de 2023 se recaudaron los interrogatorios correspondientes, de otra parte y si bien se habían solicitado y decretado testimoniales, conforme se verá más adelante no son indispensables para desatar una discusión que de acuerdo a los presupuestos legales y jurisprudenciales, y según estudio del expediente, se asoma de puro derecho, por tanto en aras de los principios referidos en la jurisprudencia se prescinde de dicha probanza innecesaria.

ANTECEDENTES

De manera preliminar importa señalar, que se omitirán algunos antecedentes relativos a la demandada CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ, habida cuenta que en el decurso del proceso suscribió con el demandante JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, acuerdo conciliatorio que puso fin de manera parcial al proceso.

Advertido lo anterior, la demanda se encuentra fundada en los siguientes **HECHOS**: **1.)** Que entre JOSE RICARDO ORTIZ SOTO, en calidad de promitente comprador, DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ y CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ los dos (2) últimos como promitentes vendedores, se suscribió el 27 de febrero de 2019 una promesa de compraventa de bien futuro, involucrándose el inmueble conocido como LOTE A, ubicado en la Fracción de MALPASO - Piedecuesta, con un área de 5 hectáreas más 1.322 metros, identificado con folio inmobiliario No. 314-66663 de la ORIP Piedecuesta. **2.)** Que el precio pactado fue de (\$2.150.000.000), que se pagarían así: \$30.000.000 el 19-feb-2019 // \$50.000.000 el 30-mar-2019 // más 24 cuotas de \$50.000.000 cada una pagaderas entre el 30-jun-2019 y hasta el 30-jun-2021 // \$870.000.000 pagaderos el 30-jun-2021, pactándose que las referidas cuotas no generarían intereses siempre que los pagos se hicieran en las fechas estipuladas. **3.)** Se acordó -dice la demanda- que los vendedores recibirían 10 lotes como parte del precio, y que estos serían comercializados a \$20.000.000 cada uno, con lo cual surgía un pago anticipado del contrato por valor de \$200.000.000. **4.)** Que el 2-jul-2019 el demandante canceló \$30.000.000, debidamente soportados. **5.)** Que el 30-jul-2019 el demandante canceló \$25.000.000, debidamente soportados. **6.)** Que el 12-sep-2019 el demandante canceló \$10.000.000, debidamente soportados. **7.)** Que el 1-oct-2019 el demandante canceló \$10.000.000, debidamente soportados. **8.)** Que como el predio estaba destinado a un proyecto inmobiliario, el demandante lo adecuó e hizo las inversiones de rigor con personal idóneo, invirtiendo en ello \$84.000.000, situación conocida por los demandados. **9.)** Que se invirtió además en un levantamiento topográfico por valor de \$3.000.000. **10.)** Que el 10-oct-2019, la demandada CLAUDIA ESPARZA mediante mensaje de WhatsApp le indicó al promitente comprador que no continuaría con el negocio de los TRINITARIOS. **11.)** Que el día 12-oct-2019, acudió el promitente comprador al predio en compañía de un policía, siendo atendido por DANY LOPEZ quien le indica que se reservaba el derecho de admisión al terreno y que cualquier cosa se entienda con su abogado, expresándole que ya habían vendido el inmueble. **12.)** Que ante la situación acudió a la oficina del Dr. MONSALVE aproximadamente el 18 de octubre de 2019, solicitando la concesión de una espera, pero le indican que la única solución era ponerse totalmente al día, pero ante la pregunta sobre el dinero invertido, el abogado le responde que en el contrato todo estaba muy claro. **13.)** Manifiesta que desde 27-dic-2019 y hasta el 9-ene-2020 recibió amenazas extorsivas asociadas a la negociación que se comenta. **14.)** Que el

² C.S.J., S.C.C. 27/04/2020, STC3333-2020- MP OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

día 13 de febrero (no precisa año), le escribió al celular de CLAUDIA PATRICIA para obtener una cita y hablar del tema, pero esta le dijo que lo de TRINITARIOS lo manejaba DANY AUDUGSTO o el abogado Dr. MONSALVE. 15.) Que los demandados colocaron un candado y una cadena para prohibir el ingreso al bien, sin importar que dentro había un buldócer, lo que derivó en un StandBy para el automotor. 16.) Que los demandados no han cumplido con los pactos de la promesa de compraventa. 17.) Que como si fuera poco, los demandados han ofrecido a terceros el proyecto inmobiliario que iniciara el demandante promitente comprador.³

PRETENSIONES

Se declare que los demandados CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ y DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ, incumplieron los pactos estipulados en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 27 de febrero de 2019, y en consecuencia se les condene al pago de los perjuicios ocasionados a JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, así:

<i>Como inversión o pago que hizo en efectivo, más gastos en mejoras, contrataciones y adecuaciones del terreno</i>	\$219.000.000
<i>Intereses que calcula a una tasa del 2,2% sobre una base de \$219.000.000, multiplicados por 10 meses.</i>	\$48.180.000
<i>Gastos de representación (Transporte, Papelería y Otros).</i>	\$5.000.000
TOTAL	\$272.180.000⁴

TRAMITE PROCESAL

La demanda se presentó en la Oficina Judicial el día 5 de abril de 2021⁵, y se admitió el día 11 de enero de 2019⁶. Los demandados se notificaron el 18 de junio de 2021⁷ y 1 de abril de 2022⁸, no obstante el extremo pasivo de manera separada propusieron DEMANDA DE RECONVENCIÓN, donde CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ y DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ fungieron como demandantes y JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO se convirtió en demandado, quedando este notificado de la contrademanda el 22 de julio de 2022⁹

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA PRINCIPAL

El demandado **DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ** contestó la demanda de JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO aceptando algunos hechos, especialmente los que dan cuenta de los pagos debidamente soportados, negó otras afirmaciones como aquella según la cual los vendedores recibieron 10 lotes para venderlos y de ese modo compensar parte del precio pactado en la promesa. Dice que no le constan las adecuaciones que al terreno el demandante relaciona. En punto a los intereses, señala que se trata de una inferencia equivocada del demandante, pues en caso de proceder serían los derivados de una eventual sentencia favorable. En la réplica a otros hechos, reitera que el incumplimiento que se estudia recae en el demandante, quien incumplió en todo momento con el esquema de pagos estipulado en la promesa.

³ Folios 25 a 30 C.-1

⁴ Véase PDF: "01EscritoDemanda"

⁵ Véase Pág. 25 del PDF: "01EscritoDemanda"

⁶ Folio 51 C.-1

⁷ Véase PDF: "15NotificacionClaudiaEsparza"

⁸ Véase PDF: "32NotificacioConductaConcluyente"

⁹ Véase PDF: "05AdmisorioReconvenccion" Subcarpeta: "02ReconvenccionClaudia"

Véase PDF: "04AdmiteReconv" Subcarpeta: "03ReconvenccionDany"

EXCEPCIONES A LA DEMANDA PRINCIPAL POR DANY AUGUSTO LOPEZ

1.) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ. *Trascribe el objeto del contrato de promesa contenido en la cláusula primera, señalando que la obligación de escriturar el bien –carga del vendedor- estaba prevista para el 27 de abril de 2019 respecto de un 30% del bien, mientras que el 70% lo era para el 30 de junio de 2021, en todo caso sujeta al pago total del precio pactado en la cláusula tercera del contrato, pero dice que no se llevó a cabo la entrega del inmueble ni la escritura de compraventa, habida cuenta que para el día 27 de abril de 2019 el promitente comprador sólo había cancelado \$30.000.000, cuando para dicha data tenía que cancelar \$80.000.000. Explica que luego del 17 de abril de 2019, el demandante canceló \$75.500.000= a través de 5 pagos hechos entre el 2 de julio de 2019 al 22 de octubre de 2019. Aclara que “el objeto de la venta recaía sobre un bien inmueble que nacería producto de la subdivisión rural del predio de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 314-66663, la cual se realizó a través de la Licencia de Subdivisión 68547-2-18-0387 del 07 de diciembre de 2018 otorgada por la Curaduría Urbana 2 de Piedecuesta protocolizada en la Escritura Pública 0232 del 13 de febrero de 2019 de la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga denominado como LOTE A con un área de 51.322,295 m2 y que actualmente se identifica con matrícula inmobiliaria 314-79208 de la ORIP de Piedecuesta” Trae a colación la CLAUSULA TERCERA de la promesa, relativa a la entrega que habría de hacerse del inmueble al comprador para que hiciera las adecuaciones correspondientes, sobre ello puntualiza que de acuerdo a lo afirmado por el demandante en los hechos OCTAVO y NOVENO, se establece que se cumplió con dicha obligación. Y reitera que si bien no se cumplió con el otorgamiento de las escrituras como lo señala la cláusula CUARTA, lo fue por los incumplimientos del promitente comprador, concretamente en lo que al pago del precio concierne.*

2.) INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO ACORADO EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR. *Dice que el demandante sostiene la tesis del cumplimiento con ligereza, de modo que para rebatirlo cita las obligaciones que asumió el comprador en la cláusula PRIMERA del contrato de promesa sobre la forma de pago, presentando una tabla que indica las fechas en las que estos debían hacerse contrastándolo con los momentos y los montos que hiciera el promitente comprador, concluyendo al final que el comprador incumplió, especialmente en las obligaciones asumidas para marzo de 2019, junio de 2019 y así mismo los pagos periódicos que debía efectuar todos los meses por \$50.000.000 c/u. También incumplió el comprador con el pago de intereses, los cuales resultaban procedentes en caso de mora en las cuotas, lo que en efecto ocurrió.*

3.) IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTACTO A PETICIÓN DE LA PARTE INCUMPLIDA E IMPROCEDENCIA DE INDEMNIZACIÓN A FAVOR DE LOS DEMANDANTES. *La sustenta en los hechos que soportan las excepciones anteriores, esto es, que existió incumplimiento por parte del promitente comprador, con lo cual jurídicamente no es procedente exigir la resolución con indemnización de perjuicios, pues según el artículo 1546 y 1859 del Código Civil Colombiano, en todo contrato bilateral va envuelta una condición resolutoria lo cual significa que, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes, puede el otro contratante pedir: i) el cumplimiento forzado, ii) la resolución con indemnización de perjuicios o iii) la terminación del contrato. Lo anterior impone que para promover el cumplimiento, la resolución o terminación del contrato, quien lo hace debe demostrar que fue un contratante cumplido o que se allanó a cumplir lo de su cargo, sin que sea posible hablar en este caso*

de incumplimiento de los vendedores, habida consideración que las obligaciones que tenían a su cargo se supeditaban al cumplimiento del COMPRADOR, es decir, el pago del precio pactado, como no lo hizo, se aplican las consecuencias del artículo 1609 del Código Civil, según el cual, no se está en mora mientras el otro no cumpla o no se allane a cumplir en la forma y tiempo debidos. De modo que al no pagar RICARDO ORTIZ el precio en la forma y tiempos pactados (cláusula tercera del contrato) se convierte a su vez en un contratante incumplido, con lo que pierde la legitimación para invocar la resolución que alega (cita Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil para soportar lo aducido).¹⁰

CONTESTACIÓN CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ

La también demandada CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ, contestó y propuso excepciones, no obstante, y como se indicó en precedencia el 5 de octubre de 2023 concretó acuerdo conciliatorio con el demandante JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO para poner fin al presente proceso.

RECONVENCIÓN

DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ, por vía de reconvencción formuló demanda contra JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, exponiendo como **HECHOS** basilares los siguientes: **1.)** Que el 27 de febrero de 2019 se suscribió un contrato de promesa de compraventa de bien futuro entre JOSE RICARDO ORTIZ SOTO (promitente comprador), CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ (promitentes vendedores). **2.)** Que el bien objeto futuro objeto de la negociación sería el siguiente: “*En primera instancia se enajenará una cuota parte correspondiente al treinta por ciento (30%) de un Lote de terrero denominado como LOTE A, ubicado en la fracción de Malpaso de la Jurisdicción Municipal de Piedecuesta - Santander -, cuenta con un área de CINCO (5) HECTÁREAS MÁS MIL TRESCIENTOS VEITIDOS metros cuadrados (51.322 Mts²), (...) Posteriormente, y luego de haberse dado el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la negociación de la cuota parte del 30% del bien inmueble prometido en venta, se procederá a su respectiva escrituración en la fecha y forma plasmadas en cláusula posterior. Cumplido lo anterior se procederá a la escrituración de la cuota parte restante y equivalente al setenta por ciento (70%), del bien inmueble futuro prometido en venta, previa constatación del cumplimiento de las estipulaciones contractuales (...)*” **3.)** Que de acuerdo a la cláusula TERCERA del contrato, el precio se pactó en la suma de (\$2.150.000.000) que el promitente comprador pagaría a los vendedores de la siguiente forma: \$30.000.000 el 19-feb-2019 // \$50.000.000 el 30-mar-/2019 // \$870.000.000 el 30-jun-2021 // 24 cuotas de \$50.000.000 c/u del 30-jun-2019 al 30-may-2021. **4.)** Que las partes pactaron en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del contrato una pena por incumplimiento equivalente al 15% del valor total de la venta, es decir la suma de \$322.500.000. **5.)** Que de acuerdo con la cláusula SEXTA y SÉPTIMA del contrato, la firma de la escritura se otorgaría en la Notaria Novena del Círculo de Bucaramanga el 27 de abril de 2019 por 30% del bien y para el día 30 de junio de 2021 se suscribía la escritura por el restante 70%, lo anterior sujeto al pago total del precio pactado. **6.)** Que el promitente comprador hizo pagos parciales y por fuera de los términos contractuales por (\$105.500.000) en las siguientes fechas y montos: \$30.000.000 el 22-feb-2019 // \$30.000.000 el 2-jul-2019 // \$25.000.000 el 30-jul-2019 // \$10.000.000 el 12-sep-2019 // \$10.000.000 el 1-oct-2019 // \$500.000 el 22-oct-2019. **7.)** Que el promitente vendedor cumplió a cabalidad con sus obligaciones: siendo la principal la de permitir que el promitente comprador ingresar al predio para realizar adecuaciones, no obstante las demás

¹⁰ Véase PDF: “34ContestaDanyLopez”

cargas no se alcanzaron a cumplir habida cuenta de estar supeditadas al pago del precio por el comprador, lo que no ocurrió.¹¹

PRETENSIONES

Se declare que JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO incumplió las estipulaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa sobre bien futuro de fecha 27 de febrero de 2019, en consecuencia se ordene la *Resolución del citado negocio jurídico, imponiéndose al reconvenido* siguiente:

Se ordene al demandado pagar el (50%) a título de pena por incumplimiento de la cláusula DÉCIMA SEGUNDA del Contrato de Promesa de fecha 27 de febrero de 2019.	\$161.250.000
Se disponga la compensación de la cláusula penal a favor del demandante por (\$161.250.000) y de esta se reste a favor del demandado el (50%) del importe que canceló como parte de precio pactado en la promesa, es decir, (\$52.750.000), en consecuencia se ordene a favor del demandante en reconvenición el pago del excedente en la suma de: (\$108.500.000).	\$108.500.000
Se ordene al demandado en reconvenición, pagar las anteriores sumas debidamente indexadas . ¹²	-

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Mediante auto del 16 de junio de 2023, se ordenó que por secretaría se surtieran los traslados correspondientes¹³.

DECRETO DE PRUEBAS CONCILIACIÓN E INTERROGATORIOS

Mediante audiencia que se celebró el día cinco (5) de octubre de dos mil veintitrés (2023)¹⁴, se agotaron las etapas de que trata el artículo 372 del C.G.P., tales como: saneamiento, práctica de interrogatorios, fijación del litigio y decreto de pruebas.

De la conciliación allí practicada, se logró acuerdo para poner fin de manera parcial al proceso, en concreto para finiquitar los hechos y pretensiones que involucran a JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO (demandante – demandado en reconvenición) y CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ (demandada – demandante en reconvenición).

PROBLEMA JURÍDICO

El Problema Jurídico estará encaminado a establecer si al tenor de las pruebas que obran en el expediente y las recaudadas en la audiencia inicial, es viable acoger las pretensiones de resolución por incumplimiento que se enrostran a DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ en punto de la promesa de contrato de fecha 27 de febrero de 2019, o en su defecto las pretensiones igualmente

¹¹ Véase PDF: “01EscritoDemanda” y “03SubsanacionDemandaReconvenicion” de la Subcarpeta: “03ReconvencionDany”

¹² *ibidem*

¹³ Véase PDF: “35TrasladoExcepcionesJuramento”

¹⁴ Véase PDF: “43ActaAudiencia”

soportadas en el incumplimiento que del mismo negocio se imputan a JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO.

Para absolver estos cuestionamientos será necesario revisar el contenido del contrato y el comportamiento de quienes en él intervienen. Por último, el estudio de las premisas legales y jurisprudenciales que gobiernan las figuras invocadas a efectos de concluir la resolución, el incumplimiento o el aniquilamiento del contrato por causas legales.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte o capacidad sustancial, capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma. Siendo así, no hay lugar a reparo alguno.

PREMISAS NORMATIVAS Y JURISPRUDENCIALES

En primer lugar y en cuanto tiene que ver con la legitimación en la causa por activa y pasiva, esta no comporta irregularidad en razón a que, como lo demuestra el báculo de la acción que lo es el contrato de PROMESA suscrito el 27 de febrero de 2019, participaron en él JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, surgiendo así un claro interés para reclamar por la resolución y los perjuicios que cada uno detalló en los escritos introductorios, en esa dirección tiene dicho la Jurisprudencia:

La «legitimación en la causa» como presupuesto indispensable para la procedencia de la pretensión, es decir, como condición de la acción judicial, ha sido considerada una cuestión propia del derecho sustancial, pues alude a la materia debatida en el litigio.

La prosperidad de la pretensión depende, entre otros requisitos -ha dicho la Sala- de que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado...» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01). La legitimación en la causa (...) está constituida (...) por «las condiciones o cualidades subjetivas, que otorgan la facultad jurídica de pretender determinadas declaraciones judiciales con fines concretos, mediante una sentencia de fondo o mérito, o para controvertirla», las cuales se refieren a la relación sustancial debatida.¹⁵

Ahora bien, como se recuerda, las pretensiones de la demanda están dirigidas a la declaración judicial de resolución por incumplimiento de un contrato de promesa, una temática sobre la que es pertinente traer a colación los siguientes fundamentos, veamos:

ARTICULO 1494. FUENTE DE LAS OBLIGACIONES. *Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones....”*

ARTICULO 1495. DEFINICION DE CONTRATO O CONVENCION. *Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.*

ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TACITA. *En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

¹⁵ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M.P., ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, Sentencia del 18 de noviembre de 2016 – Rad. SC16669-2016

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

ARTICULO 1603. EJECUCION DE BUENA FE. *Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.*

ARTICULO 1609. MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

ARTICULO 1611. REQUISITOS DE LA PROMESA. *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 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.

En cuanto a la acción de resolución, armonizada en el contexto de un contrato de promesa, es pertinente traer a colación los siguientes criterios Jurisprudenciales:

*Efectivamente, en tratándose de contratos bilaterales, el precepto aludido consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en **la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento** del pacto (...)*

Así lo tiene adoctrinado la Sala al señalar:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relievante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..."¹⁶

(...)

"...la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción. El derecho expresa esta proposición en los siguientes términos: En los contratos bilaterales va envuelta la

¹⁶ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M.P. Dr. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO, Ref. SC2307-2018 del 25-Junio-2018

condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. (...)
- Artículo 1546 del Código Civil

En el mismo sentido, el artículo 870 del Código de Comercio establece:

En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.¹⁷

Sobre la naturaleza jurídica del contrato que soporta las pretensiones de ambas demandas, es pertinente recordar que las promesas de contrato se rigen por reglas de especial connotación, veamos:

*No pueden confundirse, por existir notorias y sustanciales diferencias, la promesa de celebrar un contrato de compraventa con el contrato a que la promesa se refiere. **A título meramente enunciativo**, difieren en lo siguiente: **a.)** la promesa es una convención siempre solemne, puesto que debe consignarse por escrito; el contrato de compraventa generalmente no requiere de solemnidades, pues en el común de los casos es consensual (L.153 de 1887, art. 89; C.C., art. 1857); **b.)** La consignación escrita de la promesa no es una exigencia simplemente ad probationem sino ad solemnitatem o ad substantiam actus; lo propio no ocurre en todo contrato de compraventa (C.P.C. art. 265); **c.)** Es requisito para la validez de la promesa de contrato que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; esta exigencia no es propia del contrato de compraventa (Ley 153/1887, art. 89); **d.)** La promesa de contrato no es rescindible por lesión enorme; el contrato de compraventa, aun el ejecutado en desarrollo de la promesa, puede en determinados eventos y circunstancias ser atacado y rescindido por lesión enorme (...); **e.)** Según las diferentes especies de obligaciones, la promesa genera obligaciones de hacer; en cambio el contrato de compraventa produce obligaciones de dar (...); **f.)** La promesa de compraventa no es título traslativo de dominio; en cambio el contrato de compraventa sí lo es (...), y, **g.)** La promesa no es un acto de enajenación por cuanto no siendo título traslativo de dominio, ni generando obligaciones de dar, no va destinada a la mutación del derecho real; el contrato de compraventa sí va orientado al desplazamiento con la concurrencia del modo, del derecho real, y, por tanto, es una convención que resulta ser nula por objeto ilícito, si al momento de celebrarse se encontraba embargado el bien sobre el cual recae (...)¹⁸*

(...)

*“...el contrato de promesa, como de manera uniforme lo han sostenido la jurisprudencia y la doctrina nacionales, **únicamente produce efectos si cumple con los requisitos que se determinan expresamente en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887**, es decir, que ella conste por escrito; que el negocio prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces, por no concurrir los requisitos que el ordenamiento establece; que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido; y que se determine éste, de tal manera, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.¹⁹*

No escapa el tema de la doctrina, consagrándose al respecto lo siguiente;

*“...Una primera e importante conclusión que se extrae de la norma indica que **no todos los contratos son susceptibles de promesa**. Sólo lo son aquellos contratos que el artículo 1500 del Código Civil llama “**solemnes**” y “**reales**”, puesto que sólo en ellos puede hablarse de contratos que necesitan “para perfeccionarse” de ciertas formalidades, en el caso de los solemnes, y de la “tradición”, en el caso de los reales...”²⁰*

DEL CASO CONCRETO

Hechas las anteriores precisiones, procede el Despacho a repasar la controversia, análisis que se hace de cara al problema jurídico, al marco

¹⁷ Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, M.P. Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, Ref. SC11287-2016 del 17-Agosto-2016

¹⁸ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. MP, Dr. ALBERTO OSPINA BOTERO, sentencia del 22 de marzo de 1979

¹⁹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil. MP, Dr. ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ, diciembre 14 de 2010. Ref.: 2002-08463-01

²⁰ DE LOS NEGOCIOS JURÍDICOS EN EL DERECHO PRIVADO COLOMBIANO. Antonio Bohórquez Orduz, Volumen 2, ediciones DOCTRINA Y LEY 2004, página 312.

normativo y jurisprudencial referido, y desde luego con apoyo de las pruebas documentales y los interrogatorios recaudados.

Pues bien, recordemos que tanto por vía directa como indirecta se aducen incumplimientos recíprocos en punto a los acuerdos alcanzados en un contrato de promesa de compraventa fechado el **27 de febrero de 2019** que sería la antesala para transferir el dominio del inmueble futuro identificado con la matrícula matriz número **314-66663** de la Oficina de Registro Inmobiliario de Piedecuesta, conocido como **LOTE A**, ubicado en la fracción de MALPASO – Piedecuesta con un área de 5 hectáreas más 1.322 metros, o lo que sería igual: 51.322 metros cuadrados, terreno en el que se desarrollaría un proyecto inmobiliario conocido como ARBOLEDA REAL.

La controversia de una parte estriba en que el (promitente comprador) JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, a pesar de efectuar los pagos con los que daba inicio a la negociación y de invertir importantes sumas de dinero en la adecuación de un terreno que como bien lo sabían los vendedores CLAUDIA PATRICIA y DANY AUGUSTO, aquél utilizaría para desarrollar un proyecto inmobiliario, habida cuenta que esa es la actividad económica en la que se desenvuelve JOSÉ RICARDO, entonces, pese a que pagó \$125.000.000 en efectivo y mejoró el terreno con el apoyo de personal especializado, obreros y maquinaria pesada, los promitentes vendedores para el mes de octubre del año 2019 le manifestaron que no iban más con la negociación y le impidieron el ingreso al predio, aduciendo que se reservaban el derecho de admisión o acceso al terreno.

Por su parte el demandado DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, al replicar los hechos de la demanda y formular las excepciones, señala de manera reiterada que el demandante no puede alegar incumplimiento alguno, porque, aunque se aceptara que el trámite de la escrituración y de la entrega material no se concretaron pese a que le eran atribuibles, lo fue porque el comprador incumplió con la principal obligación como era la de cancelar el precio en la forma, fecha y montos establecidos.

Volviendo la vista sobre los aspectos nodales de la negociación, corrobora el despacho los siguientes:

Quienes en ella intervienen:

CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ	Promitente vendedor
DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ	Promitente vendedor
JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO	Promitente comprador

En punto de la fecha en que se suscribió el contrato

Como se ha expresado, lo fue el 27 de febrero de 2019.

En cuanto al objeto de la negociación:

Se pretende, de un lado vender y del otro comprar el inmueble conocido con el nombre de LOTE A, ubicado en la fracción de Malpaso de la Jurisdicción Municipal de Piedecuesta – Santander, con una extensión de (51.322 mts²), bien identificado con la matrícula inmobiliaria número 314-66663 de la ORIP – Piedecuesta, destacándose lo advertido en el párrafo primero de la cláusula PRIMERA de la promesa, según el cual el inmueble estaba inmerso en un trámite de subdivisión, de donde saldrían los linderos y la identidad plena y específica.

Por lo anterior, en la promesa se advierte que el inmueble negociado es un “bien inmueble futuro”.

En cuanto al precio y a la forma de pago:

Se fijó como valor global en **(\$2.150.000.000)** con el siguiente plan o esquema de pagos a cargo del promitente comprador:

Un primer pago por	19-febrero-2019	\$ 30.000.000
Un segundo pago por	30-marzo-2019	\$ 50.000.000
24 cuotas de \$50.000.000 c/u	30-jun-2019 a 30-jun-2021	\$1.200.000.000
Un pago final extraordinario	30-junio-2021	\$870.000.000
TOTAL		(\$2.150.000.000)

Sobre la transferencia del dominio y entrega de la posesión:

La transferencia del dominio ocurriría de dos maneras o momento así: se suscribiría una primera escritura por el (30%) el día 27 de abril de 2019 a las 10:00 am, en la Notaría Novena del Círculo Notarial de Bucaramanga; una segunda escritura por el restante (70%) a firmarse el 30 de junio de 2021, a las 10:00 am, en la Notaría Novena del Círculo Notarial de Bucaramanga, con la posibilidad de adelantar la fecha de mutuo acuerdo, siempre y cuando se hubiera realizado el pago total a cargo del comprador.

La entrega real y material del inmueble se programó para el 30 de junio de 2021, fecha que coincidía con el último pago a cargo del comprador y a favor de los vendedores.

Otros pactos y acuerdos accidentales:

- Se dejó advertido que sobre el inmueble negociado recaía una servidumbre eléctrica y de telecomunicaciones.
- Se acordó que el impuesto predial se cancelaría por parte de los vendedores hasta la vigencia 2019 y que a partir de la vigencia 2020 estaría a cargo al comprador.
- Se autorizó al promitente comprador para ingresar y hacer adecuaciones al inmueble, lo mismo que gestionar licencias y permisos para la construcción.
- Se pactó que los vendedores no estaban obligados a reconocer eventuales mejoras que el comprador hiciera sobre el terreno.
- Se pactó una cláusula penal por el (15%) del valor total del contrato, atribuible a quien incumpla los acuerdos establecidos en la promesa.

Es preciso decir, de acuerdo a las restantes pruebas y a los interrogatorios absueltos en la audiencia del 5 de octubre de 2023, que el bien objeto de promesa era uno de menor extensión que se segregaría de uno de mayor extensión conocido como LOTE UNO (1) – LOS TRINITARIOS, propiedad de CLAUDIA PATRICIA y DANY AUGUSTO, identificado con el folio inmobiliario 314-66663 de la ORIP Piedecuesta con situación jurídica actual **CERRADO** desde el mes de marzo de 2019²¹, el referido inmueble tenía una extensión de 10 hectáreas más 2.644,59 mts².

De modo que el bien que prometió venderse a JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO nació a la vida jurídica por una subdivisión que se hiciera respecto del folio ahora CERRADO mediante la escritura pública número 232 del 13 de febrero de 2019 de la Notaría Novena de Bucaramanga²², apoyado en la resolución 18-0313 del 6 de diciembre de 2018²³ otorgada por la Curaduría Urbana de Piedecuesta, véase que para cuando se firmó la promesa de compraventa entre los contendientes (27-febrero-2019) ya se había firmado la escritura de subdivisión (13-febrero-2019), pero no se habían creado los nuevos folios inmobiliarios.

Del trámite que se menciona surgen dos nuevas matrículas, creadas el 6 de marzo de 2019: la 314-79208 (LOTE A) y la 314-79209 (LOTE B), cada uno con una extensión de 51.322,295 mts², siendo la que corresponde con la promesa la número 314-79208 o LOTE A.

²¹ Véase parte inicial de la Pág. 19 del PDF: "01EscritoDemanda" – Subcarpeta: "03ReconvencionDany"

²² Véase Pág. 23 a 29 del PDF: "01EscritoDemanda" – Subcarpeta: "03ReconvencionDany"

²³ Véase Pág. 20 del PDF: "01EscritoDemanda" – Subcarpeta: "03ReconvencionDany"

Puntualizados los alcances de la negociación y la realidad documental, restaría confrontarlos con el marco normativo y los presupuestos del contrato base de la acción, en concreto con la ley 153 de 1887 donde se establecen los requisitos esenciales, por ejemplo, el de exigir que toda promesa obre por escrito, lo que excluye la consensualidad.

Se establece entonces que toda manifestación de voluntades respecto esta subclase de negocios, debe obrar en documento escrito que lo perpetúe íntegramente, como lo establece la norma rectora (numeral 1° del artículo 1611 del C.C.), de donde se infiere sin asomo de duda, que cuando dos o más personas actúan contra ese mandato se estructura el **fenómeno de la ineficacia** con severas consecuencias, de modo que sólo la conjugación de tales elementos permite predicar la validez de la negociación.

Ahora, repasando el contrato prometido, se constata que la negociación involucró un bien de naturaleza rural, donde las reglas de la experiencia colocan especial importancia en su individualización, lo que se logra con el número único de matrícula inmobiliaria y sus linderos.

En este caso vemos que la promesa no cumple con los elementos característicos que sirvan al propósito de negocio preparatorio, pues no tenía un folio inmobiliario independiente habida cuenta que el 314-66663 dejó de existir al paso de un mes de firmada promesa, y aunque al cerrarse el folio matriz se creó la matrícula que correspondía al LOTE A negociado, ningún interés mostraron las partes en suscribir un acuerdo, convención complementario, o a la conocida figura del OTROSÍ, para especificar los datos definitivos, de modo que al no hacerlo, dejan ver el desinterés recíproco y la afectaron de ineficacia a la promesa.

En punto de la información echada de menos, el folio inmobiliario, se precisa citar la forma en que lo define el estatuto de notaría y registro, Ley 1579 de 2012, veamos:

Artículo 8°. Matrícula inmobiliaria.

*Es un folio **destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz**, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.*

Además, señalará, con cifras distintivas, la oficina de registro, el departamento y el municipio, corregimiento o vereda de la ubicación del bien inmueble y el número único de identificación predial en los municipios que lo tengan o la cédula catastral en aquellos municipios donde no se haya implementado ese identificador.

Indicará también, si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos de identificación que puedan obtenerse.

*En la matrícula inmobiliaria constará la **naturaleza jurídica** de cada uno de los actos sometidos a registro, así: tradición, gravámenes, limitaciones y afectaciones, medidas cautelares, tenencia, falsa tradición, cancelaciones y otros. (...)*

Aunado a lo anterior, tampoco los linderos de la promesa, coinciden exactamente con los que reposan en el título antecesor o Escritura Pública número 232 del 13 de febrero de 2019²⁴, veamos:

²⁴ Véase Pág. 23 a 29 del PDF: "01EscritoDemanda" – Subcarpeta: "03ReconvencionDany"

LINDEROS <i>Escritura Pública # 232 del 13-feb-2019</i>	LINDEROS <i>Promesa de Compraventa del 27-feb-2019</i>
<p>“...por el OESTE: del punto 8 se sigue en dirección general noroeste, siguiendo la colindancia con la cañada en una distancia de 480,36 metros hasta encontrar el punto 23 de coordenadas planas X=1106988.28 e y Y=1262912.90 n, donde limita con la quebrada El Guaque, por el NORTE: del punto 23 se sigue en dirección general noreste en una distancia de 18,49 metros hasta el punto 34 de coordenadas planas X=1109347.85 E y Y=1262902.94 N. donde limita con el colindante Herminio Ortiz y Eduviges Velandia, por el ESTE: del punto 34 se sigue en dirección general sur, siguiendo la colindancia con el resultante lote B en una distancia de 389,66 metros hasta encontrar el punto 36 de coordenadas planas X=1109423.33 E y Y=1262520.66 N; por el SUR: del punto 36 se sigue en dirección general suroeste, siguiendo la colindancia con la vía en una distancia de 218,94 metros hasta encontrar el punto 8 y encierra.</p>	<p>“...Por el OESTE, del punto 8 se sigue en dirección general noroeste, siguiendo la colindancia con la cañada en una distancia de 480,36 metros hasta encontrar el punto 23 de coordenadas planas X=1106988.28 E y Y=1262912.90 N, donde limita con la quebrada El Guaque; Por el NORTE, del punto 23 se sigue en dirección general noreste en una distancia de 18,49 metros hasta el punto 34 de coordenadas planas X=1109347.85 E y Y=1262902.94 N, donde limita con el colindante Herwing Ortiz y Eduviges Velandia; por el ESTE, del punto 34 se sigue en dirección general sur, siguiendo la colindancia con el resultante Lote B en una distancia de 389,66 metros hasta encontrar el punto 36 de coordenadas planas X=1109423.23 E y Y=1262711.80 N; por el SUR, del punto 36 se sigue en dirección general suroeste, siguiendo la colindancia con la vía en una distancia de 218,94 metros hasta encontrar el punto 8 y encierra.</p>

Se colige de lo anterior una disparidad en las **coordenadas “X “ y “Y”** del lindero ESTE, imprecisiones que hubieran podido corregirse si se actuara en la dirección en que se redactó la promesa, pues en varios apartados se dice que se trata de un “inmueble futuro”, es decir, aunque las partes sabían que lo negociado estaba física y jurídicamente incompleto, quisieron permanecer en una especie de indeterminación.

Entonces, ya sea que acudieran a suscribir la escritura por la cuota parte del (30%) el 27 de abril de 2019 o por el restante (70%) el 30 de junio de 2021 (como lo pactaron en el literal B de la cláusula PRIMERA y en la cláusula SEXTA de la promesa), no sería posible consolidar el negocio definitivo, más que por los incumplimientos que enrostra el vendedor al comprador, por las inexactitudes y vacíos en punto de la identidad del bien, lo que contraría los requisitos que la ley y la jurisprudencia exigen de manera unánime, concretamente el numeral 4° del artículo 1611 del código civil, cuando dice que el inmueble prometido debe determinarse de tal suerte que sólo falte la tradición, cuestión que aquí no acontece.

Y si en gracia de discusión se aceptara que la plena identidad del predio podía extraerse del negocio jurídico de subdivisión, como se da a entender en la promesa, es cierto que para el **13 de febrero de 2019** se desconocía por completo la matrícula inmobiliaria que el Notario Noveno de Bucaramanga exigiría como presupuesto indispensable para levantar el acto jurídico de su competencia, esto de acuerdo al artículo 1857 del Código Civil Colombiano y a las exigencias del Decreto 960 de 1970 (artículos 12 a 23), en concordancia con el citado artículo 8° de la Ley 1579 de 2012.

Destáquese también, de acuerdo a la escritura pública 1375 del 18 de septiembre de 2020 (mencionada en el folio inmobiliario 314-79208²⁵, que corresponde al LOTE A –**objeto de la promesa**-) que DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ vendió a HENRY GUEVARA RODRIGUEZ y NAYIBE NAVARRO RODRIGUEZ, el 50% de los derechos que tenía sobre el LOTE A, venta que hizo antes de vencerse la fecha en que, según lo acordado en la promesa, habría de suscribirse la escritura o negocio definitivo (programada para el 30 de junio de

²⁵ Véase, in fine Pág. 20 del PDF: “01EscritoDemanda” – Subcarpeta: “03ReconvencionDany”

2021), luego surge así un hecho sobreviniente que material y jurídicamente refuerza la ineficacia.

Pero hay otros motivos para pensar en **incumplimientos recíprocos**, ya que aceptando que el comprador no honró los pagos en la forma estipulada (es cierto que así fue, no los honró), debe valorarse la conducta de DANY AUGUSTO, quien además de vender parte del bien prometido en la promesa sin contar con una decisión judicial que resolviera o lo liberara del fallido negocio, cosa que no hizo CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ, sobre quien recayeron las medidas cautelares de este juicio, tanto él como la otra vendedora aceptaron que los pagos de los que se queja, se hicieran de manera tardía, afirmación que puede sostenerse bajo el razonamiento de que, no se trata de uno, fueron varias las entregas de dinero efectuadas por JOSÉ RICARDO ORTIZ, lo que permite inferir que aunque tardíos, los pagos se hicieron con la aquiescencia de los vendedores.

En el orden de ideas que se trae y como quiera que el negocio asomado como fuente del derecho y de las obligaciones, lo fue de dicha especie, resulta insoslayable citar el precedente al respecto:

*"...Justamente en consideración a que las exigencias previstas en la ley para la promesa de contrato han sido establecidas como requisito **ad substantiam actus**, y en atención así mismo a que el artículo 1740 del C.C. sanciona con nulidad "todo acto o contrato a que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes", esta Corporación ha expuesto, guiándose por la sana hermenéutica de la ley, que la ausencia de uno cualquiera de los requisitos consagrados para la promesa de contrato en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 acarrea el vicio de nulidad de ese pacto; **nulidad que al amparo del artículo 1741 ibídem ha calificado además esta Sala con el carácter de absoluta...**"²⁶*

En tal sentido y siguiendo el derrotero traído para el estudio de la materia, nótese que para la Jurisprudencia, cuyo tratamiento lo ha dado la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, la ausencia de uno cualquiera de los cuatro (4) requisitos enunciados en el artículo 1611 del C.C., genera la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, de conformidad con los artículos 1740 y 1741 del mismo estatuto; declaración que es posible efectuar en virtud de lo preceptuado por el artículo 2° la ley 50 de 1936 que modificó el actual artículo 1742 del Código Civil Colombiano.

En definitiva, frente a un contrato como el que soporta las pretensiones no procede declarar como se solicita en la demanda principal y en la reconvenición, la resolución por incumplimiento con indemnización de perjuicios (mejoras, inversiones, clausula penal, intereses, etc.), sino su aniquilamiento oficioso por ineficaz, habida cuenta que el contrato de promesa de compraventa de bien futuro suscrito entre JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ, no cumple a cabalidad lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 1611 del Código Civil Colombiano.

En igual sentido se ha pronunciado el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga²⁷, para quien la ausencia de los requisitos legales en la promesa no produce obligación alguna, salvo las derivadas de la nulidad judicialmente declarada, que lo son las de retornar las cosas al estado en que se encontraban previo al negocio irregular, también ha prohijado que el aniquilamiento de estas

²⁶ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria. Magistrado Ponente Dr.: NICOLAS BECHARA SIMANCAS. Abril 20 de 1998. No. de Rad.: 4839-98

²⁷ Sentencia del 25-OCT-2006 DR. AVELINO CALDERÓN RANGEL - Radicado 11001-3103-034-1999-03459-01. Sentencia del 23-JUL-2009 DR. ANTONIO BOHÓRQUEZ ORDUZ - Radicado Interno 456 de 2009. Sentencia del 02-DIC-2010 DRA. MERY ESMERALDA AGON AMADO - Radicado Interno 527 de 2010. Sentencia del 29-SEP-2011 DRA. MARÍA CAROLINA FLÓREZ PÉREZ - Radicado Interno 153 de 2011. Sentencia del 19-MAY-2014 DRA. CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ - Radicado Interno 880 de 2013. Sentencia del 27-SEP-2016 DR. CARLOS GIOVANNY ULLOA ULLOA - Radicado Interno 123 de 2016

promesas debe ser declarado, aún sin petición de parte, porque, más que una controversia, lo que surge es un **asunto de puro derecho**.

No obstante lo dicho, sobre la uniformidad Jurisprudencial, acogida especialmente por nuestro Superior, se trae a colación un pronunciamiento reciente de similares contornos del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, veamos:

Emerge para el Tribunal, de contera, que las advertidas carencias del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la CONSTRUCTORA ARIARCA LTDA. y LUIS FRANCISCO JIMÉNEZ HERNÁNDEZ conllevan a la nulidad absoluta de ese acto, como con acierto lo dilucidó el Juez a quo en el proveído censurado, porque al suscribirse obviando cumplir la totalidad de los requisitos que estipulan las normas para la validez y eficacia del acto prometido, se tornó en imposible su ulterior perfeccionamiento, a más de que, se desconocieron las normas imperativas que regulan los requisitos ineludibles del contrato de compraventa, todo lo cual se enmarca dentro de la causal del numeral 1 del artículo 899 del Código de Comercio, concerniente a la nulidad absoluta de los negocios jurídicos.

*Hace notar la Corporación con marcado énfasis que, **la referida nulidad, en su especie de absoluta, no requiere la alegación de parte para su declaración por el juez competente**, pues, por tratarse de un vicio de tal entidad, el funcionario ostenta pleno poder para declararla, aún de oficio, máxime cuando en la especie que nos concentra se trata de una causal anulatoria que no es susceptible de ser convalidada o saneada de ninguna forma.*

(...)

*En consecuencia, todo lo hasta aquí discurrido **implica que no hay lugar a analizar el incumplimiento de los contratantes ni el eventual cumplimiento forzado por parte de las demandadas ni la resolución del contrato preparatorio**, ni mucho menos detenerse en la discusión relativa a la legitimación en la causa por pasiva de la demandada CONSTRUCTORA E INGENIERÍA SAN SEBASTIÁN S.A.S., pues ante la especie de nulidad que afecta ese pacto, se imponía su declaratoria forzosa, con las restituciones que señala la ley, como en efecto se hizo por el juez de primer grado, de suerte que resultarían por completo inanes e infértiles las argumentaciones que se efectuaran por esta colegiatura sobre esos aspectos.²⁸*

Así las cosas, no quedando camino distinto a la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa, nos ocupamos enseguida de las restituciones mutuas, pues de acuerdo al artículo 1746 del C. C., se genera el derecho de las partes a ser restituidas al punto inicial, esto es, tal como estaban al momento de la celebración del negocio, con el pretendido afán de evitar un enriquecimiento indebido, lo que debe hacerse aún sin petición de parte, pero sobre todo en el caso concreto, donde de acuerdo a lo afirmado en la demanda y ratificado a través de los interrogatorios, la posesión del bien prometido, fue devuelta a los promitentes vendedores.

Sobre dicha temática, la Corte Suprema de Justicia, ha indicado:

*“**En el punto de las prestaciones recíprocas**, ha dicho la Corte que las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias **y de nulidad**, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, ha repetido esta Corporación, tales restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda, de tal manera que **el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio**. De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, o su ineficacia, como en el caso presente, no sólo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración*

²⁸ Tribunal Superior de Bucaramanga, Sala Civil Familia – Sentencia del 24 de septiembre de 2021, M.P. Dr. MAURICIO MARÍN MORA - Radicado: 68001-31-03-011-2018-00393-01 - No. interno: 260/2020.

*de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo...*²⁹

Conforme lo anterior, sabemos que el demandante (demandado en reconvencción), de una u otra forma pagó a los promitentes vendedores una parte considerable del precio estipulado en la promesa, y siendo necesario establecer el monto, nos dirigimos a la pretensión tercera de la demanda donde se habla de un pago en efectivo de (\$125.000.000), mientras que los recibos de caja menor aportados por el mismo JOSÉ RICARDO ORTIZ (sumados todos) totalizan (\$135.000.000), sin embargo de acuerdo a la práctica probatoria llevada a cabo en audiencia, donde se exhibieron los soportes sobre los que recaía alguna duda, se concluyó la suma de CIENTO DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$110.500.000).

De otra parte y en punto de los dineros reclamados por JOSE RICARDO por unos lotes que dice haber entregado a los demandantes, estos valores no se reconocen, no sólo por falta de acreditación, sino especialmente por carecer de toda lógica, como lo afirmara el demandado DANY AUGUSTO LÓPEZ en su interrogatorio, pues no se espera que se le pague al vendedor con el objeto o cosa vendida, en esa misma dirección no se reconocen, por ausencia total de prueba, los pagos relativos a mejoras y adecuaciones que dijo el promitente comprador haber efectuado al terreno.

PAGOS OBJETO DE RESTITUCIONES MUTUAS

VALOR	FECHA	RECIBIÓ y/o FRIMA	UBICACIÓN EN EL EXPEDIENTE
\$ 30.000.000	22-feb.-19	DANY AUGUSTO LÓPEZ	Pág. 47 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 30.000.000	02-jul.-19	CLAUDIA P. ESPARZA	Pág. 45 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 25.000.000	30-jul.-19	DANY AUGUSTO LÓPEZ	Pág. 46 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 10.000.000	12-sep.-19	DANY AUGUSTO LÓPEZ	Pág. 44 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 10.000.000	01-oct.-19	CLAUDIA P. ESPARZA	Pág. 43 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 4.000.000	23-ago.-19	DANY AUGUSTO LÓPEZ	Pág. 52 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 1.500.000	27-sep.-19	DANY AUGUSTO LÓPEZ	Pág. 49 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 20.000.000	13-mar.-19	NO SE RECONOCIÓ	Pág. 48 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 4.000.000	17-jul.-19	NO SE RECONOCIÓ	Pág. 51 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"
\$ 500.000	22-oct.-19	NO SE RECONOCIÓ	Pág. 50 PDF 19 "19DdteDescorreExcepciones"

Siguiendo el derrotero jurisprudencial, sobre que no resulta equitativo que la restitución se haga sin la actualización correspondiente; es necesario que el dinero se indexe, teniendo en cuenta la variación del índice de precios al consumidor certificada por el DANE, y para dicho propósito se tomará cada uno de los valores cancelados, pues se hicieron en fechas distintas, lo que constituye el IPC inicial, mientras que el IPC final será el indicador más reciente publicado por el organismo estadístico, que no es precisamente el del mes en que nos encontramos, sino el de diciembre de 2023 (IPC = 137,720)³⁰.

De contera, la fórmula a aplicar es la siguiente:

$$VR = VH \times (I.P.C. \text{ final} \div I.P.C. \text{ inicial})$$

Donde	VH:	Corresponde al valor antes de la indexación.
Donde	I.P.C.	Corresponde a los Índices de Precios al Consumidor, fijados por el Gobierno Nacional a través del DANE
Donde	VR:	Corresponde al valor a reintegrar, o suma ya indexada

²⁹ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, M. P. Dr. RAFAEL ROMERO SIERRA. Sentencia del 15 de junio de 1.995. Expediente 4398.

³⁰ Véase: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc> (fecha de consulta: 29-enero-2024)

PAGOS EFECTIVAMENTE REALIZADOS + (INDEXACIÓN)

(V/R A INDEXAR) * (IPC FINAL ÷ IPC INICIAL)					
VR. A INDEXAR	F. INICIAL	F. FINAL	IPC FINAL	IPC INICIAL	INDEXACION
\$ 30.000.000	22-feb.-19	15-nov.-23	137,720	101,180	\$ 40.834.157
\$ 30.000.000	02-jul.-19	15-nov.-23	137,720	102,940	\$ 40.136.002
\$ 25.000.000	30-jul.-19	15-nov.-23	137,720	102,940	\$ 33.446.668
\$ 10.000.000	12-sep.-19	15-nov.-23	137,720	103,260	\$ 13.337.207
\$ 10.000.000	01-oct.-19	15-nov.-23	137,720	103,430	\$ 13.315.286
\$ 4.000.000	23-ago.-19	15-nov.-23	137,720	103,030	\$ 5.346.792
\$ 1.500.000	27-sep.-19	15-nov.-23	137,720	103,260	\$ 2.000.581
TOTAL CON INDEXACIÓN)					\$ 148.416.692

En síntesis, la suma que el demandado DANY AUGUSTO LOPEZ RODRIGUEZ debe reconocer y restituir a favor del demandante JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, asciende a **(148.416.692)**, sin embargo no puede obviarse que CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DIAZ, producto de la conciliación que la liberó del proceso y de la misma promesa, pagó a favor del demandante la suma (\$45.000.000), importe que habrá de descontarse a favor del demandado que continuó en la Litis, en últimas para que pague a favor del demandante: CIENTO TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE **(\$103.416.692)**, importe que pagará en el tiempo que se fije, y de no hacerlo, deberá actualizar dicha suma y hasta su pago total con el interés civil de que trata el artículo 1617 del Código Civil; se advierte de otra parte, que no hay lugar a impartir orden alguna para restituir la posesión, pues se recuperó por el promitente vendedor.

DE LAS EXCEPCIONES y CONDENAS EN COSTAS

Al comprometer la controversia un asunto de puro derecho, su resolución se torna oficiosa, así que, teniéndose en cuenta lo previsto en los artículos 281 y 282 del C.G.P., no se estudiarán los medios de defensa, precisando que por el mismo motivo tampoco se impondrá condena en costas.

DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Por sustracción de materia, por basarse dicha demanda en hechos semejantes y tener como soporte el mismo contrato de promesa y pretensiones de la misma especie: resolución de contrato por incumplimiento, se le hacen extensivos las consideraciones y efectos antes previstos, agregando, aunque parezca redundante, que por los motivos analizados, no hay lugar a la cláusula penal, que como se sabe era el soporte de la reconvencción.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR DE OFICIO la NULIDAD ABSOLUTA de la “*PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO*”, suscrita entre JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO (promitente comprador) CLAUDIA PATRICIA ESPARZA DÍAZ y DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ (promitentes vendedores), de fecha veintisiete (27) de febrero de dos mil diecinueve (2019), en consecuencia, SE NIEGAN todas y cada una de las pretensiones incoadas por el demandante JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRATO
DEMANDANTE: JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO
DEMANDADO: DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ
RADICADO: 68001-3103-011-2021-00088-00

SEGUNDO: ORDENAR al demandado DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ (C.C. 13.722.945) pagar a título de restituciones mutuas a favor del señor JOSE RICARDO ORTÍZ SOTO (C.C. 91.512.885), la suma de CIENTO TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECISEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE (\$103.416.692), valor que deberá pagar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a esta sentencia, y de no hacerlo, se actualizará dicha suma y hasta su pago total con el interés moratorio de que trata el artículo 1617 del Código Civil.

TERCERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la demanda de reconvención planteada por DANY AUGUSTO LÓPEZ RODRÍGUEZ contra JOSÉ RICARDO ORTIZ SOTO, conforme lo expuesto en precedencia.

CUARTO: SIN CONDENA EN COSTAS.

QUINTO: En firme la presente determinación, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Gestión de Procesos Siglo XXI y procédase con el ARCHIVO.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ (2)

Para notificación por estado 008 del 30 de enero de 2024

Firmado Por:
Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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: **a88ef5a8bd1278feb8b25de459b96760a31fe196c145db1e494699e46a2b7165**

Documento generado en 29/01/2024 03:30:16 PM

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