

SENTENCIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

San Gil, veintisiete (27) de febrero de dos mil veintitrés (2023).



Rad. 68-679-31-03-001- 2021-00127-00

ASUNTO A RESOLVER

Advierte el despacho la necesidad de proferir sentencia anticipada de primera instancia, de conformidad con lo preceptuado en el numeral segundo (2º) del artículo 278 de la codificación procesal, dentro del proceso Verbal de Resolución de Contrato, interpuesto por EDWARD HAMISH MEIKLE contra JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ.

1. ANTECEDENTES

1.1 Las pretensiones principales de la demanda.

PRIMERA: Que se declare a JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ contratante incumplido de las obligaciones contraídas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 3 de diciembre de 2016 con EDWARD HAMISH MEIKLE.

SEGUNDA: Que se declare la Resolución del Contrato de Promesa Compraventa celebrado entre EDWARD HAMISH MEIKLE y JOSE

ANGEL FERREIRA DIAZ, suscrito el día 3 de diciembre de 2016, sobre el derecho de dominio y la posesión del 24%, correspondientes a 15 hectáreas sobre el 50% proporcionales a 62.5 hectáreas del predio denominado LOS MORROS ubicado en la Vereda Los Morros del municipio de Jordán Sube Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 319-11874 de la O.R.I.P de San Gil y con código catastral No. 683700000000000020002000000000.

TERCERA: Que se condene al demandado a pagar a favor del demandante la suma de Cincuenta Millones De Pesos (\$50.000.000), por concepto del valor que recibió como parte del precio del contrato.

CUARTA: Que se condene al demandado a pagar a favor del demandante la suma de Cincuenta Millones De Pesos (\$50.000.000), por concepto de la cláusula penal.

QUINTA: Que se Condene en costas del proceso a la parte demandada

1.2 Hechos:

1. El día 3 de diciembre de 2016, se celebró un contrato de promesa de compraventa entre JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ en calidad de promitente vendedor y EDWARD HAMISH MEIKLE como promitente comprador.

2. En la celebración del citado contrato, el demandado actuó a través de su representante o apoderado ANGEL MIGUEL FERREIRA FIGUEROA conforme poder especial que le había conferido el 3 de diciembre de 2016.
3. Mediante la cláusula primera del citado contrato, JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ prometió vender a EDWARD HAMISH MEIKLE el derecho de dominio y la posesión del 24%, que corresponde a 15 hectáreas sobre el 50% que corresponde a 62.5 hectáreas de la totalidad del terreno, respecto a un predio denominado FINCA LOS MORROS.
4. El predio Finca Los Morros se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No 319-11874 de la Oficina de Registro de San Gil.
5. El predio Finca Los Morros se identifica con código catastral No 683700000000000020002000000000.
6. El predio Finca LOS MORROS se ubica en la Vereda Los Morros del municipio de Jordán Sube Santander.
7. El demandante (promitente comprador) y el demandado (promitente vendedor) fijaron en la cláusula cuarta del contrato como precio del negocio prometido, la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000).
8. El valor del contrato se estableció que se pagaría de la siguiente forma:

a. Se hizo un primer pago por cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) a la firma del contrato.

b. No se fijó plazo para efectuar el pago de los restantes cincuenta millones de pesos (\$50.000.000).

9. Mediante la cláusula sexta del contrato precitado, las partes acordaron que la entrega material del inmueble se haría en enero del año 2017.

10. A la fecha de presentación de esta demanda, el demandado no ha entregado al demandante la posesión del predio prometido en venta.

11. Las partes mediante la cláusula sexta del contrato objeto de demanda, fijaron que la escritura pública de compraventa del negocio prometido, se celebraría inmediatamente después del segundo pago del precio.

12. Mediante el párrafo de la cláusula sexta del contrato objeto de proceso, las partes acordaron que los gastos de desenglobe y elaboración de escritura serian cubiertos por ambas partes.

13. MENESES Y ARDILA INGENIERIA Y TOPOGRAFIA por petición de las partes procesales, realizaron el levantamiento topográfico del predio FINCA LOS MORROS y el lote a segregar para la venta prometida.

14. El demandante pagó a favor de MENESES Y ARDILA INGENIERIA Y TOPOGRAFIA la suma de \$7.230.000 por concepto del total de los honorarios por la realización del citado levantamiento topográfico.

15. El demandado sufragó valor alguno para el pago de los honorarios señalados en el hecho inmediatamente anterior.

16. El demandante ha efectuado múltiples requerimientos verbales al demandado para el cumplimiento del contrato.

17. El demandado se ha negado a recibir el saldo del precio pactado en el contrato.

18. El demandado se ha negado a celebrar la escritura pública de compraventa prometida.

19. Conforme a lo anterior, existe un incumplimiento total por parte del demandado (promitente vendedor) a las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa objeto de esta demanda.

20. Las partes pactaron en el citado contrato, una cláusula penal por incumplimiento de una multa igual al valor entregado como arras.

2. TRAMITE PROCESAL

El despacho mediante auto del 7 de diciembre de 2021 admitió a trámite la demanda por la vía del proceso verbal, ordenando el

correspondiente traslado y notificación al demandado y además, decretó la medida cautelar solicitada.

I.- El demandado se notificó por aviso el 07 de marzo de 2022, del auto admisorio de la demanda¹, allegando contestación por intermedio de apoderada judicial el primero de abril de 2022, aceptó como ciertos los hechos 1 al 8, 12 y 20 y que los hechos 9, 10, 11 y 13 al 19 no son ciertos. Se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de “1. Inexistencia del incumplimiento del contrato demandado por parte de JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ. 2. Nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa demandado, por no contener plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse la escritura o contrato. Y, 3. Mutuo incumplimiento del contrato por las dos partes que lo firmaron”.

II.- Dentro de la oportunidad legal se señaló fecha y hora para la audiencia prevista en el artículo 372 del C.G.P., para el día 30 de junio de 2022 a las 9:00 a.m., audiencia dentro de la cual se solicitó la suspensión del proceso por un término de dos meses con el fin de llegar a un posible arreglo entre las partes; posteriormente se reanudó el proceso y se llevó a cabo la audiencia precitada el 9 de febrero de 2023 a las 9:00 a.m., en la cual se declaró fallida la conciliación, se cumplió con la etapa de control de legalidad y saneamiento del proceso y el despacho dispuso que ante la revisión del expediente se encontraban los presupuestos para emitir sentencia anticipada vislumbrando la declaratoria oficiosa de nulidad del contrato, trasladando a las partes para que realizaran las alegaciones finales.

¹ Numeral 10 cuaderno principal del expediente, folio 03.

CONSIDERACIONES

1. Fundamento Jurídico.

Es verdad suficientemente averiguada que, la norma general en materia de contratos, es que las estipulaciones consignadas en los mismos, son las que orientan la conducta de sus intervinientes, con lo cual se pregona el principio de la libertad de estructuración en el contenido de los contratos; imperando, en principio, la iniciativa individual en la celebración de las convenciones, hasta tal punto que si no se contravienen la Constitución política y las leyes de orden público, constituyen una verdadera ley para las partes (artículos 15, 16 y 1602 del Código Civil).

De la misma manera, las estipulaciones acordadas informan en cada caso en particular las obligaciones y derechos de los que conforman la relación jurídico -sustancial. Sólo a falta de ellas, se recurre a las normas del Código Civil (o del de Comercio, según la naturaleza del contrato), las que vienen a ser supletivas de la voluntad de los contratantes.

El contrato de promesa de venta, está regulado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, constituyéndose en norma de orden público; por consiguiente, los requisitos de estructuración son de estricto cumplimiento, esto en razón a que por vía excepcional es fuente jurídica de obligaciones. Los requisitos para su eficacia son: a). Que conste por escrito; b). Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces; c). Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de

celebrarse el contrato; y, d). Que se determine de tal suerte el contrato, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Cuando la promesa de contrato adolece de cualquiera de los requisitos señalados, origina que se halle afectado de nulidad absoluta, esto a voces del artículo 1741 del Código Civil.

En otras palabras, si una promesa de contrato no reúne las exigencias previstas en el artículo ya referido de la centenaria ley, debe el juez, aún de oficio, declarar su nulidad absoluta, por así disponerlo el artículo 1742 del Código Civil, subrogado por el artículo 2° de la Ley 50 de 1936, dado que al negocio jurídico le faltaría uno de los requisitos previstos por el legislador para que tenga valor (C.C., art. 1741). En tal hipótesis, no es posible ocuparse del tema de la infracción del negocio jurídico por parte de alguno de los promitentes contratantes, dado que, se insiste, la promesa no habría producido obligación alguna.

Por su importancia en este caso, debe destacarse que la validez de la promesa está adherida al cumplimiento de los numerales 3° y 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir: *“3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.”*

Tales requisitos imponen la fijación de plazo o condición para el cumplimiento del contrato y celebración de la escritura pública, en otras palabras, impone a los contratantes señalar con precisión la

época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida. Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil ha preceptuado que: *“El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión 'fijar la época' equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 10 de 1965. GJ CXI, CXII-135).”*

Y en un reciente pronunciamiento ese Alto Tribunal concluyó que respecto a este requisito *“los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan. Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento*

futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.”²

Ahora respecto de una adecuada identificación del bien sobre el cual recaerá el contrato prometido, en tratándose de inmuebles, será preciso referir sus linderos, su nomenclatura, el sitio donde se ubican y demás especificaciones que sirvan para su individualización. Por eso el artículo 31 del Decreto 960 de 1970 establece que *“Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal”*.

En este sentido se ha pronunciado repetidamente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para señalar que: *“El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que ‘la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes (...) 4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*.

“Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que ‘no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder

² Sentencia sc2468-2018. M.P. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ

vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula' (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968)"³

2. Análisis y valoración jurídica de los elementos de prueba.

2.1.2. Eficacia del contrato.

Como presupuesto previo, se hace necesario analizar lo referente a la eficacia y validez del aludido convenio.

Haciendo un somero estudio del escrito que, presuntamente contiene el querer y voluntad de las partes del contrato de promesa de compraventa, se observa de entrada que el mismo presenta dos yerros garrafales que impide su eficacia, como enseguida pasa a reseñarse.

³ C. S. de J., Sala de Casación Civil, sent. de 14 de diciembre de 2007, exp.: 2004-00072

El primero de ellos tienen que ver con que en el instrumento convencional no se especifica la fecha de perfeccionamiento del contrato, un plazo o condición que fije la época de celebración, pues simplemente al otorgar el contrato de promesa de compraventa visible a folios 4 a 9 del numeral 3.1. del expediente digital, el cual en la cláusula sexta (6) consigna que: *“las partes acuerdan que la firma de la escritura pública de compraventa del inmueble objeto de este contrato, se llevará a cabo inmediatamente después del segundo pago. (...)”* y al remitirnos a la cláusula que indica el valor y forma de pago (cláusula 4ª) no se dispuso fecha alguna para su realización pues en el contrato solamente se indicó: *“y los otros cincuenta millones de pesos (\$50.000.000)”* sin algún comentario adicional.

Esa misma circunstancia es corroborada en el recuento fáctico de la demanda cuando en el hecho 11 el demandante describe: *“Las partes mediante la cláusula sexta del contrato objeto de demanda, fijaron que la escritura pública de compraventa del negocio prometido, se celebraría inmediatamente después del segundo pago del precio”* y en el literal b del hecho número ocho (8) relató que *“No se fijó plazo para efectuar el pago de los restantes cincuenta millones de pesos”*

La necesidad de este requisito de vieja data ha sido tratado por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia: *“Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que*

*debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (Resalta la sala. CSJ. SC. Jun. 10 de 1965. GJ CXI, 0<11-135)."*⁴

En segundo lugar en la convención realizada entre EDWAR HAMISH MEIKLE y JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ, visible al folio 14 y 15 no se determina en forma clara y precisa el contrato prometido esto es, *"que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"*, esto habida cuenta que no se consignaron los linderos del inmueble prometido en venta y que alude a la transferencia del derecho de dominio y la posesión del 24%, que corresponde a 15 hectáreas sobre el 50% que corresponde a 62.5 hectáreas de la totalidad del terreno, respecto a un predio denominado FINCA LOS MORROS, ubicado en la Vereda Los Morros del municipio de Jordán Sube Santander, y así mismo no se indicó la procedencia del dominio, lo que hace indeterminable la franja de terreno de extensión en mención, pues solamente en la cláusula PRIMERA se anotó que *"el derecho de dominio y la posesión del 24%, que corresponde a 15 hectáreas sobre el 50% que corresponde a 62.5 hectáreas de la totalidad del terreno"* y se prosiguió con la descripción del predio denominado FINCA LOS MORROS, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 319-11874 de la Oficina de Registro de San Gil(...).

⁴ cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).

Sobre la necesidad de este requisito, ha dicho la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14/01/2015, SC004-2015/ Radicado. 25843-31-03-001-2006-00256-01. Pág. 17) que cuando de identificar un predio se trata, deben señalarse claramente tanto los linderos del predio de mayor extensión como los del predio de menor extensión, so pena de ineficacia del negocio jurídico, así lo expresó esa alta Corporación “...En frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970,.”

“Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad <identificante>...⁵

En razón a los yerros a los cuales se ha hecho referencia, constituye motivo suficiente que contraviene el orden público y por ende afecta el interés general, se erige en nulidad absoluta; esto habida cuenta de

⁵ Sentencia 14/1/2015, SC004-2015/ Radicado. 25843-31-03-001-2006-00256-01. Pag 17

que se omitieron dos requisitos que la ley civil (89 de la Ley 153 de 1887) prescribe para el valor de esta clase de contratos en consideración a la naturaleza de los mismos, tal y como se pregona en el artículo 1741 del Código Civil. Por consiguiente, corresponde a esta judicatura declarar la nulidad del convenio (artículo 1742 ibídem, modificado por el artículo 2º. De la Ley 50 de 1936). En otros términos, se declarará la ineficacia del contrato de promesa de compraventa.

2.1.3. Restituciones Mutuas.

Según lo prevé el artículo 1746 del Código Civil, los efectos de la declaratoria de nulidad es la restitución completa de las cosas al estado que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo (efecto retroactivo). Es así como nos encontramos frente a las denominadas restituciones mutuas, según lo cual, cada uno de los contratantes es responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro –teniendo como premisa previa la buena o mala fe-, de los intereses, frutos, descontando las mejoras invertidas, etc. Este principio tiene dos excepciones: cuando la nulidad proviene de objeto o causa ilícitos, caso en el cual, no puede repetirse lo que se ha pagado a sabiendas de la ilicitud (artículo 1525 ejusdem), y cuando se declara nulo el contrato celebrado con una persona incapaz.

Sobre este tópico, la Corte Suprema de Justicia (sentencia del 7 de junio de 1988), ha dicho que, *“...al producirse el aniquilamiento de una relación contractual en virtud de decisión judicial, es lógico que, en lo que fuere posible, la situación se retrotraiga al estado en que se hallaba antes*

de celebrar el contrato o producirse el acto jurídico; por lo cual, si los sujetos integrantes del respectivo vínculo satisficieron sus prestaciones, es decir, efectuaron los pagos que les incumbían, es menester que el juzgador, por elementales razones de justicia, ordene las restituciones correspondientes, como si lo que fue materia de anulación no hubiese existido jamás...”

En el caso sub-judice, se sabe que el promitente comprador EDWARD HAMISH MEIKLE dio al promitente vendedor, el 03 de diciembre de 2016 la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), como parte del precio del negocio celebrado, y por consiguiente, ésta suma es la que el demandando **JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ**, debe devolver, JUNTO CON LOS INTERESES LEGALES DEL 6% ANUAL, desde la calenda en que se hizo el desembolso, se reitera, -03/12/2016-⁶ hasta la fecha en que se efectúe el pago.

Como prueba de la entrega de la mentada suma, se tiene la copia del respectivo contrato dentro del cual figura que la suma de dinero se recibe a conformidad a la firma de la promesa, además de la confesión hecha por el demandando al aceptarlo como cierto dentro de la contestación de la demanda al dar respuesta al hecho octavo.

No se reconocerá al demandante EDWARD HAMISH MEIKLE la suma solicitada de siete millones doscientos treinta mil pesos (\$7.230.000) valor que supuestamente fue pagado en favor de la firma MENESES Y ARDILA INGENIERIA Y TOPOGRAFIA por concepto de los honorarios por la realización del levantamiento

⁶ Ver folio 6 numeral 3.1 expediente digital

topográfico efectuado a la totalidad del predio denominado FINCA LOS MORROS, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 319-11874, debido a que no reposa en el expediente un levantamiento topográfico completo, es decir, con cartera de campo y sus correspondientes coordenadas y linderos, pues solamente se anexó una fotografía satelital que no cumple con los requisitos establecidos para una labor de ese talante.

En atención que el inmueble no fue entregado al promitente comprador, no hay lugar a restituciones mutuas a favor del accionado, de esa situación da fe el hecho decimo de la demanda y su respectiva contestación.

2.2. De las excepciones

Como se puede observar, en las consideraciones que anteceden, la declaratoria de la nulidad es algo insoslayable, al igual que las restituciones mutuas aludidas, las cuales no constituyen en manera alguna, una indemnización de perjuicios, sino una consecuencia directa de la mentada declaratoria de ineficacia del negocio jurídico. Por ello mal puede predicarse que la presente declaratoria se profiere por la prosperidad de la excepción *“Nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa demandado, por no contener plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse la escritura o contrato”*, pues la misma se presenta por ministerio de la Ley sin que para ello deba mediar el estudio de excepción alguna propuesta por la parte demandada.

Por tanto, las demás excepciones planteadas por la parte demanda “Inexistencia del incumplimiento del contrato demandado por parte de JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ. Y, 3. Mutuo incumplimiento del contrato por las dos partes que lo firmaron”, No son atendibles, pues las mismas alejadas por completo las encuentra el juzgado a la causal que ha obligado a la declaración de nulidad absoluta y sus consecuentes restituciones mutuas.

3. Condena en costas y respuesta a los alegatos.

No habrá lugar a condena en costas. Lo anterior, en atención a la decisión que aquí se está adoptando, vale decir, declaración oficiosa de nulidad del contrato de promesa de compraventa de marras. Así mismo, deberá despacharse desfavorablemente el alegato realizado por la apoderada judicial de la parte demandada, en lo tocante con que no debe ordenarse restitución de suma alguna de dinero en favor del demandante por no haber sido objeto de petición en la demanda, pues aflora nítido, tal y como se dejó esbozado en párrafos que preceden, que el pronunciamiento respecto de las restituciones mutuas constituye un imperativo legal para el Juzgador, esto es, que debe hacerse independientemente que las partes o sujetos procesales lo deprecaran a la Judicatura.

En mérito de lo expuesto, El Juzgado Primero Civil del Circuito de San Gil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: **DECLARAR** no probadas las excepciones planteadas por la parte demanda, denominadas “Inexistencia del incumplimiento del contrato demandado por parte de JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ y Mutuo incumplimiento del contrato por las dos partes que lo firmaron”, por las razones señaladas en la motivación de esta providencia.

Segundo: **DECLARAR** la ineficacia –por ser nulo absolutamente– el contrato de promesa de compraventa celebrado el 03 de diciembre de 2016, entre **EDWARD HAMISH MEIKLE**, por una parte, y **JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ**, por la otra, promitentes **CONTRATANTES**, respectivamente, que recayó sobre el derecho de dominio y la posesión del 24%, que corresponde a 15 hectáreas sobre el 50% que corresponde a 62.5 hectáreas de la totalidad del terreno, respecto a un predio denominado **FINCA LOS MORROS**, ubicado en la Vereda Los Morros del municipio de Jordán Sube Santander, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 319-11874 de la Oficina de Registro de San Gil, visible a los folios 4 a 9 del numeral 03.1 del expediente digital; por las razones expuestas en el segmento considerativo.

Tercero: **ORDENAR** que el demandado **JOSE ANGEL FERREIRA DIAZ**, realice la devolución en favor del demandante **EDWARD HAMISH MEIKLE** de la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000), cifra que se pagó como parte del precio del negocio celebrado, y por consiguiente, ésta suma deberá devolverse, **JUNTO CON LOS INTERESES LEGALES DEL 6% ANUAL**, desde la fecha en que se hizo el desembolso, esto es, 03/12/2016- y hasta la fecha en que se efectúe el pago total.

Parágrafo. La devolución se extiende a la indexación de la referida suma, desde la fecha de este fallo hasta cuando se produzca el pago.

Cuarto: LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 319-11874 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Gil, Sder. Por Secretaria expídase el oficio de rigor.

Quinto: ABSTENERSE de emitir condena en costas, acorde con la anterior motivación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

FABIO RICARDO MARTINEZ ARDILA

Firmado Por:
Fabio Ricardo Martinez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 001
San Gil - 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: **ad6c38b7befb20242b8d3f5c4bad2739bd390fdb1f5c56819ccc96e3ebd3950**

Documento generado en 27/02/2023 04:28:07 PM

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