



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

Segovia – Antioquia, cuatro de octubre de dos mil veintidós

<i>PROCESO</i>	<i>RESOLUCION DE CONTRATO</i>
<i>DEMANDANTE</i>	<i>MANUEL ANTONIO ESTRADA MONTOYA</i>
<i>DEMANDADO</i>	<i>FABIAN STIBEN ZAPATA GUARDA</i>
<i>RADICADO</i>	<i>05 736 40 89 001 2020 00298 00</i>
<i>INSTANCIA</i>	<i>SEGUNDA</i>
<i>PROVIDENCIA</i>	<i>SENTENCIA No. 30 - 02</i>
<i>DECISIÓN</i>	<i>Confirma decisión de primera instancia</i>

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado judicial del demandante, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Segovia (Ant.), el día 11 de octubre de 2021, dentro del proceso de la referencia.

1. ANTECEDENTES

Por intermedio de apoderado judicial el señor MANUEL ANTONIO ESTRADA MONTOYA en ejercicio del derecho de acción acudió ante la administración de justicia, solicitando se declare la resolución del contrato de compraventa celebrado el día 9 de junio de 2020, entre él y Fabián Stiben Zapata Guardia.

Como consecuencia de la anterior, solicitó condenar al demandado el pago de la suma de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$12.847.957), dineros que canceló por pago de crédito hipotecario \$10.787.285; y, por concepto de impuesto predial \$2.060.672. Así mismo, pidió el pago de la suma de \$42.800.000 a título de indemnización por los

perjuicios ocasionados por el incumplimiento del contrato por parte del señor Zapata Guardia.

Entre los fundamentos fácticos que sirven de soporte a las pretensiones, se indicó que el día 9 de junio de 2020, entre los señores Manuel Antonio Estrada Montoya, comprador, y Fabián Stiben Zapata Guardia, vendedor, se celebró contrato de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 63 No. 36-39, apartamento 402, barrio Conquistadores de Medellín (Ant.), el cual se distingue con la matrícula inmobiliaria 001-500095 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur.

Que el precio acordado fue la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$330.000.000), pagaderos de la siguiente manera: CIENTO VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$128.000.000) correspondientes a hipoteca a favor de la Cooperativa CIDESA; CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) a la firma del documento y el resto, es decir, la suma de CIENTO DOS MILLONES DE PESOS (\$102.000.000) en un plazo mínimo de dos (2) años, a partir de la firma del referido contrato, sin cancelar intereses.

Que el vendedor haría entrega al comprador del citado inmueble desde la firma del documento de compraventa, es decir, desde el 9 de junio de 2020, hecho que no se perfeccionó; que para cumplir con lo pactado, el señor Manuel Antonio Estrada vendió el vehículo automotor de placas FQU 503 al señor Héctor Alonso Zuluaga Duque en la suma de CIENTO TRIENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$135.000.000), cancelados así: \$92.600.000 para cancelar obligación del crédito de dicho vehículo los cuales se consignaron a MAF Colombia, y la suma de \$42.800.000 consignados en la cuenta del demandante para cumplir la obligación contraída con el señor Zapata Guardia.

Que el demandado no ha cumplido con lo acordado en dicho contrato, ya que no hizo entrega del inmueble, y no le contesta para hacerle entrega de la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que

se acordaron; que en días pasados, el señor Manuel Antonio Estrada Montoya se enteró que el demandado prometió en venta el mismo inmueble, motivo por el cual la Cooperativa CIDESA le manifestó que le haría devolución de los dineros que había cancelado con motivo del pago de las cuotas hipotecarias.

Que el demandante ha cancelado a la Cooperativa CIDESA la suma de \$10.787.285 por el crédito hipotecario, más la suma de \$2.060.672 por pago de impuesto predial.

La demanda fue debidamente notificada al demandado, quien por intermedio de apoderado judicial dio respuesta a la misma, oponiéndose a las pretensiones y proponiendo como excepciones de mérito: FALTA DE COMPETENCIA, INEFICACIA DEL CONTRATO, NULIDAD ABSOLUTA, COBRO DE LO NO DEBIDO, FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR, CONTRATO NO CUMPLIDO e INDETERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Integrado el contradictorio en debida forma se evacuaron las etapas procesales correspondientes, y mediante sentencia del 11 de octubre de 2021 se definió la Litis, decisión frente a la cual se interpuso recurso de apelación que fue conocido por esta agencia judicial.

2. LA DECISION DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Promiscuo Municipal de Segovia (Ant.), mediante sentencia proferida el día 11 de octubre de 2020 declaró probada la excepción de fondo NULIDAD ABSOLUTA formulada por la parte demandada, en consecuencia, denegó las súplicas de la demanda y condenó en costas a la parte vencida.

Como sustento de dicha determinación, expresó el funcionario que el contrato celebrado entre las partes no reúne los requisitos de ley, entre ellos, no se indicó en qué fecha habría de suscribirse la

correspondiente escritura pública, es decir, no se estableció una fecha cierta, o una condición que una vez se cumpliera hiciera exigible la obligación de hacer, por consiguiente, ante dicha indeterminación, la consecuencia jurídica es la nulidad absoluta del contrato.

3. EL RECURSO DE APELACION Y LA SUSTENTACION

Insatisfecho con el fallo de instancia, el apoderado judicial del señor MANUEL ANTONIO ESTRADA MONTOYA interpuso el recurso de apelación, sin embargo, su inconformismo radica exclusivamente sobre el no reconocimiento de los perjuicios ocasionados al demandante, afirmando que los mismos se acreditaron con los recibos aportados con la contestación de las excepciones, que dan fe de los pagos de arrendamiento respecto del bien inmueble dado en arrendamiento al señor Fabián Stiben, y como fruto de la droguería que se iba a instalar, hecho que fuera corroborado con el testimonio del señor Jairo Alberto Moreno.

En el escrito de la sustentación del recurso de alzada se insistió que con la prueba documental y la declaración del demandante, se demostró la venta de un vehículo automotor de su propiedad para cumplir la obligación asumida con el demandado, ya que el señor Manuel Antonio Estrada Montoya es un reconocido comerciante de la región y en por esa razón el demandado acudió a él para celebrar la promesa de compraventa que al final incumplió, y aprovechándose de esa situación, prometió en venta el mismo inmueble a un tercero, sin haberse resuelto el primer contrato.

Que el demandante dejó de invertir la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$42.800.000), lo cual hubiere representado un incremento de su patrimonio, pero contrariamente sufrió detrimento del mismo, teniendo que pagar unos cánones de arrendamiento como se demostró con la declaración del señor Jairo Alberto Moreno, y los respectivos recibos que fueron aportados con la contestación de las excepciones, por el negocio adicional derivado de

la promesa de compraventa, además, debió acudir a otro tipo de transporte al no contar con el suyo, desmejorando su situación económica.

Que no se puede laudar la irresponsabilidad del demandado, ya que no tenía la intención de cumplir, escudándose en el incumplimiento de unos requisitos legales del citado documento; que tampoco se puede desmentir, que no era su intención darlo en venta, lo cual motivó al demandante a realizar otros negocios adicionales para poder cumplir con el contrato promesa de compraventa, lo cual quedó demostrado y reconocido por el demandado, sufriendo el actor un detrimento significativo a su patrimonio.

El apelante solicita se reconozcan dichos perjuicios; mientras que la parte no recurrente, no hizo pronunciamiento alguno.

4. CONSIDERACIONES

4.1. Los presupuestos formales del proceso

Los denominados presupuestos procesales se reúnen a cabalidad en el presente asunto, desde el estudio preliminar se verificaron aspectos como demanda en forma, competencia; capacidad de las partes; al proceso se le impartió el trámite ordenado por la ley, así mismo, se realizó el control de legalidad que dispone la ley sin que se advirtiera alguna irregularidad o causal de nulidad que invalidara la actuación.

4.2. La competencia en esta instancia

El Artículo 328 del CGP que trata sobre la competencia del superior, expresa: "El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley".

4.3. Problema jurídico

El problema jurídico a resolver consiste en determinar, la procedencia del reconocimiento de la indemnización de perjuicios solicitados por el demandante, por el presunto incumplimiento del demandado con ocasión del contrato de compraventa celebrado entre las partes, a pesar de haberse declarado la nulidad absoluta del contrato.

4.4. Aspecto jurídico del tema

4.4.1. La promesa de contrato

*EL artículo 1611 del Código Civil, consagra los requisitos para la validez de un contrato de este talante así: "**La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna**, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic> 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..." (resaltos fuera del texto).

5. SOLUCIÓN AL CASO CONCRETO

El artículo 164 del Código General del Proceso consagra el principio de la "Necesidad de la Prueba", según el cual, toda decisión judicial debe

fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso.

Este principio está íntimamente relacionado con el de la carga de la prueba consagrado en el art. 167 del citado estatuto, que ha sido considerado como una regla de conducta para las partes. En consecuencia, si quien debe aportar la prueba del hecho no lo hace, deberá soportar las consecuencias adversas que de tal inactividad se desprende

Si bien es cierto, el recurrente no cuestionó el fallo impugnado respecto a la declaración de la nulidad absoluta, considera el despacho que es indispensable hacer alusión al tema, por ser el fundamento para emitir otros pronunciamientos.

El artículo 1740 del Código Civil, indica: “Es nulo todo acto o contrato al que falta 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. La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

La Corte Constitucional en sentencia C-597 de 1998 expresó:

“La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. Cuando se trata de la defensa de los incapaces.”.

Las causales que dan origen a la nulidad se encuentran descritas en el

artículo 1741 del Código Civil, indica la norma:

"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato." (resaltos extra texto).

También es bueno precisar, que tratándose de nulidades absolutas, es obligación del Juez de conocimiento declararla de manera oficiosa, es decir, sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato que dio origen al proceso.

Visto el documento contentivo del contrato de promesa de compraventa de inmueble suscrito entre las partes, de entrada se aprecia que el mismo no reúne los requisitos enlistados en el artículo 1611 de nuestra Codificación Civil, modificado por el art. 89 de la Ley 153 de 1887, toda vez que no se fijó una fecha cierta para el perfeccionamiento del contrato, es decir, la suscripción del acto escriturario ante Notario Público, aspecto que fue debidamente analizado por el fallador de primer grado.

Pero aparte de dicha falencia, advierte el despacho que el susodicho contrato también adolece de otro vicio, toda vez que el inmueble no se individualizó en debida forma, con la descripción de los linderos del apartamento, el cuarto útil y el parqueadero, de éstos últimos ni siquiera se mencionó si poseen matrícula inmobiliaria independiente, elementos que son indispensables para la singularización de un bien inmueble, que permitan su identificación plena, tampoco se anotó la forma en que el vendedor adquirió el bien.

Lo anterior, es suficiente para concluir que la promesa de compraventa

que dio origen a esta litis, no cumple con lo establecido en las reglas 3ª y 4ª del artículo 1611 del Código Civil, por consiguiente, no produce efecto alguno por no haberse observado las formalidades de ley, y en tal sentido la excepción de nulidad absoluta del contrato estaba llamada a prosperar.

Ahora sobre la indemnización de perjuicios que reclama el apelante, es preciso indicar lo siguiente:

EL artículo 1611 del Código Civil establece en su primer inciso que la promesa de celebrar un contrato "no produce obligación alguna" cuando no se observan los parámetros que enlista dicha norma, como sucedió en el caso objeto de estudio que se desconoció abiertamente lo establecido en dicha disposición normativa.

Sobre los efectos de la declaratoria de nulidad, el art. 1746 del precitado estatuto, expresa:

"La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo".

Como se puede apreciar, el legislador estableció que, en las restituciones mutuas producto de la declaratoria de nulidad, cada contratante asume la pérdida de intereses, frutos y otros conceptos, mandato que tiene su razón de ser porque el negocio jurídico no existió, y como tal, lo único que se pretende es que las cosas vuelvan al estado

en que se encontraban, antes de la fracasada negociación.

*Y si bien es cierto, la ley faculta al “**contratante cumplido**” para pedir el cumplimiento de la obligación, o la resolución del contrato, incluida la indemnización de perjuicios, su pretensión debe estar debidamente soportada, acreditando básicamente: i) la existencia de un contrato válidamente celebrado; ii) incumplimiento de una o más obligaciones contractuales imputable al deudor por dolo o culpa; iii) un daño o perjuicio; y iv) que el perjuicio ocasionado provenga directamente del incumplimiento del demandado.*

Sobre ese particular la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en fallo SC7220-2015, rad. N.º 2003-00515-01, indicó:

“(…) constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, la demostración de la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte; actuación de la actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo; incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; daño irrogado al derecho del acreedor, y que el mismo sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado”.

En el caso objeto de estudio, el actor no acreditó ninguno de los requisitos que exige la citada jurisprudencia para hacerse merecedor al reconocimiento de la indemnización de perjuicios derivados de la negociación, al quedar probado que el contrato nunca nació a la vida jurídica, por haberse declarado la nulidad absoluta del mismo; el propio reclamante incumplió el contrato, tal como lo reconoció en diligencia interrogatorio de parte al admitir que no pagó la cuota inicial del precio del apartamento que acordara con el señor Fabián Stiben Zapata Guardia, que según éste fue el motivo para que ofrecerlo a un tercero. Por consiguiente, ante un mutuo incumplimiento contractual, pretender obtener el resarcimiento de perjuicios por cualquiera de los contratantes resulta inocuo.

Acorde con lo anterior, la sentencia de primera instancia habrá de ser confirmada, se condenará en costas al apelante (art. 365 nl. 1 CGP).

En mérito a lo antes expuesto, el JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SEGOVIA, ANTIOQUIA administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Segovia (Ant.), el día 11 de octubre de 2021.

SEGUNDO. Condenar en costas a la parte demandante. Como agencias en derecho se fija la suma de \$ 1.000.000.

La presente decisión se notifica por estado conforme a lo ordenado en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, y frente a la misma no procede recurso alguno.



DUVAN ALBERTO RAMIREZ VASQUEZ

Juez