



Magistrada Sustanciadora:
GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO

Código. 08-001-31-53-010-2018-00284-01
Rad. Interno. **42638**

Barranquilla, primero (1º) de diciembre de dos mil veinte (2020).

Discutido y aprobado según acta de Sala n°. 098.

En uso de las facultades conferidas por el numeral quinto del artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante, contra la sentencia de octubre 1º de 2019, dictada por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del presente proceso de nulidad de contrato, promovido por la sociedad Concretar Proyectos S.A.S contra la señora Maritza Pérez Mejía, radicado bajo el número único 08-001-31-53-010-2018-00284-01.

I. ANTECEDENTES

1.1. La sociedad Concretar Proyectos SAS formuló demanda contra la señora Maritza Pérez Mejía, a fin que en sentencia que hiciera tránsito a cosa juzgada: i) se declarara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el día 6 de agosto de 2018, ii) se decretara en consecuencia, que no se había generado ningún tipo de efecto jurídico ni obligación, y iii) se condenara a la demandada al pago de costas procesales.

1.2. Como fundamento fáctico de tales peticiones, señaló:

- Que el día 6 de agosto de 2018, se suscribió entre las partes del presente proceso, un contrato de promesa de compraventa sobre el apartamento

303 y los parqueaderos Nos. 250 y 251 del Conjunto Residencial Mar Azul, ubicados en la calle 3A # 26-282 del Municipio de Puerto Colombia e identificados con matrícula inmobiliaria No. 040-536696, ii) que las obligaciones principales de tal acuerdo, eran el pago del precio y la suscripción del contrato de compraventa mediante escritura pública, iii) que sin embargo, se obvió incluir dentro de sus cláusulas, el plazo o la condición en que se debía realizar el negocio jurídico prometido, lo que lo vicia con nulidad absoluta.

1.3. Asignada la demanda por reparto, al Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, se admitió por auto de noviembre 30 de 2018.

1.4. Notificada la demandada, de manera personal, otorgó poder a profesional del derecho, que contestó la demanda aduciendo la existencia de un término para la suscripción de la escritura, y además alegando el pago parcial del precio mediante la entrega de dinero en efectivo y la de un vehículo automotor.

Narró la parte pasiva en ejercicio de su derecho de defensa, que las partes firmaron un Otro sí 14 de septiembre de 2018, para cambiar el objeto del contrato, como que se modificó el inmueble a entregar a título de compraventa, y en ese documento se aceptó por el prominente vendedor la recepción a satisfacción de la totalidad del precio.

Conforme a tales alegaciones, propuso las excepciones de fondo que denominó “La buena fe como desarrollo contractual”, “Inexegibilidad del demandante respecto al plazo o condición como requisito del contrato de promesa de compraventa”, “Falta de Interpretación contractual”, “Interpretación a favor de parte”.

De otra parte, formuló demanda de reconvención.

1.5. Luego de practicadas las pruebas y agotado el objeto de las audiencias, se dictó sentencia que declaró la nulidad de negocio jurídico, condenándose al demandante a la restitución del precio pagado.

1.6. Inconforme con dicha condena, el apoderado de la sociedad actora formuló recurso de apelación contra la sentencia a fin de desvirtuar el aludido pago, presentando de manera oportuna sus reparos concretos.

1.7. Concedido el recurso de apelación en el efecto suspensivo y asignado por reparto a la suscrita sustanciadora, el expediente subió a esta Corporación. Así fue como, al levantarse la suspensión de términos judiciales decretada por el Consejo Superior de la Judicatura, y conforme decisión de la Sala Plena Especializada en lo Civil, se dio aplicación al Decreto Legislativo 806 de 2020, corriéndose el traslado por el término de cinco días a cada uno de los extremos procesales.

No obstante, luego de recibidos los memoriales de sustentación, se atendieron los recientes lineamientos de la Corte Suprema de Justicia en relación a la aplicación del artículo 40 de la Ley 153 de 1887, y en aras de salvaguardar el debido proceso, se citó a las partes a la audiencia de que habla el artículo 327 del Código General del proceso, sin perjuicio de la validez de sus alegatos escritos.

1.7.1. Escuchada pues la sustentación y la réplica en idénticos términos a los expuestos de manera escrita, y surtido en su integridad el trámite de la segunda instancia, se procede a resolver la alzada, dejándose establecido, que los presupuestos procesales fueron cumplidos satisfactoriamente, por cuanto el Juzgado de instancia y este H. tribunal son competentes para decidir el asunto de conformidad con los factores que la determinan, las partes son civil y procesalmente capaces para intervenir en esta Litis, además la demanda reúne los requisitos de forma exigidos por la Ley.

Se procede entonces a resolver, previas las siguientes

II. CONSIDERACIONES

2.1. Concluyó el juez a-quo luego de evaluar el acervo probatorio, que en efecto, la promesa de compraventa celebrada el día 6 de agosto de 2018 entre las partes que componen los extremos de este proceso, no contenía la fecha en que había de celebrarse el contrato fin, en tanto la data que allí se plasmaba y que fue alegada por la demandada como plazo fijado, obedecía a la de la transferencia de dominio de un bien que iba a ser tomado como pago del precio.

Ello llevó a declarar la nulidad absoluta del negocio jurídico. Sin embargo, luego de dar por sentado que el pago parcial realizado por la parte demandada, consistente en la entrega de un dinero en efectivo y un vehículo ajeno por valor de cien millones de pesos (\$100.000.000.00), había sido válido, habida aquiescencia del demandante en su recepción como parte de pago, condenó a este último a restituir el precio por el cual había sido aceptado el automotor, amén del efectivo entregado.

Al respecto, expresó el titular del juzgado que no era aceptable que el actor aseverara que había devuelto el vehículo al verdadero propietario, en la medida en que bien podía iniciar una acción posesoria. Siguiendo ese hilo de pensamiento, adujo que la sociedad demandante había actuado mal cuando devolvió el automotor, y en consecuencia no podía alegar su propia culpa.

Frente a tales aseveraciones, la sociedad demandante indicó mediante el recurso vertical: i) que nunca se le había hecho el traspaso del vehículo, y quien reclamó la posesión fue el mismo propietario, razón por la cual resultaba procedente la devolución, so pena de incurrir en hurto ii) que además el juez había confundido el automotor, pues el entregado a título de pago había sido la camio-

neta Marca Toyota Fortuner de placas UEK-808 cuyo propietario es Walter Ramirez, y no el de placas OQR-699 que nunca fue objeto de entrega, siendo falsas las afirmaciones que en tal sentido se hicieron por la parte demandada iii) que el patrimonio de la demandada no había disminuido con la entrega de la camioneta porque no era de su propiedad ni demostró haberla pagado y en tal razón no había lugar a la restitución del precio, iv) que la nulidad del contrato sustrajo todos los efectos y en consecuencia el pago se debía reputar inexistente.

2.2. Surge entonces como problema jurídico determinar, en primera medida, si como lo expuso el recurrente, la declaratoria de nulidad sustrajo los efectos jurídicos del contrato, debiendo entenderse que el pago no existió.

De resolverse de manera adversa tal argumento, debe la Sala adentrarse en los demás reparos para establecer si el pago que el A-quo tomó como base para ordenar la restitución, fue válido.

2.3. Lo primero que debe dejarse sentado, es que como bien se expuso en primera instancia, el contrato debía ser sancionado con nulidad absoluta, en la medida en que se incumplió de manera abierta el requisito contenido en el numeral tercero del artículo 1611 del C.Co, que impone que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato fin. De allí que la aplicación de la sanción consagrada en el numeral cuarto del artículo 1471 del mismo código, no sea hoy objeto de discusión.

En efecto, tal como lo estableció el juez a-quo, la única fecha definida en la promesa, estaba incluida en la cláusula tercera, y se refería a la firma de la escritura por medio de la cual la promitente se obligaría a traspasar el dominio del apartamento 302 del Edificio Don Álvaro ubicado en la Cra 59B # 91-13 de esta ciudad de Barranquilla, e identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 040-249132, como parte de pago del precio.

Pero sobre esta consideración no se extenderá la Sala, en razón que no fue motivo de apelación, como sí lo fueron los efectos de la referida declaración de nulidad, pues para el apelante, la sanción jurídica da lugar a que el pago que se hizo hasta el momento se reputa inexistente.

2.4. Al respecto puede iniciarse precisando que esa conclusión se aleja de la lógica jurídica, pues lo buscado con la declaración de nulidad absoluta es precisamente, que las cosas vuelvan, en lo posible, a su estado inicial.

Es decir, que en términos generales, aunque las obligaciones no ejecutadas se extinguen, lo cierto es que las que se hubieren ejecutado, deben ser objeto de restituciones mutuas, hasta donde sea posible, con las excepciones de ley, como lo son el caso de haber celebrado a sabiendas del objeto o causa ilícita, o haber celebrado con un incapaz a menos que este se haya enriquecido con el contrato.

Pensar en contrario, sería avalar el enriquecimiento del patrimonio de una de las partes, sin causa justificada, con cargo al patrimonio de la parte que se allanó a cumplir.

Así las cosas, si se logró demostrar por la parte demandada, que en la ejecución de esa promesa -invalidada por no haberse fijado un plazo o condición para la celebración del contrato fin- se realizaron unos pagos, debe ciertamente operar la restitución.

2.5. Bajo ese contexto, habiéndose resuelto de manera adversa ese argumento, es necesario resolver los relativos a la validez de ese pago.

Al respecto, en el caso bajo examen, el juez de primera instancia encontró demostrado el pago de la suma de treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000.00) en efectivo, que fue confesado por la misma representante legal

de la compañía demandante en su declaración de parte y que no es objeto de reparo, así como también halló probada la entrega al momento de la firma de la promesa, de una camioneta marca Hunday Santa Fe, modelo 2016 de placas OQR-699 al señor Germán Monroy, otrora representante legal de la empresa demandante.

Este último resulta el otro punto álgido de la alzada, en razón a que, conforme el apelante, la camioneta descrita no fue la entregada a quien ostentaba la representación de la sociedad.

En efecto, según dicho del profesional del derecho inconforme, el vehículo entregado al momento de la promesa, fue una camioneta Marca Toyota Fortuner de placas UEK-808, que no pertenecía a la prominente compradora, y que tuvo que ser devuelta a su verdadero dueño, el señor Walter Ramírez, ante la presión de este último por no habersele pagado el precio de la misma.

Ante ello hay que precisar, que en el expediente no hay un solo rastro probatorio más allá del testimonio del señor Germán Monroy, que dé cuenta de la entrega de una camioneta de esas características.

Recuérdese que en la citada declaración, el señor Germán Monroy, representante legal de la sociedad A Concretar Proyectos SAS a la firma de la promesa, adujo que el señor Dixon Camilo Calderón Pérez, quien representó en calidad de hijo a la señora Maritza Pérez en la negociación, le entregó junto con el señor Efraín Ayala, una camioneta Marca Toyota Fortuner en lugar de la pactada como parte de pago. Según su narración, los citados terceros le comentaron el día de la firma de promesa y a la salida de la notaría, que había un inconveniente con la camioneta Marca Hunday de placas OQR-699, motivo por el cual le entregarían la de placas UEK-808, a lo que él dijo haber accedido sin ningún tipo de inconveniente, llevándose la camioneta de manera inmediata para la ciudad de Valledupar.

Pero en el expediente no existe constancia de la relación del señor Dixon Calderón con el citado vehículo, así como tampoco se desprende vínculo comercial de este último con el señor Efraín Ayala, frente a Germán Monroy.

En efecto, las únicas menciones que se hacen del automotor de placas UEK-808, no relacionan a este bien con la parte demandada en el proceso, ni con su hijo. Nótese que a folio 141 reposa una certificación expedida presuntamente por el señor Walter Ramírez, en la que se hace constar que le vendió al señor Efraín Ayala la camioneta Toyota Fortuner Modelo 2015 de placas UEK-808 en abril del año 2018, y que a la postre esta le fue devuelta por el señor Germán Monroy, sin que en tal documento se mencione el nombre de Dixon Calderón Pérez, ni el de Maritza Pérez Mejía.

Así mismo, el documento obrante a folio 149, que fue anexado en la audiencia de instrucción y juzgamiento y que no fue objeto de contradicción por la parte demandante, da cuenta de un correo electrónico remitido el día 31 de julio de 2018, por el señor Germán Monroy al señor Efraín Ayala en el que se menciona, sin ser individualizada, a una camioneta Fortuner, lo que conlleva a concluir que fue el citado tercero, Efraín Ayala, el que tuvo relación con el automotor y con el señor Germán Monroy.

Se presentaron además por la parte demandada, documentos obrantes a folios 93-128 del cuaderno principal, que relacionaban en varias negociaciones, ajenas a la que hoy ocupa la atención de la administración de justicia, a los señores Germán Monroy y Efraín Ayala, lo que da fuerza a la declaración de la señora Maritza Pérez Mejía y su hijo Dixon Calderón Pérez, en el sentido de que era el señor Germán Monroy, el que ostentaba la calidad de socio de Efraín Ayala, por lo que mal podrían imputársele las supuestas actuaciones de este último, a la parte pasiva de este proceso.

También se arrimaron al informativo, conversaciones impresas sostenidas a través de la aplicación Whats App, que aunque no cuentan con certificado de seguridad en la cadena de custodia por persona experta, no fueron refutadas por la parte actora, resaltándose que el mismo vocero judicial de A Concretar SAS, las reconoció como veraces en el numeral 14 del escrito contentivo de sus reparos concretos, cuando las pretendió usar como prueba a su favor.

Pues bien, dichas conversaciones son sostenidas por la señora Paola Arroyo Navarro, actual representante legal de A Concretar SAS y compañera permanente de Germán Monroy, con el señor Dixon Calderon, y de otro lado por el señor Germán Monroy con el mismo Dixon Calderón Pérez.

En la primera, la señora Paola Arroyo le pone de presente a Dixon Calderón, una presunta estafa de la que fueron víctimas por parte de “Efraín”.

En la segunda, que obra a folios 88 y subsiguientes, sostenida con Germán Monroy, este último le preguntó a Dixon Calderón por el modelo del “Carro Santa Fe.”, presumiéndose que entonces, como lo narró la parte demandante, la camioneta entregada sí fue la Hunday Santa Fe de placas OQR-699.

Según las conversaciones anexadas y no refutadas, el señor Germán Monroy le daba a entender al señor Dixon Calderón, que iba a entregarle el apartamento objeto de promesa, afirmándole el día 18 de enero de 2019 :*“Tal como Efraín le ha informado, estamos en la legalización de un contrato de manera conjunta con él, para proceder a reunirnos, conciliar y finiquitar lo sucedido”*, corroborando que la relación comercial existía entre Germán Monroy y Efraín Ayala, que nó entre este último y Dixon Calderón Pérez.

A ello agréguese, que la señora Paola Arroyo, actual representante legal de la demandante, además de reconocer en su declaración de parte, la consignación de la suma de treinta y cinco millones de pesos (\$35.000.000.) por parte de

la demandada, adujo que el señor Efraín Ayala había dispuesto de la camioneta, que era él quien debía responder, y que no tenía ningún inconveniente en que ordenaran la detención del automotor.

Lo anterior concuerda con el dicho de Dixon Calderón, quien en audiencia adujo que había entregado la camioneta Hiunday, y que en el mismo vehículo los señores Germán Monroy y Efraín Ayala lo habían llevado a su residencia, amén que Germán Monroy le había expresado que iba a hacer todos los trámites a través de Efraín Ayala, a quien, según cuenta, acompañó a hacer el traspaso del vehículo a favor de un tercero de nombre Andrés Felipe Gneco.

Según el testigo, la camioneta Hunday de placas OQR-699, había sido comprada por Maritza Pérez Mejía a su cuñada, la señora Dana Calderón, en julio de 2018, sin que se pudiera materializar el traspaso a favor de la primera en aquel momento, por un saldo debido en el Banco Colpatría que impedía tal gestión administrativa.

A su vez, la testigo Dana Calderón, ratificó tal versión en la audiencia a la que fue citada, expresando que había vendido la camioneta a su cuñada sin hacer la entrega jurídica de manera inmediata, olvidando a quién le había hecho el traspaso posteriormente.

Según esas declaraciones, la señora Maritza Pérez Mejía, entregó el vehículo, a través de su hijo, al señor Germán Monroy, quien lo aceptó como parte de pago y a su vez permitió que Efraín Ayala, adelantara, de consuno con Dixon Calderón y Dana Calderón, el traspaso a favor del tercero Andrés Gneco, quien a la fecha ya no ostenta la titularidad del bien mueble.

Y lo cierto es que esta versión de los hechos, tiene como prueba que la sustenta, además de todas las declaraciones y pruebas documentales, la promesa de contrato de compraventa suscrita el 6 de agosto de 2018, que en el literal B) de su cláusula 3), determinó la entrega de la camioneta descrita a la fecha de la

citada promesa, como parte de pago del contrato de compraventa que se celebraría sobre el apto 303 del Conjunto Residencial MarAzul, modificado como objeto del contrato en el otro sí firmado a posteriori, donde se reemplazó a este inmueble por el apto 604 de la misma propiedad horizontal.

Del acervo probatorio existente, puede entonces concluirse i) que el señor Germán Monroy aceptó en calidad de representante legal de la sociedad A Concretar S.A., la camioneta Hunday de placas OQR-699, como parte de pago del precio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-536696 que inicialmente iba a ser objeto de la compraventa, hasta que por medio de otro sí, se cambió por el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-536645 y ii) que autorizó a Efraín Ayala a disponer del automotor en gestión, último que solicitó a los demandados y a la señora Dana Calderón, su traspaso a favor del señor Andrés Felipe Gnneco, de suerte que a la fecha, las actuaciones del señor Efraín Ayala, no pueden ser oponibles a la parte demandada, toda vez que esta se limitó a entregar el vehículo y a seguir las indicaciones conforme un vínculo de confianza que el señor Germán Monroy dijo tener con el primero.

2.6. Puestas así las cosas, y ante la evidente carencia de pruebas de la versión expuesta en la apelación de la sentencia, que contrasta con la demostración sobre la entrega de la camioneta de placas OQR-699, cuyo precio se ordenó restituir, decaen los reparos concretos esbozados por el apoderado judicial de la parte demandante, imponiéndose en consecuencia, la confirmación del fallo atacado.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Quinta Civil Familia de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

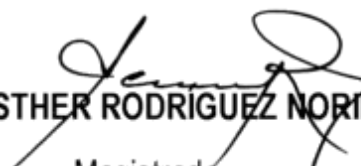
PRIMERO: Confirmar la sentencia adiada 1º de octubre de 2019, dictada por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso verbal de nulidad de contrato, promovido por la sociedad A Concretar SAS contra la señora Maritza Pérez Mejía.

SEGUNDO: Costas de segunda instancia, a cargo de la parte demandante. Por la Secretaría del juzgado de origen, inclúyase en la liquidación, la suma de un salario mínimo legal mensual vigente.

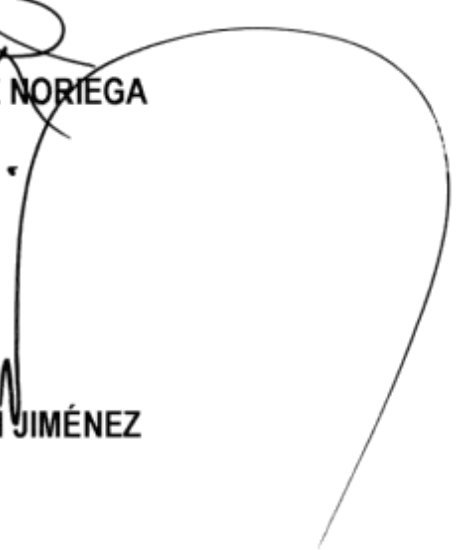
TERCERO: Vuelva el expediente a su juzgado de origen, por el medio habilitado a la fecha para tales efectos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO
Magistrada Sustanciadora


SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada


VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada



Guiomar Elena Porras Del Vecchio
Magistrado(a)
Tribunal Superior Sala Civil-Familia

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: **2436e47edcac316a221ef0f5d198544ed187eb381170bbab7e90637765965be4**
Documento firmado electrónicamente en 01-12-2020

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/Justicia21/Administracion/FirmaElectronica/frmValidarFirmaElectronica.aspx>