

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrada Ponente	DORIS YOLANDA RODRIGUEZ CHACON
Radicado	19001 31 03 005 2020 00117 01
Proceso	VERBAL – RESOLUCION DE CONTRATO
Demandante	LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA – ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ¹
Demandado	PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, actuando como sucesor procesal de la causante² y en representación de la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA³ – HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA⁴
Asunto	Revoca la sentencia apelada. No cumpliendo el contrato de promesa los requisitos legales, se decreta la nulidad absoluta del mismo. Restituciones mutuas.

Popayán, veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

(Proyecto discutido y aprobado en sesión de Sala del veintidós (22) de enero de dos mil veinticuatro (2024). **Acta No. 001**)

ASUNTO

Procede la Sala a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada -PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ actuando como sucesor procesal de la causante SHIRLEY EMILSE TRIANA, y en representación de la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA, contra la sentencia de fecha 13 de diciembre de 2022, proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, dentro del asunto de la referencia. Lo anterior, una vez agotado el trámite previsto en la Ley 2213 de 2022 en materia del recurso de apelación contra sentencias⁵.

¹ Por conducto de apoderado: Dr. JOSE DANIEL RAMIREZ MARTINEZ – Correo electrónico: danrammar@hotmail.com - Celular: 323 242 4100 – Los demandantes: Drama_1958@hotmail.com - drama_1958@hotmail.com - móvil: 323 373 2650 - ferchopala1979@gmail.com – Móvil: 316 490 8545

² Apoderado: Dr. JORDAN ALEJANDRO FERNANDEZ SOTELO – Correo electrónico: jafs717@hotmail.com – Móvil: 311 305 3768. [Archivos No. 043 y No. 048, en este último, se tiene a PEDRO FELIPE notificado por conducta concluyente]- Correo demandado: pf_andrade@hotmail.com

³ Apoderado: Dr. JORDAN ALEJANDRO FERNANDEZ SOTELO – Correo electrónico: jafs717@hotmail.com – Móvil: 311 305 3768. Por auto del 22 de abril de 2021, se dispuso tener a la menor GUADALUPE ANDRADE, como sucesora procesal de la causante SHIRLEY EMILCE TRIANA [Archivo No. 014].

⁴ Curador Ad-litem: Dr. LUIS EDUARDO RAMIREZ CACERES – Correo electrónico: luchoramirezcaceres2@hotmail.com – Móvil: 316 784 2273 [Archivo No. 030, representa a los HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE]

⁵ Por auto del 21 de marzo de 2023, se corrió traslado a la parte apelante (demandada-PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ actuando como sucesor procesal de la causante SHIRLEY EMILSE TRIANA, y en representación de la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA) para sustentar el recurso de apelación por escrito, y mediante proveído del 11 de abril de 2023, se corrió traslado a la parte contraria (demandantes y Apelación de Sentencia – Verbal Resolución de contrato - Rad. No. **19001 31 03 005 2020 00117 01**)

ANTECEDENTES

La demanda⁶:

ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ y LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, por conducto de apoderado, formularon demanda verbal de resolución de contrato, contra SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA, solicitando se declare que entre LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ – actuando como promitentes vendedores, y SHIRLEY TRIANA MEDINA – como promitente compradora, se celebró un contrato de promesa de compraventa el 13 de diciembre de 2017, mediante el cual, aquellos prometieron vender a la señora SHIRLEY, en la suma de \$350.000.000, los siguientes inmuebles: “1. Casa de habitación ubicada en la calle 54 No. 8-151 del barrio Alto Cauca de la ciudad de Popayán, cuyos linderos se encuentran indicados en la escritura pública 2524 del 11 de julio de 2008 de la Notaría Segunda de Popayán, registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 120-106437 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, número predial 010101920079000; 2. Lote de terreno ubicado en el –sic- calle 54 No. 8-93 del barrio Alto Cauca de la ciudad de Popayán, cuyos linderos se encuentran indicados en la escritura pública No. 524 del 16 de marzo de 2009 de la Notaría Primera del Popayán, registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. 120-175229 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, número predial 010101920088000”, y además, se declare que SHIRLEY TRIANA MEDINA -promitente compradora-, incumplió las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, “al no pagar a los promitentes vendedores la suma de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) correspondiente al saldo del precio total pactado y al no concurrir a la suscripción de la escritura de venta, actos fijados para el día veintisiete (27) de julio de dos mil dieciocho (2018) a las 10 de la mañana en la Notaría Segunda de la ciudad de Popayán”. Que en consecuencia, se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa, condenando a la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA: **(i)** a restituir a LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ los inmuebles objeto de la promesa de compraventa; **(ii)** a cancelar a favor de LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, a título de cláusula penal o multa por incumplimiento del contrato la suma de \$28.000.000, equivalente al 8% por ciento del valor total

demás intervinientes - HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA), del escrito de sustentación del recurso de apelación, en ejercicio del derecho de contradicción. Finalmente, por auto del 24 de abril de 2023, se puso en conocimiento del Defensor de Familia y el Procurador de Infancia, Adolescencia y Familia, los escritos presentados por las partes, para lo que estimen pertinente.

⁶ Ver también documento 005, escrito de corrección de la demanda

de la venta, pactada en el contrato; **(iii)** a pagar a favor de LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA la suma de \$213.626.546.00⁷ a título de frutos civiles generados por el inmueble con M.I. No. 120-106437, desde el 13 de diciembre de 2014, o la suma que resultare probada hasta el día en que se profiera sentencia, y **(iv)** a pagar a favor de ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, la suma de \$33.903.678⁸ a título de frutos civiles generados por el inmueble con M.I. No. 120-175229 desde el 13 de diciembre de 2014, o la suma que resultare probada hasta el día en que se profiera la sentencia. Lo anterior, sin perjuicio de las costas y agencias en derecho.

Las pretensiones se apoyan en los siguientes hechos: Que LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA es propietario de una casa de habitación ubicada en la calle 54 No. 8-151 del barrio Alto Cauca de la ciudad de Popayán, adquirida mediante Escritura Pública No. 2524 del 11 de julio de 2008 de la Notaría Segunda de Popayán, con matrícula inmobiliaria No. 120-106437, y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, es propietaria de un lote de terreno adquirido mediante escritura pública No. 524 del 16 marzo de 2009 de la Notaría Primera de Popayán, con matrícula inmobiliaria No. 120-175229. Agrega, que el 13 de diciembre de 2017, ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ y LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, celebraron un contrato de promesa de compraventa con la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, fungiendo ésta última como promitente compradora, de los inmuebles antes mencionados, advirtiendo, que en el contrato se asignó al predio de la señora ADRIANA ISABEL la M.I. 120-174516, con base en la cual, se abrió la M.I. No. 120-175229, y en la cláusula tercera se pactó como precio por la venta los inmuebles, la suma de \$350.000.000, de los cuales, según la cláusula cuarta, ya se había entregado la suma de \$50.000.000, pues los contratantes “*ya habían pactado verbalmente la promesa de compraventa tres años atrás a la firma del contrato de promesa...de allí la entrega del anticipo*”, y el saldo de \$300´000.000 sería cancelado el 27 de julio de 2018 a las 10:00 a.m. en la Notaria Segunda de Popayán, fecha en la que se firmaría la respectiva escritura pública; llegado el día y hora señalado, los prometientes vendedores se hicieron presentes en la Notaria con la intención de firmar la escritura pública, permaneciendo en ese despacho hasta las 11:00 am, sin que la promitente compradora, SHIRLEY TRIANA MEDINA, se hiciera presente para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, expidiéndose por la señora Notaria una

⁷ En el escrito de corrección de la demanda, se dice que los frutos civiles fueron liquidados por el perito hasta el 13 de julio de 2020 en el valor señalado.

⁸ En el escrito de corrección de la demanda, se dice que es el valor liquidado hasta el 13 de julio de 2020

certificación de asistencia a los promitentes compradores, dejando constancia de que aquéllos presentaron la documentación necesaria para la suscripción del instrumento público, y que la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA no compareció. Finalmente, aduce, que los inmuebles entregados a la demandada son aptos para arrendarse y generar frutos, indicando, que fueron entregados a la demandada “tres años atrás a la fecha de la firma del contrato de promesa”, o más concretamente, el 13 de diciembre de 2014, momento en que se recibió la suma de \$50´000.000 m/cte.

Trámite procesal

La demanda fue admitida mediante auto del 12 de noviembre de 2020⁹, proveído notificado personalmente a la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA¹⁰. Seguidamente, compareció al proceso el señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ invocando la calidad de compañero de SHIRLEY TRIANA, y de representante de la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA, solicitando su reconocimiento como sucesores procesales de la causante - SHIRLEY TRIANA MEDINA, quien falleció el 03 de enero de 2021, y en tal virtud, mediante auto del 22 de abril de 2021 se dispuso tener a la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA como sucesor procesal de la causante¹¹, que siendo notificada del auto admisorio de la demanda, contestó el libelo formulando excepciones de mérito¹², y objetó el juramento estimatorio¹³. Mediante auto del 07 de septiembre de 2021¹⁴ se ordenó la integración del contradictorio, con el compañero permanente de la causante – PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, y los HEREDEROS INDETERMINADOS de SHIRLEY TRIANA MEDINA, designándose a éstos últimos curador ad-litem¹⁵, quien notificado del auto admisorio¹⁶ contestó la demanda sin proponer excepciones¹⁷, y al señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ se le tuvo notificado por conducta concluyente¹⁸, contestando la demanda, proponiendo excepciones de mérito¹⁹ y así mismo, formuló objeción al juramento estimatorio²⁰.

⁹ Documento 006 del expediente electrónico

¹⁰ Conforme lo señalado en auto del 13 de abril de 2021 [documento 011]

¹¹ Documento 014

¹² Documento 020 y 023

¹³ De la cual se dio traslado, mediante fijación en lista del 30 de junio de 2022, visible en el documento 064

¹⁴ Documento 030

¹⁵ Doctor LUIS EDUARDO RAMIREZ CACERES, documento 033

¹⁶ Documento 035

¹⁷ Documento 037

¹⁸ Documento 048

¹⁹ Documento 056

²⁰ De la cual se dio traslado mediante fijación en lista del 30 de junio de 2022, visible en el documento 064

Trabada la relación jurídico procesal, y agotadas las audiencias de los artículos 372 y 373 del C.G.P., se profirió sentencia el 13 de diciembre de 2022²¹.

Contestación de la demanda

1. La menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA, representada legalmente por PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, actuando como sucesora procesal de SHIRLEY TRIANA MEDINA, a través de apoderado, formuló objeción al juramento estimatorio [dada la calidad de poseedora de buena fe de la demandada], y en relación con los hechos, aduce: Que es cierto el derecho de dominio que invocan los demandantes sobre los bienes inmuebles con M.I.120-106437 y 120-175229, advirtiéndolo, respecto de éste último, que en nada interesa al proceso, porque conforme el contrato de promesa el *“predio que se intentaba prometer en venta”* es el identificado con la M.I. 120-174516. Agrega, que el documento donde se plasmó la promesa *“resultó fallido”*, por no cumplir los requisitos del art. 1611 del C.C., y por lo tanto, es ineficaz, siendo una de tales falencias, que el documento no fue suscrito por LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, y además, el inmueble que se intentó comprar se identifica con la M.I. No. 120-174516.

Señala, que si bien *“en el fallido documento”* se pactó el precio de venta de los dos inmuebles en la suma de \$350.000.000, *“no se especificó en forma clara, expresa, determinada o determinable”* cuál era el precio de cada inmueble, lo que quiere decir, que nunca se indicó cuál era el *“precio que reclamaría el señor PALACIOS ALOMIA”*, y cuál el precio que *“reclamaría la señora ADRIANA ISABEL HERRERA”*, siendo imposible determinar las obligaciones nacidas del *“supuesto contrato”*. Refiere igualmente, que la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA y su familia ha ocupado los predios [que hacen parte del supuesto negocio] por más de diez años, en calidad de poseedores, y son reconocidos como dueños por *“todo el vecindario”*, luego de que la casa y el lote fueran entregados *“únicamente”* por el señor PALACIOS ALOMIA, hace más de diez años, y no eran aptos para arrendarse, siendo la señora SHIRLEY con su esposo quienes *“lo pusieron...en estado de ser habitados”*.

Que si bien en el *“fallido documento”* se plasmó que el saldo del precio se pagaría el día estipulado para la firma de la escritura pública, antes de la llegada de dicha fecha, *“las partes en forma verbal se retractaron del negocio jurídico acordando que se realizaría un nuevo documento con el lleno de los requisitos legales”*, acuerdo que incumplieron los promitentes vendedores, y en su lugar, asistieron en

²¹ Documentos 113 y 114

la fecha pactada a la Notaria para obtener la certificación necesaria para adelantar el presente proceso, aprovechándose de la confianza de la promitente compradora, quien no asistió a la Notaria, ante el acuerdo de realizar un nuevo documento entre las partes, resaltando, que de la constancia expedida por la Notaria no se puede deducir que se pretendía suscribir la respectiva escritura pública, pues el inmueble con M.I. 120-175229 *“no hace parte de los bienes prometidos en venta”*, y tampoco se especifica *“cuáles son las matrículas inmobiliarias con las que se presentaron a cumplir con la suscripción del contrato”*.

Como excepciones de mérito, formuló las siguientes:

a)- *“Excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que dio lugar a la presenta acción”*, indicando, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 1611 del C.C., debe determinarse *“de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”*, por lo que se deben incluir los linderos del bien y determinarse el precio como elemento de su esencia, presupuestos que no se cumplen respecto del inmueble con M.I. 120-174516, que según se indica en la escritura No. 524 del 16 de marzo de 2009, fue desenglado en dos predios, y por lo tanto, el folio M.I. 120-174516 se encuentra cerrado, por lo que el bien prometido en venta es un bien inexistente, y además, los dos predios prometidos en venta debieron determinarse de tal forma que al momento de acudir a la Notaría pueda plasmarse el negocio en la escritura pública, sin que el notario tenga *“que acudir a deducciones o racionios distintos a los que allí se encuentren estipulados”*, pudiendo realizarse la tradición de la cosa. Sumado, que tampoco se determinó el precio de cada uno de los inmuebles, siendo imposible determinar el precio de cada bien; elementos que no pueden probarse por medio de declaración o confesión, y menos con un dictamen pericial, por tratarse de exigencias que deben estar inmersas en el contrato escrito. Que en este orden, se configura la nulidad del contrato -art. 1742 del C.C.-.

b)- *“La excepción de tacha de falsedad”*, arguyendo, que el señor LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA no suscribió el documento, pues a la firma del contrato sólo asistió SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA y la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, según se desprende de la autenticación realizada ante la Notaria, como consta en el cuerpo del documento, *“quedando pendiente la firma del señor LUIS FERNANDO PALACIOS, y que después fue plasmada por persona distinta”*, como se verifica, de la simple comparación de la firma puesta en los

demás documentos presentados con la demanda, de donde se desprende, que no proviene de su puño y letra.

c)- *“Excepción de mutuo disenso tácito”*, teniendo en cuenta, que ninguno de los contratantes cumplió a cabalidad con sus obligaciones, pues si bien la promitente compradora debía asistir el día fijado para la firma de la escritura pública, dispuesta a pagar el saldo y no lo hizo; los promitentes vendedores aunque asistieron a la Notaria, no lo hicieron con los documentos necesarios para cumplir su compromiso, pues nada se indica en relación con los documentos del inmueble con M.I. 120-174516, dado que el predio con M.I. 120-175229 no hace parte del negocio. Quedando comprobado de la lectura del contrato y de la constancia de comparecencia, el mutuo disenso tácito.

d)- *“Excepción de la calidad con la que comparece la parte demandada”*, dado que por acuerdo verbal entre LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMÍA y SHIRLEY TRIANA MEDINA, ésta y su familia entró en posesión material de los inmuebles objeto del proceso desde el mes de diciembre de 2010, comportándose como señores y dueños, al punto que son reconocidos como propietarios por toda la vecindad.

e)- *“Excepción innominada”*, solicitando se declaren probadas todas las excepciones que sean demostradas en el trámite del proceso²².

2. El curador ad-litem de los HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, no se opone a las pretensiones de la demanda, en caso de que los hechos se encuentren plenamente demostrados y la ley sustancial lo permita. Respecto de los hechos, indica, que la matrícula inmobiliaria No. 120-175229 se segregó de la matrícula inmobiliaria 120-174516, y aunque algunos de los hechos son ciertos, otros deben probarse²³.

3. PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, a través de apoderado, se opone a las pretensiones de la demanda y objeta el juramento estimatorio [porque el dictamen presentado no se ajusta a los requisitos legales]. Frente a los hechos, se pronunció en los mismos términos que la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA, agregando, que *“nunca tuvo conocimiento de esa negociación”*, y tacha de falso el documento contentivo del contrato de promesa de compraventa, solicitando se compulsen copias por fraude procesal a los demandantes, porque la firma plasmada en el contrato no corresponde con la del señor LUIS PALACIOS, y se reitera, que

²² Documento 020 del expediente electrónico

²³ Documento 037

“nunca se prometió en venta el inmueble” con M.I. 120-175229. Igualmente, ratifica que tiene la posesión del inmueble desde el mes de diciembre de 2010, luego de ser recibido de manos del señor LUIS PALACIOS, bienes que fue necesario adecuarlos para “volverlos” habitables.

Como excepciones de mérito, formuló las mismas planteadas por la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA, allegando un dictamen pericial de grafología rendido por WALTER DENIS BRAVO, con el que dice, se concluye, que la firma plasmada en la promesa no corresponde al señor LUIS PALACIOS, e insiste, en que desde “antes de la suscripción de la ineficaz promesa el señor PEDRO FELIPE ANDRADE se encontraba en posesión de los predios hoy objeto de litigio”. Agrega como nuevo medio exceptivo, la “excepción de prescripción adquisitiva de dominio”, señalando, que el señor PEDRO FELIPE tiene la posesión “de los inmuebles ubicados en la calle 54 No.8-151 del barrio alto de Cauca”, desde diciembre de 2010, ejerciendo actos de señor y dueño, realizando mejoras para hacer habitable el inmueble, siendo reconocido públicamente como propietario. Finalmente, solicita se declaren probadas las excepciones propuestas, se ordene la terminación del proceso, y se condene en costas a la parte actora²⁴.

Traslado de las excepciones

Mediante auto del 24 de junio de 2022 se corrió traslado de las excepciones formuladas por los demandados, la objeción al juramento estimatorio, y la tacha de falsedad, y se puso en conocimiento de los demandantes el dictamen del perito evaluador – MARCO AURELIO POSADA LOPEZ, y del grafólogo – WALTER DENIS BRAVO²⁵, surtiéndose la fijación en lista el 30 de junio de 2022, replicando el apoderado de la parte demandante: **Frente a la tacha de falsedad y dictamen de grafología**, que la señora ADRIANA ISABEL estaba autorizada para firmar por su esposo, como consta en el contrato [motivo por el que la firma no corresponde, sin ello implique una falsedad en el documento, y la compradora se dio cuenta que ADRIANA firmaba en lugar de aquél], y habiendo comparecido LUIS FERNANDO a la Notaria se demuestra que consintió y aceptó el contrato de promesa de compraventa a través de su esposa, y en tal virtud, resulta inane el dictamen de grafología²⁶. **Respecto de las mejoras alegadas por la parte demandada**, considera, que fueron realizadas de mala fe, sin el consentimiento de los propietarios del bien inmueble, y es falsa la posesión que se invoca, pues la promesa desvirtúa tal calidad, al

²⁴ Documento 056

²⁵ Documento 063

²⁶ Documento 066

reconocerse dominio ajeno o en cabeza de los demandantes²⁷. **En relación con las excepciones**, replicó: Que cuando se suscribió la escritura No. 524 de 16 de marzo de 2009 de la Notaría Primera de Popayán, simultáneamente se hizo el desenglobe o división material en dos lotes del predio con matrícula 120-174516 [cuyo folio fue cerrado], transfiriéndose en venta a la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, el lote No. 2, que es el mismo prometido en venta a la demandada SHIRLEY TRIANA MEDINA, cuyos linderos aparecen consignados en la escritura antes mencionada, y el precio de venta de los bienes, aparece claramente determinado, por lo que no está afectado de nulidad el contrato. Que tampoco se configura la “*excepción de tacha de falsedad*”, porque ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ obró con pleno poder para representar a LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, y así, ADRIANA firmó por LUIS FERNANDO, por lo que “*nunca*” quedó pendiente la firma de este último, y de tal hecho se percató la compradora, y el hecho de que LUIS FERNANDO asistiera a la notaria demuestra que consintió y aceptó el contrato. Agrega, que es falso que los vendedores no hayan acudido a la notaria con los documentos necesarios para firmar la escritura, y es falso que el predio con M.I.120-175229 no hiciera parte de los bienes prometidos en venta, dado que el folio del predio matriz a que aluden los demandados fue cerrado, y la demandante no era propietaria de dicho terreno. Agrega, que la suscripción de la promesa de compraventa desvirtúa la calidad de poseedor que alega el demandado, y es que “*un poseedor nunca compra el inmueble que aduce poseer*”, motivo por el que ninguna prosperidad encuentra la pretendida posesión del demandado, ni la prescripción adquisitiva del bien. Se anexa copia de mensajes emitidos entre las partes dando cuenta que la señora SHIRLEY reconoce el negocio celebrado. Finalmente, aduce el apoderado de los demandantes, que no existen hechos que den lugar a declarar otras excepciones de fondo²⁸.

Sentencia de primera instancia

El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán, mediante sentencia del 13 de diciembre de 2022, resolvió:

Primero: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de «Nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa que dio lugar a la presente acción, mutuo disenso tácito, la calidad con la que comparece la parte demandada e Innominada» incoadas por la parte demandada, de acuerdo con lo indicado en la parte motiva de esta decisión.-

²⁷ Documento 068

²⁸ Documento 067 y 070 del expediente electrónico

Segundo: DENEGAR el «Desconocimiento de documentos, no tacha de falsedad» que planteó la parte demandada, frente al contrato de promesa de compraventa de fecha 17 de diciembre de 2017, conforme lo argumentado en las consideraciones de esta providencia.-

Tercero: DECLARAR resuelto el «contrato de promesa de compraventa», que suscribieran el 17 de diciembre de 2017, los demandantes LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, en su condición de «promitentes vendedores», y la causante SHIRLEY TRIANA MEDINA, en calidad de «promitente compradora», por incumplimiento contractual por parte de la *de cujus* TRIANA MEDINA, según lo señalado en los fundamentos de esta sentencia.-

Cuarto: ORDENAR, como consecuencia de la resolución del «contrato de promesa de compraventa», que la demandada y *de cujus* TRIANA MEDINA, a través de su heredera GUADALUPE ANDRADE TRINA y de su compañero permanente PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, les deberán restituir a los demandantes PALACIOS ALOMIA y HERRERA ORTIZ, los bienes inmuebles objeto de la convención promisorio suscrita el 17 de diciembre de 2017, consistentes en:

a.- La casa de habitación ubicada en la calle 54 No. 8-151 del barrio Alto Cauca de Popayán, determinado por los siguientes linderos: «Noroeste, en 43 mts. aproximadamente con la calle 54 Norte; Sur, en 31 mts. aproximadamente con propiedad de Armando Valencia y Oriente, en 30 mts. aproximadamente con propiedad de Armando Valencia», linderos tomados de la escritura pública 2524 de 11 de julio de 2088, corrida en la Notaría Segunda de Popayán, el cual se distingue con la matrícula inmobiliaria 120-106437 y

b.- El lote de terreno No. 2, ubicado en la calle 54 No. 8-93 del barrio Alto Cauca de esta ciudad, identificado por los siguientes linderos especiales: «Norte, calle 54N; Sur, 01-01-0192-0075-000; Oriente, 01-01-192-0075-000; Occidente, 01-01-0192-0079-00», linderos tomados de la escritura pública 524 de 16 de marzo de 2009, otorgada en la Notaría Primero de Popayán, el cual se distingue con la matrícula inmobiliaria 120-175229.-

Quinto: CONCEDERLE a la parte demandada, representada por los sucesores procesales, heredera GUADALUPE ANDRADE TRINA y el compañero permanente PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, un plazo hasta el 31 de diciembre de 2022, para que le entreguen los fundos a los demandantes PALACIOS ALOMIA y HERRERA ORTIZ.-

Sexto: CONDENAR a la causante SHIRLEY TRIANA MEDINA, a través de sus sucesores procesales, heredera GUADALUPE ANDRADE TRINA y de su compañero permanente PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, a pagarle a los demandantes LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, los siguientes valores por concepto de frutos civiles:

a.- La suma de \$ 324.774.740, a favor del señor PALACIOS ALOMIA, por concepto de cánones de arrendamiento causados hasta el 31 de diciembre de 2022, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 54 No. 8-151 del barrio Alto Cauca de esta ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria 120-106437 y

b.- La cantidad de \$ 51.543.486, a favor de la señora HERRERA ORTIZ, por concepto de los cánones de arrendamiento causados hasta el 31 de diciembre de 2022, sobre el predio ubicado en la calle 54 No. 8-93 del barrio Alto Cauca de Popayán, identificado con la matrícula inmobiliaria 120-175229.-

Séptimo: PREVENIR a la parte demandada que, de no entregarle los inmuebles antes descritos a los demandantes, en la fecha establecida en esta decisión, deberá continuar cancelándole los cánones de arrendamiento que se sigan causando hasta que efectúe su entregue formal y materialmente, arrendamientos que se deberán liquidar bajo los lineamientos del art. 20 de la Ley 820 de 2003.-

Octavo: CONDENAR a la demandada y occisa la TRIANA MEDINA, a través de sus sucesores procesales, heredera ANDRADE TRINA y de su compañero permanente MUÑOZ, a pagarle a los demandantes PALACIOS ALOMIA y HERRERA ORTIZ, la multa pactada en el «*contrato de promesa de compraventa*» que se está declarando resuelto, la cláusula penal pactada, por la cantidad de \$ 28.000.000, equivalente al 8% del valor total de la venta según lo pactado en el lit. f de la cláusula quinta de la referenciada convención promisorio.-

Noveno: CONDENAR a los demandantes LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, a pagarle a la parte demandada y causante SHIRLEY TRIANA MEDINA, representada por su heredera GUADALUPE ANDRADE TRINA y de su compañero permanente PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, a título de restitución mutua, las siguientes cantidades:

a.- La suma de \$ 78.092.006, que es el valor indexado al 30 de noviembre de 2022, que la «*promitente compradora*» les entregó a los «*promitentes vendedores*», a título de pago parcial los bienes prometidos en venta, debiéndose reintegrar ese valor a la parte demandada, debidamente actualizado hasta el día que se reintegre el valor de manera efectiva a la parte demandada, para lo cual se deberá tener en cuenta la misma fórmula de actualización del dinero que se utilizó en este caso y

b.- La cantidad de \$ 24.000.000 por concepto de los intereses causados entre el 13 de diciembre de 2014 y la fecha, intereses que la parte demandante deberá continuar reconociendo, a favor de la parte demandada, a la tasa del 6% anual, hasta el día que le reintegre los dineros entregados por la «*promitente compradora*», como parte de pago por los predios prometidos en venta.-

Décimo: CONCEDERLE a la parte demandante, un plazo hasta el 31 de diciembre de 2022, para que le reintegre a la parte demandada, las sumas de dinero antes referenciadas, en los términos que se acaban de precisar.-

Décimo primero: CONDENAR a la demandada y causante SHIRLEY TRIANA MEDINA, representada por sus sucesores procesales, su heredera GUADALUPE ANDRADE TRINA y de su compañero permanente PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, a pagarle a sus demandantes PALACIOS ALOMIA y HERRERA ORTIZ, las costas ocasionadas en este proceso.-

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado, que los bienes inmuebles prometidos en venta se identifican con las M.I. 120-106437 y 120-175229, éste último, producto del desenglobe realizado sobre el predio con

matricula inmobiliaria 120-174516, y cuyos linderos se encuentran descritos en la escritura No. 2524 del 11 de julio de 2008 y la escritura No.524 del 16 de marzo de 2009, respectivamente, y por lo tanto, los linderos de los bienes “*son determinables*”, y en cuanto al precio, aunque no se estableció el valor de cada predio, se especificó el valor a pagar, siendo “*suficiente la mera descripción de lo que se debiera de pagar*”, y es que además, “*no toda omisión contractual de lo vertido en el acuerdo preparatorio puede dar al traste con el acuerdo de voluntades, cuando los contratantes en este caso pactaron precio global por los dos predios, pues en últimas los mismos conforman un todo*”, como se estableció en el proceso, por lo que ninguna prosperidad encuentra la excepción de nulidad del contrato. De otro lado, en cuanto a la tacha de falsedad, que comporta realmente un desconocimiento de documentos al tenor del art. 272 del C.G.P., advierte, que la parte demandante al descorrer el traslado de las excepciones acepta que quien rubricó el documento fue la señora ADRIANA ISABEL, sin desconocer tal proceder, pues acudió a la Notaria para cumplir con las obligaciones derivadas del contrato, y además, la señora HERRERA ORTIZ reconoció en la diligencia de interrogatorio, que firmó a nombre de su esposo porque él le confirió poder para tal fin, como consta en el contrato de promesa de compraventa, y en tal virtud, ninguna prosperidad encuentra dicha excepción, y tampoco hay lugar a la imposición de multa, no habiéndose demostrado que quien formuló la tacha procedió con culpa, de manera negligente, deslealtad, mala fe o con dolo. En relación con la excepción de mutuo disenso tácito, aduce el funcionario, que no se acreditaron los actos inequívocos de desatención recíproca o el abandono contractual concomitante de los contratantes, de donde se pueda concluir, que en este caso se dio un mutuo disenso tácito o implícito del acuerdo contenido en la promesa de compraventa, y por el contrario, los mensajes aportados por la parte actora, al descorrer traslado de las excepciones, ponen de presente la intención de la prometedora vendedora de acudir a la notaria para dar cumplimiento al contrato, y las dificultades de la señora SHIRLEY para reunir el dinero faltante, pese su intención de mantener el acuerdo contractual. Así, en cumplimiento de su obligación el señor PALACIOS ALOMIA y la señora HERRERA ORTIZ, concurrieron a la notaria como consta en el acta de presentación, con los documentos necesarios para otorgar la escritura de venta. En cuanto a la posesión del demandado, la firma del contrato de promesa desvirtúa la pretendida posesión, y frente al acuerdo verbal que se dice se celebró entre las partes, y sirve de fundamento a los demandados, para justificar la inasistencia de SHIRLEY ante la Notaría, no existe prueba, y de los mensajes de

WhatsApp aportados por la parte actora, se colige que la señora SHIRLEY no concurrió a la Notaría “*en consideración a su estado de salud y porque no contaba con los recursos para pagar el saldo pactado*” [mensajes, cuyo valor probatorio no fue cuestionado].

Sobre las restituciones mutuas, señaló que los promitentes vendedores tienen derecho a que se les reconozca los frutos civiles, es decir, los arrendamientos causados sobre los inmuebles prometidos en venta desde la fecha en que fueron entregados a la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, hasta la fecha de restitución de los mismos, y a su vez, la parte demandada tiene derecho a que se le restituya la suma entregada a los demandantes, debidamente indexada, advirtiéndole, que para la tasación de los cánones se acoge la experticia presentada por la parte actora, la que se actualizará hasta la fecha de la sentencia, no habiéndose demostrado que la liquidación realizada por el ingeniero VARGAS RUIZ no se atempere a lo señalado en la Ley 820 de 2003. De otro lado, respecto de la cláusula penal por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, es procedente dicha condena. Y finalmente, respecto de las mejoras, señala que “*la falta de una reclamación expresa sobre este particular, conllevó a que el juzgado no diera cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del art. 97 de la Codificación adjetiva*”, y en consecuencia, ningún pronunciamiento se realiza en tal sentido²⁹.

Fundamentos del recurso

Inconforme con el anterior pronunciamiento, el apoderado de la parte demandada interpuso recurso de apelación, formulando los reparos concretos dentro de la oportunidad prevista en el art. 322 del C.G.P., en el siguiente orden:

(i) “*Reparo la falta de valoración del testimonio de la señora MARY MALAGON*”, dirigido a probar que entre las partes existió un mutuo disenso tácito del “*aparente contrato fallido de promesa de compraventa*”, y demostrar la mala fe de los demandantes quienes “*engañaron*” a SHIRLEY TRIANA diciéndole que se celebraría un nuevo contrato. Que de este modo, se declararían probadas las excepciones formuladas.

(ii) “*El contrato fallido e ineficaz del que se ordenó la resolución adolece de los requisitos que exige la Jurisprudencia de la Corte en sentencia Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), Dic.*

²⁹ Documentos 113 y 114

19/18”, y por lo tanto, no produce obligación alguna entre las partes, dado que se echa de menos “*la determinación en el objeto del inmueble negociado y en el precio*”, estando viciado de nulidad absoluta.

(iii) El contrato adolece de vicios, que generan la nulidad del mismo, al no contar con la firma del vendedor LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, sino de otra persona.

(iv) Que no se determinó en el “*supuesto contrato*” el precio de venta de cada inmueble, como elemento esencial de la promesa, siendo uno un predio con una construcción, y el otro, un loteo vacío, por lo que no se puede inferir que la contraprestación pactada se deba en partes iguales, como lo dedujo el juez a-quo.

(v) Que el juez tuvo que acudir a deducciones e interpretaciones para resolver los vacíos que tenía el contrato de promesa, “*inaplicando las sentencias Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), Dic. 19/18*”.

(vi) Que no se tuvo en cuenta a FELIPE ANDRADE MUÑOZ como poseedor del predio, pese a que se allegó certificado del Presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio Villa del Viento, dando fe de tal calidad, y tampoco se tuvo en cuenta las inversiones efectuadas por el señor PEDRO FELIPE en la propiedad, al construir unas mejoras, de las cuales aportó facturas “*de la ferretería el plomero*”, por un valor superior a \$100.000.000. Aunado, el testimonio del ingeniero MIGUEL BATIAS –sic-, quien manifestó haber realizado contrato “*de obra civil con PEDRO FELIPE por valor de \$192’300.000, sobre los bienes objeto del litigio*”.

(vii) Que no se demostró que la señora ADRIANA ISABEL suscribió el contrato con autorización autenticada de su esposo LUIS FERNANDO PALACIOS, pues la autorización no fue allegada al plenario, llenado el señor juez tal “*vacío con las simples afirmaciones de los demandantes*”.

(viii) Que el Juez a-quo ordenó a SHIRLEY TRIANA y PEDRO FELIPE ANDRADE, pagar en favor de los demandantes “*los frutos civiles dejados de percibir en este inmueble*”, sin que el señor PEDRO FELIPE haya hecho parte del supuesto negocio.

(ix) Que el a quo consideró que “*es lógico que al haber un desenglobe de uno de los predios prometidos en venta, pues lógicamente cambio su número de matrícula inmobiliaria*” –sic-, pero de haber sido así, debió suscribirse un “*OTRO SÍ*”, a fin de integrarse a las cláusulas del contrato.

(x) Que en la sentencia apelada se tuvo a la demandada como tenedora de los inmuebles, motivo por el cual se ordenó pagar los frutos civiles, pero ello no es cierto, porque de ser así, se cuestiona, *“por qué los propietarios permitieron que se hicieran mejoras locativas y necesarias a estos inmuebles y nunca se opusieron o dijeron nada”-sic-*.

(xi) Que el juez a-quo valoró *“unos aparentes pantallazos de una conversación supuestamente entre la demandante ADRIANA ISABEL y la señora SHIRLEY QEPD. Sin que se probara que en realidad esos mensajes provenían de la demandada. Lo cual es contrario a nuestro ordenamiento jurídico”*.

(xii) Que *“no se reconocieron las mejoras realizadas por el señor Pedro Felipe Andrade sobre el bien objeto del litigio”*.

(xiii) *“Que se pactaron en venta los bienes con matrícula inmobiliaria numero 120-106437 y 120-174516, pero el juzgado resolvió el contrato y ordenó la entrega a los demandantes de los bienes identificados con matrícula inmobiliaria No. 120-106437 y 120-175229, y este último no corresponde al identificado en la promesa”-sic³⁰*.

Agotado el trámite de la Ley 2213 de 2022, el apoderado de **los demandados**, sustentó el recurso de apelación, reiterando lo expresado al momento de elevar los reparos concretos, para solicitar revocar la sentencia de primer grado, estando afectado de nulidad absoluta el *“aparente”* contrato celebrado entre las partes, y de no atenderse la anterior petición, pide se reconozca al señor PEDRO FELIPE ANDRADE la suma de \$100'205.900 m/cte producto de las mejoras realizadas en predio ajeno, conforme las facturas aportadas con la contestación de la demanda³¹.

Del escrito presentado por la parte demandada-apelante, **se corrió traslado a la contraparte** (demandantes y demás intervinientes - HEREDEROS INDETERMINADOS de la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA), replicando el apoderado de los demandantes, que existe una *“errónea apreciación”* de la declaración rendida por MARY MALAGON ROSERO, quien no manifiesta que las partes hayan desistido del contrato, por el contrario, señala que SHIRLEY TRIANA *“siempre estuvo en disposición de suscribir la escritura pública de venta”*, pero lo atinente a la falta de pago del impuesto predial por parte de SHIRLEY TRIANA, no corresponde a la realidad, porque en el contrato se convino

³⁰ Documento 116

³¹ Documento 022, cuaderno de segunda instancia

que el pago del impuesto era de cargo de los vendedores, quienes en la fecha señalada para la firma de la escritura, presentaron el recibo de pago del impuesto, y por lo tanto, las aseveraciones de la testigo no corresponden en su integridad con el acervo probatorio. También, señala que no es cierta la falta de identificación del inmueble, pues al suscribir la escritura pública No. 524 del 16 de marzo de 2009 se realizó simultáneamente el desenglobe del predio con matrícula inmobiliaria 120-174516 en dos lotes, transfiriéndose el identificado como Lote No. 2 a ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ; lote que está inscrito en el IGAC y sobre el que se paga el respectivo impuesto. Que igualmente, el precio se determinó en forma global o integral “*por los dos predios*”, estipulación que no contraviene ni los derechos de la promitente compradora, ni es causal de nulidad.

Refiere igualmente, que ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ obró con pleno poder conferido por LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, para firmar el contrato de promesa, como consta en dicho documento, por lo que la señora SHIRLEY tuvo conocimiento de dicha situación, y además, el señor PALACIOS ALOMIA ratificó en su interrogatorio el mandato conferido a su esposa para “*estampar su firma y comprometerlo con las obligaciones contractuales*”, por lo que acudió a la Notaria, lo que demuestra que consintió y aceptó el contrato de promesa. Que además, el precio global pactado no afecta “*los intereses de la promitente vendedora ni afecta la legalidad del contrato*”; que es falso que PEDRO FELIPE ANDRADE haya demostrado ser poseedor de los inmuebles [decir que tiene la posesión desde el año 2010 es una fecha “ *ficticia*”, y no allegó copia de los recibos de impuesto predial que dice haber cancelado, calidad de poseedor que se infirma con el contrato de promesa de compraventa suscrito con los demandantes, reconociendo a los vendedores como titulares de derecho de dominio]; que no hay lugar al reconocimiento de mejoras, porque no se demostró el valor de las mismas y el perito “*no supo sustentar su dictamen. Se desnudó que no fue él el que elaboró el dictamen pericial ni conoció los bienes objeto de avalúo*”; que el señor PEDRO FELIPE fue reconocido en el proceso como ex compañero permanente de SHIRLEY TRIANA, a fin de reclamar los beneficios económicos derivados del contrato, y así, tiene el deber legal de asumir sus responsabilidades, siendo lógico y justo que los demandados sean condenados al pago de los frutos civiles, pues ellos han estado en pleno goce y disfrute de los inmuebles; que siendo la señora ADRIANA ISABEL propietaria del lote prometido en venta con M.I. 120-175229, no había lugar a ningún “*OTRO SI*” dentro del contrato, y por lo tanto, la sentencia no ordena entregar inmuebles diferentes a los prometidos en venta; que la parte demandada no se opuso en su oportunidad a la incorporación de los pantallazos arrimados como elementos

probatorios, que dan cuenta de los mensajes cruzados entre la prometedora vendedora y la prometedora compradora, frente al contrato celebrado; que frente a las mejoras, el perito reconoció en la audiencia, que *“no visitó los inmuebles sobre los cuales se hicieron las mejoras alegadas por los demandados ni las constató como es deber del perito”*, por lo que bien obró el juez al no tener en cuenta el dictamen. En este orden, solicita se confirme la sentencia apelada³².

Finalmente, se puso en conocimiento del Defensor de Familia y el Procurador Judicial de infancia, Adolescencia y Familia, los escritos allegados en el trámite de segunda instancia, término en el que se pronunció el Defensor de Familia ICBF Regional Cauca – Centro Zonal Popayán, manifestando que se atiene a lo que en derecho se resuelva en segunda instancia, solicitando se de aplicación de preferencia a los art. 8 y 9 de la Ley 1098 de 2006, en favor de la menor involucrada³³.

CONSIDERACIONES

1. Competencia:

Es competente esta Corporación para decidir el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el 13 de diciembre de 2022 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán, en virtud de lo dispuesto en el artículo 31 num. 1° del C. G. del Proceso, y ante la no existencia de causal de nulidad capaz de invalidar lo actuado.

2. Legitimación:

Los demandantes, invocando la calidad de prometedores vendedores dentro del contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de diciembre de 2017, demandan a la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA como prometedora compradora incumplida, a fin de que se ordene la restitución de los bienes inmuebles objeto del contrato, el pago de la cláusula penal, y de los frutos civiles, y en tal virtud, las partes están legitimadas por activa y por pasiva para concurrir en el presente asunto. Además, las partes de la litis actúan en el proceso debidamente representadas por sus mandatarios judiciales, y ante el fallecimiento de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, acuden como sucesores procesales – PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ [compañero permanente] y la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA [hija de la causante], esta última representada legalmente por el señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, y además los

³² Documento 029 del cuaderno de segunda instancia

³³ Documento 035, cuaderno de segunda instancia

HEREDEROS INDETERMINADOS de SHIRLEY TRIANA MEDINA se encuentran representados por curador ad litem.

3. Problemas Jurídicos:

Se discute en esta oportunidad: (i) Si el contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de diciembre de 2017, cumple con el lleno de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, o si por el contrario, está afectado de nulidad absoluta a términos del artículo 1741 del C. Civil; (ii) Si el señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, está obligado al pago de los frutos civiles en favor de los demandantes, y además, (iii) Si hay lugar a reconocer al señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ, las mejoras que dice haber realizado sobre los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa.

4. Análisis del caso concreto:

El artículo 89 de la Ley 153 de 1887, derogó y sustituyó el contenido del artículo 1611 del C. Civil, que quedó del siguiente tenor:

“ARTÍCULO 89. 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 1511³⁴ 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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil”.

Recuérdese, que el contrato de promesa de compraventa es un negocio jurídico solemne de carácter preparatorio y transitorio, cuya duración es efímera, dado que fenece con la celebración del contrato prometido, y para que produzca efecto entre las partes, debe cumplir a cabalidad con los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, so pena de que no produzca obligación alguna.

4.1. De la responsabilidad civil contractual

³⁴ Debió citarse, artículo 1502, que contempla los requisitos para la validez de una obligación.

A voces del artículo 1602 del Código Civil, “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes*”, y por lo tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la voluntad de los contratantes, se impone para ellos el deber de su cumplimiento.

La Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil en sentencia SC7220-2015 de fecha 09 de junio de 2015, precisó, que constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, los siguientes: “*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*”.

Del análisis de los elementos probatorios, se encuentra acreditado, que entre LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ [en calidad de promitentes vendedores] y SHIRLEY TRIANA MEDINA [como promitente compradora], se celebró un “*contrato de promesa de compraventa*”³⁵, sobre los bienes inmuebles de que son titulares del derecho de dominio los promitentes vendedores, así: “*una casa de habitación y lote, ubicada en la **calle 54 No. 8-151 en el Barrio Alto de Cauca** de la ciudad de Popayán, inscrito en el catastro bajo el Nro. 010101920079000, matrícula inmobiliaria No. 120-106437, cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura pública No. 2524 del 11 de julio de 2008 de la Notaría 2ª de Popayán y lote de terreno ubicado en la misma dirección, inscrito en el catastro bajo el No. 010101920075000 con matrícula inmobiliaria No. 120-174516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Popayán, linderos que se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 524 del 16 de marzo de 2009, que los promitentes vendedores se obligan a transferir a título de venta y por escritura pública a favor de la promitente compradora...*” [Cláusula primera]; bienes que fueron adquiridos por los vendedores mediante las escrituras públicas antes descritas, y cuyo precio se pactó en la suma de \$350´000.000 m/cte, que serían cancelados de la siguiente manera: “*la suma de cincuenta millones (\$50.000.000) los cuales fueron ya entregados hace tres años aproximadamente y que hacen parte de la firma del presente*

³⁵ Documento 005, folios 11-15

documento. Los trescientos millones de pesos (\$300'000.000) restantes el día veintisiete (27) de julio del año dos mil dieciocho (2018), la fecha en la que se firmará la escritura pública correspondiente en la Notaría 2ª de esta ciudad de Popayán a las 10 de la mañana será el día 27 de julio (por petición de LA COMPRADORA se firma en esta fecha la escritura)...”, advirtiéndose, que cualquier abono sobre la deuda no podrá ser inferior a \$50'000.000 [Cláusula cuarta], y en cuanto a la entrega de los bienes se indicó, que “en la fecha la PROMITENTE COMPRADORA continuará haciendo uso del bien prometido en venta”, se estableció el pago de gastos notariales, y **en cuanto al impuesto predial** que se ha dejado de pagar o que haya sido cancelado por la prometedora compradora, se acordó, que “será de cargo de los contratantes en partes iguales, es decir, a medias de lo que resulte de cancelar desde el momento en que tomó el bien inmueble en uso hasta el 31 de diciembre de 2017. De allí, hasta que se haga la escritura de compraventa, será por cuenta de los prometedores vendedores. **Multa por incumplimiento.** En el evento de cualquiera de los contratantes incumpla cualquiera de las cláusulas objeto del presente contrato de promesa de compraventa, de mutuo acuerdo pactan el valor del 8% del valor total de la venta para la persona que incumpla cualquiera de las cláusulas anteriormente descritas y se hará a favor de quien aparezca fiel a lo pactado en el presente documento de promesa de venta. El valor de la multa asciende a \$28'000.000”. Igualmente, se dejó constancia en el contrato, que “por parte de LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA firmará su esposa quien está autorizada para este fin mediante documento autenticado”, siendo suscrito el documento por ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA [siendo su esposa, quien impuso el nombre del mismo³⁶] y SHIRLEY TRIANA MEDINA, quienes aceptaron expresamente las declaraciones contenidas en el contrato, y siendo reconocida la firma y el contenido del documento por las señoras ADRIANA ISABEL y SHIRLEY TRIANA.

Igualmente, se demostró con el “acta de presentación número 35”, extendida el 27 de julio de 2018 en la Notaría Segunda de Popayán, que “LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ...se

³⁶ Como quedó ampliamente acreditado dentro del proceso, pues aun cuando no se allegó el poder autentico otorgado para tal efecto, LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA en la diligencia de interrogatorio de parte, aseguró que su esposa “llevaba el poder autenticado”, y que “simplemente ella colocó mi nombre ahí... pues porque se tenía el poder, digámoslo así, no colocó el nombre de ella, sino mi nombre”. En igual sentido, la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, al rendir su interrogatorio, manifestó: “yo viajé a la ciudad de Popayán autorizada, pues llevaba un documento de... compraventa y un... documento que me dio mi esposo, que me permitía a mí firmar, digamos la promesa de compraventa”, y por ello, procedió a colocar el nombre de aquél.

hicieron presentes ante la Notaría Segunda de Popayán, con el objeto de dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa anteriormente mencionado, no haciendo comparecencia la promitente compradora y se anexan a esta acta, los siguientes documentos: A) fotocopia simple del contrato de promesa de compraventa, suscrito por los contratantes LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ como promitentes vendedores y SHIRLEY TRIANA MEDINA como promitente compradora. B) Fotocopia simple de la cédula de ciudadanía número 97.472.153 de Sibundoy (Putumayo) perteneciente a el señor LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y fotocopia simple de la cédula de ciudadanía número 1.085-258.373 de Pasto Nariño, perteneciente a la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, C) paz y salvos del municipio de Popayán, D) Certificado de tradición y libertad de ambos predios, E) Copia de las escrituras de título de propiedad de ambos predios”. Constancia suscrita por los comparecientes, ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ y LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, así como por la señora Notaria Segunda de Popayán³⁷.

También se allegó al expediente, copia de la Escritura Pública No. 2524 del 11 de julio de 2008³⁸, mediante la cual, CARLOS ARTURO VALENCIA REDONDO y MARTHA LUCIA VILLEGAS DE VALENCIA, transfieren el dominio del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 120-106437, ubicado en la calle 54N número 8-151 de esta ciudad, al señor LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, bien comprendido dentro de los siguientes linderos: “Noroeste: en 43,00 metros aproximadamente con la calle 54 Norte; Sur, en 31,00 metros aproximadamente con propiedad de Armando Valencia, y Oriente, en 30,00 metros aproximadamente con propiedad de Armando Valencia”, compraventa que se realiza como cuerpo cierto; acto debidamente registrado al folio de M.I. No.120-106437, y del que se anexó paz y salvos de pago de impuesto predial de los años 2018 y 2020 [folios 35-36]. Así mismo, reposa en el expediente, copia de la **Escritura Pública No. 524 del 16 de marzo de 2009 corrida en la Notaría Primera de Popayán, mediante la cual, GLORIA REDONDO DE VALENCIA como propietaria del lote de terreno identificado con M.I. 120-174516, inscrito en el catastro bajo el No. 010101920075000, con un área de 1.66 metros², “procede a desenglobar todo el lote”** en dos predios, de conformidad con la licencia expedida por la Curaduría Urbana, de la siguiente manera: Lote No. 1. Con un área de 1.409 metros², y el Lote No. 2, con un área de 258 metros², siendo los linderos especiales de este último, los siguientes: “NORTE: calle 54N. SUR: 01-

³⁷ Documento 005, folios 16-18

³⁸ Documento 005, folios 19-26

01-0192-0075-000. ORIENTE: 01-01-0192-0075-000. OCCIDENTE: 01-01-0192-0079-000”, predio en el que “no hay construcción alguna”, y mediante el mismo documento escriturario, la señora GLORIA REDONDO transfirió a título de venta a ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, el dominio y la posesión sobre el “Lote No. 2”³⁹; acto debidamente registrado en el folio de M.I. 120-175229 [que se abrió con base en el folio de M.I. 120-174516, siendo éste último cerrado ante el desenglobe del predio], y del que se anexó paz y salvos de pago de impuesto predial de los años 2018 y 2020 [folios 46-47].

Previo a cualquier verificación en el cumplimiento o no de las obligaciones derivadas del contrato y a cargo de las partes, es preciso establecer si el contrato de promesa de compraventa cumple con el lleno de los requisitos legales, concretamente, con la exigencia prevista en el numeral 4° del artículo 1611 del C. Civil, que reza: “Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, y frente a la cual, la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, ha señalado:

“... la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la 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. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública”⁴⁰.

³⁹ Documento 005, folios 37-42

⁴⁰ CSJ SC 30 oct. 2001, Expediente Nro. 6849

En la misma línea de pensamiento, la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 19 de julio de 2022, expresó:

“...«[L]a Corte, en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que “como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...). En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro” (CLXXX - 2419 página 226).

(...)...Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad».

Y más recientemente, se insistió en que

«(...) precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, **la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento (...).** A manera de aquilatamiento de su doctrina sobre la materia, parece útil memorar que en sentencia del 6 de noviembre de 1968, cuando regía entre nosotros un sistema registral mixto integrado por las normas del Código Civil y la Ley 40 de 1932, reiteró la Corporación, tomando pie en una ya establecida doctrina jurisprudencial suya: “La razón de ser de esta severidad acerca de la determinación del contrato futuro en el acto de su prometimiento, es obvia: porque si la obligación de los prometientes de un contrato futuro es, como ya se dijo, obligación de hacer o sea la de celebrarlo, y si, por lo mismo, **el objeto de la promesa no es otro que la celebración del contrato prometido, resulta que para que la promesa de contrato pudiera lograr su finalidad en el comercio jurídico, sin quedar expuesta a incertidumbres y desvíos que la hicieran peligrosa y ocasionada a controversias, tenía el autor de la ley que exigir como requisito sine qua non de su eficacia, el que se determinase el contrato prometido en todos sus elementos estructurales hasta el punto de que para ser celebrado posteriormente, mediante el empleo de esos cabales elementos, sólo restase en orden a su perfeccionamiento la tradición de la cosa, cuando el contrato fuese real, o las formalidades legales, cuando éstas fuesen requeridas por el derecho, como en los contratos solemnes**”.

“Ahora bien: No podría hacerse en la convención promisorias 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 éste 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.** Por la naturaleza de las cosas, la identidad de los predios depende de su situación y sus linderos, datos éstos cuya expresión precisamente exigen los artículos 2594, 2658 Y 2663 del Código Civil y 15 de la Ley 40 de 1932, para todos los instrumentos notariales y diligencias de registro que versen sobre bienes raíces, preceptiva en que se traduce el sistema de nuestra ley civil en la materia. **Y si en la promesa ha de determinarse el contrato prometido de suerte que en la cabalidad de sus**

elementos constitutivos pueda pasar a integrar el acto de su perfeccionamiento, no queda así lugar a duda alguna de que en la convención promisorio de compraventa de inmuebles, tienen éstos que ser individualizados de modo identificante, esto es por su situación y linderos” (CSJ SC 6 nov. 1968, G.J. CXXIV, págs. 359 y 260. Esta providencia se apoya además, en sentencias de la Corte del 10 de mar. de 1896, XI, 259; 2 de abr. de 1897, XII, 315; 12 de ago. de 1925, XXXI, 305; 24 de may. de 1934, XLI, 136).

Ya adoptado el estatuto de notariado contenido en el decreto 960 de 1970, reiteró su doctrina de antiguo cuño, explicando que “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, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro**, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala» (CSJ SC004-2015, 14 ene.)....⁴¹.

Se infiere de lo expresado, que si la promesa carece de cualquiera de las exigencias previstas en el artículo 1611 del C. Civil, dicho acto se verá afectado de nulidad absoluta, a términos del artículo 1741 del Código Civil, que prevé: “...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**”, que conforme el art.1742 ib., “puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato”, dando derecho a las partes para ser restituidas “al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo” –art. 1746 ib.-, y por lo tanto, como lo ha indicado la jurisprudencia y lo reconoció esta Corporación en anterior oportunidad⁴², declarada la nulidad del contrato, “las

⁴¹ CSJ SC1964-2022, 19 jul. 2022, Rad. No. 11001-31-03-006-2013-00359-01

⁴² Proceso declarativo de nulidad de contrato, rad. Nº 19001-31-03-002-2019-00150-01 de Jesús Ubeimar Caldon Sánchez, contra Miguel Alfonso Castillo Sánchez, en el que actuó como Magistrado Sustanciador el Dr. JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA.

*restituciones mutuas, y en especial las mejoras, no requieren solicitud de parte, debido a que operan inclusive de oficio*⁴³.

Efectuadas las anteriores presiones, y descendiendo al caso concreto, observa la Sala, que en el contrato de promesa de compraventa suscrito entre LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ -como promitentes vendedores-, y la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA -como promitente compradora-, de fecha 13 de diciembre de 2017, se prometió en venta dos inmuebles, el primero de ellos, ***“una casa de habitación y lote, ubicada en **la calle 54 No. 8-151 en el Barrio Alto de Cauca de la ciudad de Popayán**, inscrito en el catastro bajo el Nro. 010101920079000, matrícula inmobiliaria No. 120-106437, cuyos linderos se encuentran descritos en la Escritura pública No. 2524 del 11 de julio de 2008 de la Notaría 2ª de Popayán”***; bien inmueble sobre el que no existe ningún reparo en cuanto a su identificación, pues claramente se indica su ubicación, número catastral, número de folio de matrícula inmobiliaria, y el documento escriturario en el que se encuentran consignados los linderos que permiten identificar el mismo. Distinta, es la situación que se presenta, respecto del segundo inmueble objeto del contrato, esto es, el lote de terreno que se dice ***“ubicado en la misma dirección, inscrito en el catastro bajo el No. 010101920075000 con matrícula inmobiliaria No. 120-174516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Popayán, linderos que se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 524 del 16 de marzo de 2009”***, pues conforme lo indicado por el apoderado de los demandados, hoy apelante, la falta de determinación de dicho predio afecta de nulidad el contrato, al punto, que el funcionario judicial debió acudir a interpretaciones y deducciones para resolver los vacíos que se evidencian en el mismo; aserto éste último, que a juicio de la Corporación, se ajusta a la realidad, pues de la sentencia emitida por el funcionario de primer grado, se evidencia, que el a-quo tiene por cumplidos los requisitos legales del contrato, luego de hacer un estudio de los documentos allegados al proceso, para establecer, que los linderos del inmueble, son determinables con base en la escritura pública No. 524 del 16 de marzo de 2009, y que el folio de M.I. 120-174516 fue cerrado, como consecuencia del desenglobe de dicho predio, dando paso a los folios de M.I. 120-175229 y 120-175228, el primero de ellos, asignado al Lote No. 2 que adquirió por compraventa la señora ADRIANA ISABEL, y que finalmente, es el bien objeto del contrato de promesa de compraventa.

⁴³ CSJ STC18446-2016, 16 dic. 2016, rad. No. 73001-22-13-000-2016-00623-01 MP. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ
Apelación de Sentencia – Verbal Resolución de contrato - Rad. No. **19001 31 03 005 2020 00117 01**

Nótese, que contrario a los lineamientos jurisprudenciales, que exigen identificar el bien inmueble por su “*alindamiento y ubicación...como forma cabal de identificarlo*”, y evitar que pueda “*confundirse con otro*”, y/o acudir “*a averiguaciones adicionales*” para establecer la identidad del mismo, en el caso concreto, la “*ubicación*”, el número catastral, y el número del folio de matrícula inmobiliaria descritos en el contrato de promesa, se presta a equívocos a la hora de identificar el inmueble objeto del contrato, pues aun cuando se aduce que el inmueble está “*ubicado en la misma dirección*” —entiéndase, del inmueble de propiedad de LUIS FERNANDO PALACIOS-, “*inscrito en el catastro bajo el No. 010101920075000*”, y se identifica con la M.I. No. 120-174516, tales estipulaciones **no corresponden** con el inmueble de propiedad de la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, quien en realidad, es propietaria del Lote No. 2, con un área de 258 metros², ubicado en la calle 54 No. 8-93 [conforme el paz y salvo de impuesto predial, y lo indicado en la demanda], identificado con el número catastral 190010101000001920088000⁴⁴, y el folio de M.I. No. 120-175229, siendo sus linderos especiales, los siguientes: “*NORTE: calle 54N. SUR: 01-01-0192-0075-000. ORIENTE: 01-01-0192-0075-000. OCCIDENTE: 01-01-0192-0079-000*”, predio en el que “*no hay construcción alguna*”.

En este orden, sea del caso precisar, que si bien la mención del folio de matrícula inmobiliaria del bien prometido en venta, y su código catastral, no se muestran como elementos esenciales del contrato de promesa⁴⁵, en el sub-examine, tales estipulaciones contractuales, afectan de ambigüedad el contenido del contrato, al punto, que impide la identificación del bien inmueble prometido en venta por la señora ADRIANA ISABEL, siendo preciso realizar un estudio de los diversos documentos allegados al expediente para identificar el lote o predio objeto del negocio celebrado entre las partes, según procedió el funcionario de primer grado; disquisiciones que resultan ajenas al contrato de promesa de compraventa, en el que se itera, “*tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de éste en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la*

⁴⁴ Documento 088, expediente digital

⁴⁵ “*De suerte que pretender que estén presentes en la promesa todos los datos que apuntan a la absoluta especificación del bien raíz, incluso los supletorios como la matrícula inmobiliaria, o los complementarios como la referencia catastral de la finca y la indicación del título de adquisición del promitente vendedor, los cuales en la escritura pública sí que deben figurar, es ni más ni menos que trasladar al contrato de compraventa los requisitos que el estatuto de notariado exige de las escrituras, sin que haya texto expreso que así lo imponga para el contrato preliminar y preparatorio, como lo es la promesa*”. CSJ SC004-2015, 14 ene. 2015, Rad. No. 25843-31-03-001-2006-00256-01

determinación del contrato prometido". Además, la remisión a los "linderos que se encuentran descritos en la Escritura Pública No. 524 del 16 de marzo de 2009", resulta insuficiente por sí sola, para identificar el bien inmueble objeto del contrato, porque como se indicó con anterioridad, dicho documento contiene el desenglobe del predio con M.I. 120-174516 de propiedad de GLORIA VALENCIA DE REDONDO, en dos lotes, de los cuales, el Lote No. 2 fue adquirido por la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ. Desenglobe, que tampoco da lugar a la suscripción de un "OTRO SI" al contrato, como lo reclama el apelante, dado que el desenglobe del predio con M.I. No.120-174516 se verificó el 16 de marzo de 2009, y la promesa de compraventa se suscribió el 13 de diciembre de 2017.

Sin más consideraciones, y al margen de los demás reparos formulados por el apelante contra el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes de la litis, se impone ante la falta de identificación del "lote" prometido en venta por la señora ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, revocar la sentencia apelada, para en su lugar, declarar probada la excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, con las consiguientes restituciones mutuas a cargo de las partes, sin que sea admisible el argumento del apoderado de los demandados, en el sentido, de que las partes convinieron la celebración de un nuevo contrato que modificaría el anterior, como lo insinúa la señora MARY ROSA MALAGON ROSERO, cuyo dicho no encuentra respaldo en ningún medio suasorio, y por el contrario, los medios de prueba allegados al expediente dan cuenta que el documento suscrito el 13 de diciembre de 2017, es el único contrato vigente entre las partes. En este sentido, el señor LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA, señaló que inicialmente "se hizo el negocio verbal, no se firmó ningún documento y ella nos entregó los 50.000.000 de pesos, valor pactado, 350.000.000 de pesos. Confiada ella y confiados en nosotros porque no firmamos ningún tipo de documento...", pero con posterioridad, se optó por hacer "el documento de compraventa, donde se concerte la fecha ya de escrituración,... documento de compraventa...que fue revisado por una de las abogadas que tiene, que tenía en su momento la doctora SHIRLEY, y por eso se fue a notaría para poder validar y certificar ese contrato de compraventa como tal"; contrato sobre el que no se surtió ninguna modificación verbal, "lo que quedó estipulado en el documento de compraventa en la fecha y hora... número de notaría en la que nos íbamos a encontrar, eso nunca se modificó, lo que fue estipulado en ese documento de compraventa se le dio estricto cumplimiento, por eso en mis labores en que estaba... como alcalde municipal de acá de Valle del Gómez, solicité el

respectivo permiso para poder dirigirme a la ciudad Popayán a hacer este proceso de firma de escritura”, sin embargo, la señora SHIRLEY no compareció a firmar la escritura, al parecer, porque “no tenía los recursos”.

Por su parte, ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, manifestó que *“la señora Shirley... llegó a arrendar a la casa ubicada en Popayán en Alto Cauca, en el 2012... Después de 2 años... se hizo... un acuerdo o una promesa para comprar la casa ubicada en Alto Cauca, pero ese acuerdo se hizo de manera verbal con la doctora SHIRLEY... se pactaron unas fechas de pago de los cuales digamos, el primer abono lo hizo la doctora SHIRLEY ...por un valor de 50.000.000 de pesos, pues se pactaron unas fechas para el pago del bien inmueble, pero la doctora SHIRLEY lastimosamente, pues nunca las cumplió...”, entonces, “en el 2017, yo viajé a la ciudad de Popayán autorizada, pues llevaba un documento... que me dio mi esposo, que me permitía a mí firmar... la promesa de compraventa...”, y así se firmó el contrato de promesa de compraventa, fijándose la firma de la escritura, en la fecha fijada por la señora SHIRLEY, pues “recuerdo que la doctora SHIRLEY me dijo que por favor la dejáramos para esa fecha porque ella iba a estar en licencia de... maternidad... entonces... se puso la fecha que la doctora SHIRLEY estipuló para la firma de la escritura”, pero llegada la fecha y hora señalada, la señora SHIRLEY no concurrió a la Notaria; acuerdo contractual, sobre el que no se verificó ninguna modificación verbal entre las partes.*

Así las cosas, dado que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes no se aviene a las exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, se impone la declaratoria de nulidad absoluta del mismo, resultando inane cualquier pronunciamiento sobre los demás medios exceptivos y la tacha formulada contra el contrato, que como ampliamente lo indicó el funcionario de primer grado, tampoco encuentra ninguna prosperidad.

4.2. Restituciones mutuas

Siguiendo el precedente jurisprudencial, *“en lo que atañe a las restituciones recíprocas generadas por la anulación de los negocios jurídicos, de manera insistente se ha predicado en la jurisprudencia que esta procede, aún de oficio, en los términos del Título XX del Libro Cuarto del Código Civil, conforme a lo estatuido por la regla 1746, a cuyo tenor: “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”. De acuerdo con la citada norma, la declaratoria de la nulidad de un contrato apareja la aniquilación de sus efectos vinculantes y obligatorios para las partes, de donde deviene el carácter retroactivo de tal veredicto, a fin de colocar a los extremos de la relación negocial en la situación en que se encontrarían de no haber celebrado la convención⁴⁶, y en consecuencia, se procederá a resolver sobre las restituciones mutuas, así:

Corresponde a la parte demandante, LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, **restituir la parte del precio pagada**, en favor de la masa sucesoral de la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA, representada en este proceso por PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ y GUADALUPE ANDRADE TRIANA -como sucesores procesales de SHIRLEY EMILSE TRIANA-, estando acreditado que la prometedora compradora canceló la suma de \$50'000.000 “entregados hace tres años aproximadamente”; suma que será restituida debidamente indexada desde el 13 de diciembre de 2014⁴⁷ hasta la fecha de esta sentencia, teniendo en cuenta el índice de precios al consumidor – IPC certificado por el DANE⁴⁸. Lo anterior, porque como lo ha indicado la jurisprudencia del máximo órgano de la Jurisdicción Ordinaria, “el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo

⁴⁶ CSJ SC5513-2021, 15 dic. 2021, Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, M.P. Dra. HILDA GONZALEZ NEIRA

⁴⁷ Teniendo en cuenta que tanto en el contrato como en los interrogatorios rendidos por la parte demandante, se aduce que tales recursos fueron entregados 3 años atrás, a la firma del contrato de promesa.

⁴⁸ $V_a = V_h \times \frac{I_f}{I_i}$

V_a = Valor actual

V_h = Valor histórico

I_f = IPC final (fecha de la liquidación) – siendo el último dato conocido de diciembre de 2023

I_i = IPC inicial (fecha de la sentencia de primera instancia)

Liquidación elaborada por el Dr. Pablo Cesar Campo- Profesional Universitario Grado 12, con funciones de contador - Liquidador del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, conforme los lineamientos jurisprudenciales.

de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad”⁴⁹.

Lo anterior, sin perjuicio de los intereses civiles [art. 1617 del C. Civil] liquidados sobre la suma de \$50´000.000 -parte pagada del precio- desde la fecha de su entrega [13 de diciembre de 2014] hasta la fecha del presente proveído, porque como lo ha indicado la jurisprudencia, “...se ha reconocido que las restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de nulidad de un contrato aparejan el reconocimiento de los intereses civiles causados sobre los dineros entregados en cumplimiento del contrato nulado”⁵⁰. Liquidación por concepto de intereses que equivale a la suma de \$27.278.689.

Así, el valor total a restituir en favor de la masa sucesoral de la señora SHIRLEY EMILSE TRIANA MEDINA, representada en este proceso por PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ y GUADALUPE ANDRADE TRIANA -como sucesores procesales de SHIRLEY EMILSE TRIANA-, es de \$110.775.718.

De otro lado, ante el fallecimiento de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA el día 3 de enero de 2021⁵¹, se convocó al proceso como litisconsortes necesarios y sucesores procesales⁵² al señor PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ [en calidad de compañero permanente], y a la menor GUADALUPE ANDRADE TRIANA [hija de la causante⁵³], y por lo tanto, a éstos corresponde, en representación de la prometedora compradora⁵⁴, **restituir los bienes inmuebles** objeto del contrato de

⁴⁹ CSJ SC11287-2016, 17 ago. 2016, Rad. No. 11001-31-03-007-2007-00606-01

⁵⁰ CSJ STC3848-2022, 30 mar. 2022, Rad. No. Radicación n.º. 11001-22-03-000-2022-00224-01 [se avaló: La restitución del precio que pagó el prometedora comprador “**más los intereses civiles causados sobre dichas sumas desde la fecha en que fueron entregados**”]. En el mismo sentido, también se pronunció la CSJ SC002-2021, 18 ene. 2021, Radicación n.º 68001-31-03-008-2011-00068-02, al expresar: “Si lo entregado fue dinero, su restitución comprenderá el monto nominal entregado, debidamente indexado, es decir, actualizado conforme a la variación del IPC que certifique el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Pero también incluirá una proyección razonable de los rendimientos que habría podido generar ese dinero, de haber permanecido en manos de su propietario....(...)...se liquidarán los réditos causados sobre los dineros que entregaron los promitentes compradores al señor Serrano Mantilla a la tasa del 6% anual, debiéndose insistir en que el resultado de esa operación se sumará al valor actualizado del capital, conforme la variación del IPC que certifica el DANE [en esta oportunidad, **se ordenó el pago de intereses legales, desde la fecha en que se entregó al prometedora vendedor la parte del precio cancelada por el prometedora comprador**”].

⁵¹ Documento 013, folio 5

⁵² Documento 030

⁵³ Documento 013, folio 8

⁵⁴ CSJ STC5516-2022 6 may. 2022, Rad. No. 11001-22-03-000-2022-00465-01, al hacer alusión de la figura de la sucesión procesal, refiere: “... es importante recordar que la sucesión procesal por muerte de un litigante, consagrada en el artículo 68 del Código General del Proceso, según la cual «[f]allecido un litigante o declarado ausente, el proceso continuará con el cónyuge, el albacea con tenencia de bienes, los herederos o el correspondiente curador», determina que **el sucesor tomará el proceso en el estado en que se encuentre, ocupando la posición procesal de su antecesor**. De acuerdo con esto, la doctrina ha entendido que el sucesor **«queda con los mismos derechos, cargas y obligaciones procesales que su antecesor**. La sucesión procesal no entraña ninguna alteración en los restantes elementos del proceso. Por ser un fenómeno de índole

Apelación de Sentencia – Verbal Resolución de contrato - Rad. No. **19001 31 03 005 2020 00117 01**

promesa de compraventa, en las mismas condiciones en que los recibió, salvo el deterioro natural por el uso o el paso del tiempo, sin que sea viable reconocer monto alguno a su favor a título de mejoras, como pasa a explicarse:

El señor PEDRO FELIPE ANDRADE en el escrito de contestación de la demanda y al absolver la diligencia de interrogatorio de parte, dice no tener conocimiento del negocio celebrado entre las partes, y que cuando los inmuebles fueron entregados [antes de que éste iniciara su convivencia con SHIRLEY TRIANA MEDINA, como lo aduce en la diligencia de interrogatorio], “*no se encontraban aptos para arrendarse*”, siendo él, quien con esfuerzo realizó “*las mejoras necesarias y locativas para volver los bienes habitables, entre ellos cambio de tuberías, realización de columnas, lozas, realización de baterías sanitarias, entre otras*”, y para tal efecto, anexó fotografías del inmueble “*cuando se estaba adecuando*”, videos, y copia de facturas de “*materiales*” que dice “*fueron comprados*” por el demandado “*para realizar diferentes mejoras en los inmuebles*” [por un valor total de \$100´205.900]; mejoras que fueron avaluadas por el perito MARCO AURELIO POSADA LOPEZ, en la suma de \$230´072.564 m/cte⁵⁵.

Al momento de formular los reparos concretos y sustentar el recurso de apelación, se reitera, que las mejoras fueron realizadas por el demandado y superan los \$100´000.000, motivo por el que en la sustentación del recurso, se solicita el reconocimiento y devolución de la suma de \$100´205.900 m/cte [valor descrito en las facturas aportadas con la contestación de la demanda], producto de las mejoras realizadas en predio ajeno.

Adviértase, que aunque la parte demandada aduce insistentemente que las mejoras a los bienes inmuebles fueron realizadas a su cargo, en todo caso, no debe olvidarse que a términos del artículo 167 del CGP, “*incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*”, y en tal virtud, correspondía a la parte demandada demostrar las

netamente procesal, tampoco modifica la relación jurídica material, que, por tanto, continua igual, correspondiéndole al funcionario jurisdiccional pronunciarse sobre ella como si la sucesión procesal no se hubiese presentado»”

⁵⁵ Documento 061, describe el perito:

El señor Pedro Felipe Andrade Medina ejecuta unas mejoras, que para entender donde fueron realizadas, es necesario primero describirlas y son:

1. Una ampliación de la vivienda adosada a la ya construida, consistente en una ampliación de dos pisos, totalmente terminada con sus acabados y losa de cubierta.
2. Enchape de pisos en la parte frontal de la casa y alrededor de ella, hasta el apartamento.
3. Sistema de alcantarillado.
4. Remodelación de baños.
5. Construcción de closets.
6. Otras obras menores.

mejoras realizadas en los predios, pero no habiendo procedido en tal sentido, no hay lugar al reconocimiento de las mismas, pues las copias de las facturas [tres, en total] emitidas a nombre de PEDRO FELIPE ANDRADE, y en las que se detalla una serie de materiales de construcción, resultan insuficientes por sí mismas, para demostrar las mejoras realizadas en los inmuebles, dado que de las mismas no se deduce que los materiales fueron adquiridos y cancelados directamente por el señor PEDRO FELIPE ANDRADE, y tampoco, empleados en la reparación de los inmuebles; máxime cuando el deponente MIGUEL ANGEL BASTIDAS MUÑOZ - citado a instancia de la parte demandada-, ingeniero de profesión, dice haber presentado una propuesta de remodelación del inmueble ante la presencia de deterioros estructurales, obra que **“se ejecutó a todo costo”** entre el año 2013 – 2014, por un costo *“alrededor de los 190 millones de pesos, casi 200.000.000 de pesos”*, en *“pagos semanales... para compra de materiales,... alrededor de los 25.000.000 semanales,...que eran todo en efectivo... incluía todo, **todo era a todo costo**”*. De ahí, que si la presunta obra ejecutada en el inmueble se realizó a *“todo costo”*, la compra de materiales era de cargo del contratista, como lo indicó el señor MIGUEL ANGEL BASTIDAS, y en consecuencia, correspondía a la parte demandada acreditar los pagos realizados al ingeniero ejecutor de la obra, a fin de establecer el valor de las mejoras. No obstante, ningún medio suasorio se allegó en tal sentido.

De otro lado, el demandado presentó el dictamen rendido por el señor MARCO AURELIO POSADA LOPEZ, en el que se aclara, *“que una vez ubicados los dos predios, no se encuentra cerca o límite natural, límite geográfico, zanja o de cualquier índole, que los identifique cada uno con sus linderos”*, y describe las siguientes mejoras:

1. Una ampliación de la vivienda adosada a la ya construida, consistente en una ampliación de dos pisos, totalmente terminada con sus acabados y losa de cubierta.
2. Enchape de pisos en la parte frontal de la casa y alrededor de ella, hasta el apartamento.
3. Sistema de alcantarillado.
4. Remodelación de baños.
5. Construcción de closets.
6. Otras obras menores.

Fijándose el valor de *“las mejoras realizadas a los bienes inmuebles”* en la suma de \$230.072.564 m/cte⁵⁶.

No obstante lo anterior, en la audiencia de contradicción del dictamen, el señor MARCO AURELIO POSADA LOPEZ [arquitecto y perito evaluador], acepta sin ambages, que no realizó una visita *“personalmente”* al inmueble a fin de

⁵⁶ Documento 061

determinar las mejoras realizadas en el mismo, sino que a través de sus colaboradores, procedió a realizar un levantamiento arquitectónico *“para calcular las áreas y las cantidades de materiales”*, y con base en las mismas, se hace un análisis de precios unitarios *“y ahí se puede deducir la mano de obra empleada en ejecutar esas obras”*, siendo suficiente el *“levantamiento arquitectónico y un registro fotográfico, para yo poder establecer las apreciaciones que consigné en mi dictamen”*, y apoyado en el abogado Dr. ALEJANDRO FERNANDEZ [apoderado del demandado], y el propio PEDRO FELIPE ANDRADE, *“que me dijo estas estas obras de aquí para allá son nuevas, estas obras no”*, y requerido el perito por el funcionario para que indique qué encontró en la visita técnica, respondió: *“no tengo el informe aquí”*; aspectos todos éstos, que denotan la falta de solidez, claridad, precisión y calidad de sus fundamentos. Aunado, que el dictamen allegado al expediente, nada indica en relación con los materiales empleados, las características de las mejoras realizadas y la vetustez de las obras encontradas en el inmueble, lo que le resta precisión y claridad al experticio a la hora de establecer las mejoras levantadas o realizadas por el demandado y el valor de las mismas. De ahí, que ningún valor probatorio se asignará al avalúo rendido por el señor MARCO AURELIO POSADA LOPEZ, y por lo tanto, ningún reconocimiento se hará por concepto de mejoras.

Finalmente, teniendo en cuenta que la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, recibió la tenencia de los bienes inmuebles -no habiéndose acreditado que se hizo entrega antelada de la posesión- en virtud del contrato primigenio celebrado con los demandantes [como propietarios de los bienes], se le tendrá como detentadora de buena fe⁵⁷, para efectos de la tasación de los frutos, y en consecuencia, se ordenará **la restitución de los frutos civiles** causados con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda⁵⁸, y el valor de los mismos se actualizará hasta la fecha de su pago⁵⁹ teniendo en cuenta la variación del IPC

⁵⁷ CSJ SC5513-2021, 15 dic. 2021, Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, M.P. Dra. HILDA GONZALEZ NEIRA

⁵⁸ CSJ SC5513-2021, 15 dic. 2021, Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, M.P. Dra. HILDA GONZALEZ NEIRA, al traer a colación la sentencia CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01, precisó: *“(…) la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba” (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005-00058-01; se subraya)....”*

⁵⁹ Ibidem., expresó: *“...en el reciente pronunciamiento CSJ SC2217-2021, la Corporación encontró razones suficientes que provocaban el cambio en su jurisprudencia, reconociendo que el valor de los frutos «debe actualizarse desde que se percibieron o debieron producirse hasta cuando efectivamente se satisfacen,*

Apelación de Sentencia – – Verbal Resolución de contrato - Rad. No. 19001 31 03 005 2020 00117 01

certificada por el DANE, sin perjuicio de deducir del valor indexado de los frutos, una proporción del 15%, que se considera «*justa y equitativa, atendiendo los gastos normales que hay que realizar para la obtención de frutos durante una administración de los bienes productores de rentas*» (CSJ SC5235-2018, 4 dic., rad. 2006-00307-01, citada en CSJ SC2217-2021 ya citada)⁶⁰.

Así, para la tasación de los frutos civiles, la parte demandante allegó el dictamen rendido por el ingeniero JAVIER VARGAS RUIZ, fijando el valor de los cánones de arrendamiento de los inmuebles objeto del contrato, en el siguiente orden:

El Lote:

AÑO	ARRENDOS MES	IPC (%)	INCREMENTO	TOTAL MESES	TOTAL ARRENDOS
2013					
2014	429.316	3,66%		1	429.316
2015	445.626	6,77%	-16.309,92	12	5.347.514
2016	477.986	5,75%	-32.359,64	12	5.735.830
2017	507.147	4,09%	-29.160,94	12	6.085.761
2018	528.774	3,18%	-21.626,84	12	6.345.283
2019	546.141	3,80%	-17.367,28	12	6.553.690
2020	567.714		-21.573,13	6	3.406.284
				GRAN TOTAL	\$ 33.903.678

La casa:

AÑO	ARRENDOS MES	IPC (%)	INCREMENTO	TOTAL MESES	TOTAL ARRENDOS
2013					
2014	2.705.115	3,66%		1	2.705.115
2015	2.807.884	6,77%	-102.768,54	12	33.694.602
2016	3.011.781	5,75%	-203.897,58	12	36.141.373
2017	3.195.524	4,09%	-183.742,61	12	38.346.284
2018	3.331.794	3,18%	-136.270,38	12	39.981.529
2019	3.441.225	3,80%	-109.430,96	12	41.294.700
2020	3.577.157		-135.931,97	6	21.462.942
				GRAN TOTAL	\$ 213.626.546

descontados los gastos que se prueben o que razonablemente conlleva obtenerlos» (9 jun, rad. 2010-00633-02)."

⁶⁰ Criterio reiterado en la sentencia CSJ SC5513-2021 y la sentencia SC2217-2021, entre otras.

Cálculo que se realizó desde el 13 de diciembre de 2014 hasta el 13 de julio de 2020, por un valor total de \$247.530.224 m/cte⁶¹; dictamen pericial que controvertido en audiencia por las partes, no se infirmó el valor probatorio del mismo, motivo por el que se tendrá en cuenta para liquidar el valor de los frutos civiles producidos por la casa ubicada en la calle 54 No. 8-151, con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda a la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA [surtida el 9 de marzo de 2021⁶²] hasta la fecha de la sentencia. No ocurre lo mismo, con el lote ubicado en la calle 54 No. 8-93 [conforme lo indicado en la demanda], y que se integró a la casa de la calle 54 No. 8-151, porque como lo reconoce el señor LUIS FERNANDO PALACIO, la compra del lote se hizo con posterioridad, *“para que la casa ya quedara con un patio mucho más grande”*, advirtiendo, que aunque se trata de dos predios totalmente diferentes, *“si vamos a revisar la casa, es una sola... es una sola propiedad en este momento”*, y en el mismo sentido, la señora ADRIANA ISABEL indicó que no hay *“una barrera entre la casa y el lote”*. Hecho del que también da cuenta PEDRO FELIPE ANDRADE, al señalar que no se puede distinguir cada uno de los predios, que son *“definitivamente de un solo bien... pues tiene una sola entrada, se ve como un solo bien donde accedes a todos los lugares y no se diferencia nada..., es un solo bien a mi gusto, y creo que el de cualquiera persona que entre...”*. En el mismo sentido se pronunció el señor MARCO AURELIO POSADA LOPEZ, al expresar *“que una vez ubicados los dos predios, no se encuentra cerca o límite natural, límite geográfico, zanja o de cualquier índole, que los identifique cada uno con sus linderos”*; hecho que no tuvo en cuenta el señor JAVIER VARGAS RUIZ, y por lo tanto, a juicio de esta Corporación, integrado el lote de 258 metros² como un solar anexo a la casa, para su uso familiar -no habiéndose acreditado otra destinación sobre el mismo-, no se acogerá la liquidación de frutos respecto de dicha porción de terreno. De este modo, se liquidarán los frutos civiles únicamente sobre la casa ubicada en la calle 54 No. 8-151 de esta ciudad, actualizando el valor del canon de arrendamiento hasta la fecha del presente fallo, así:

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO	IPC	TOTAL MESES	TOTAL ADEUDADO
2020	\$3'577.157*	3,80%	0	\$0
2021	\$3'634.749	1,61%	9 meses y 22 días **	\$35'378.224
2022	\$3'839.022	5,62%	12	\$46'068.264

⁶¹ Documento 005, folios 48 a 52

⁶² Documento 011

2023	\$4'342.702	13,12%	12	\$52'112.424
2024	\$4'745.705	9.28%	1	\$4'745.705
TOTAL				\$138'304.617

*Valor fijado por el perito en el dictamen pericial presentado con la demanda.

**Los cánones por concepto de frutos civiles se reconocerán desde el mes de marzo de 2021, así: 22 días del mes de marzo de 2021, que corresponden a la suma de \$2'665.483, liquidados hasta el mes de enero de 2024.

Así las cosas, el valor adeudado por concepto de frutos civiles sobre la casa ubicada en la calle 54 No. 8-151 de esta ciudad, corresponde a la suma de \$138'304.617, y actualizado el valor de los cánones de arrendamiento adeudados a la fecha del presente fallo, teniendo en cuenta el IPC certificado por el DANE al mes de diciembre de 2023 -último dato conocido-, arroja los siguientes valores:

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO	IPC	TOTAL MESES	TOTAL ADEUDADO	VALOR ACTUALIZADO
2021	\$3'634.749	1,61%	9 meses y 22 días **	\$35'378.224	\$ 43.732.959
2022	\$3'839.022	5,62%	12	\$46'068.264	\$ 50.341.358
2023	\$4'342.702	13,12%	12	\$52'112.424	\$ 52.112.424
2024	\$4'745.705	9.28%	1	\$4'745.705	\$4'745.705
TOTAL					\$150.932.446

El valor total adeudado por concepto de frutos civiles, debidamente actualizado, corresponde a la suma de: \$150.932.446 m/cte.

Ahora, como los gastos ordinarios realizados para producir los frutos, conforme el precedente antes indicado, se estima en el quince por ciento (15%) del anterior importe, esto es, en la cifra de \$22.639.867, que deducida del monto indexado, arroja un total de \$128.292.579, siendo éste el valor que deberá cancelar la parte demandada por concepto de frutos civiles.

Finalmente, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1714 y 1715 del Código Civil, es procedente la compensación entre las partes, respecto de las sumas de dinero que se deben mutuamente.

5. Decisión:

Sin más consideraciones, se revocará la sentencia apelada de fecha 13 de diciembre de 2022, dado que el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes no se aviene a las exigencias del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, y por lo tanto, se impone la declaratoria de nulidad absoluta del mismo, y el reconocimiento de las restituciones mutuas descritas con anterioridad.

6. Costas:

De conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, y ante la revocatoria del fallo apelado, para dar paso a la excepción de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, se condena en costas de ambas instancias a la parte demandante.

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

RESUELVE

PRIMERO: Revocar la sentencia apelada proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Popayán de fecha 13 de diciembre de 2022, por las razones indicadas en el presente proveído.

SEGUNDO: En su lugar, se declara probada la excepción de “*nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa*”, suscrito entre LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ – como prometientes vendedores, y la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA – como prometiente compradora, de los inmuebles descritos en el contrato celebrado el 13 de diciembre de 2017.

TERCERO: En consecuencia, se ordena a LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, restituir en favor de la masa sucesoral de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA, representada en este proceso por PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ y GUADALUPE ANDRADE TRIANA -como sucesores procesales de SHIRLEY EMILSE TRIANA-, la suma de \$50´000.000, que debidamente indexada desde el 13 de diciembre de 2014 a la fecha de esta sentencia, equivale a la suma de \$ 83.497.029, más los intereses civiles, que liquidados sobre la parte pagada del precio [\$50´000.000] a la fecha equivalen a la suma de \$ 27.278.689. Para un total a pagar a cargo de LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, por la suma de \$110.775.718 m/cte.

CUARTO: Se ordena a PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ y GUADALUPE ANDRADE TRIANA -como sucesores procesales de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA-, restituir a LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, los bienes inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa, en

las mismas condiciones en que los recibió, salvo el deterioro natural por el uso o el paso del tiempo.

Igualmente, se ordena a PEDRO FELIPE ANDRADE MUÑOZ y GUADALUPE ANDRADE TRIANA -como sucesores procesales de la señora SHIRLEY TRIANA MEDINA-, restituir a LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA y ADRIANA ISABEL HERRERA ORTIZ, la suma de \$128.292.579, a título de frutos civiles, liquidados hasta la fecha del presente fallo.

QUINTO: Las partes podrán efectuar las compensaciones pertinentes, y se deberá dar cumplimiento a lo ordenado dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído.

SEXTO: Condenar en costas de ambas instancias a la parte demandante. Tásense.

SEPTIMO: Señalar como agencias en derecho de esta instancia, la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, la que será incluida en la liquidación de costas. La liquidación se surtirá en la forma prevista en el artículo 366 del Código General del Proceso, y corresponde al juez de primer grado, fijar las agencias de primera instancia.

OCTAVO: Devolver las actuaciones al juzgado de origen⁶³, previas las anotaciones correspondientes.

Notifíquese y cúmplase,



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado
(Con salvamento parcial de voto)

⁶³ Teniendo en cuenta que el trámite del recurso se surtió con base en las actuaciones digitales que integran el proceso.



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado