



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, treinta de mayo de dos mil veintitrés

De conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022 en concordancia con el artículo 373 del CGP se procede por escrito, decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín el 19 de octubre de 2022, en el proceso verbal adelantado por WILMAR DE JESÚS ESCOBAR ÁLVAREZ contra JOSÉ MIGUEL RUÍZ GARCÍA.

1. ANTECEDENTES

1.1 El 24 de abril de 2019 las partes celebraron contrato de promesa de compraventa sobre cinco mil metros cuadrados que hacen parte del predio de mayor extensión conocido como “La Palma” con matrícula inmobiliaria No. 020- 13178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

1.2 En la cláusula cuarta del contrato se dispuso el precio y las condiciones de pago, DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$260'000.000) que se pagarían en cuotas, la primera de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60'000.000) con la firma del documento y así

se cumplió; la segunda de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) que se cancelarían seis meses después de la firma de la promesa de compraventa y se pagaron en octubre; la tercera de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) que serían cancelados doce meses después de la firma de la promesa de compraventa y se pagaron anticipadamente en diciembre como consta en recibo del 9 de diciembre de 2019; la cuarta de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) que se pagarían seis meses después de la firma y registro de la escritura pública de venta. Si bien no se ha cumplido la obligación de otorgar la escritura pública, se abonaron DOS MILLONES DE PESOS (\$2'000.000) el 10 de abril de 2020; la quinta de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000) que serían cancelados a los doce meses de la firma y registro de la escritura pública, esta última obligación no ha sido cumplida.

1.3 En la cláusula séptima se determinó la fecha y las condiciones para el otorgamiento de la escritura pública, estableciéndose el 24 de abril de 2020 en la Notaría Tercera de Medellín a las 2:00 p.m., obligándose las partes a presentar paz y salvos, lo cual no fue atendido por JOSÉ MIGUEL RUÍZ GARCÍA, pero sí por el demandante como consta en el acta de comparecencia No. 01 del 24 de abril de 2020.

1.4 El demandante después de firmar el contrato de promesa, realizó mejoras en el lote prometido en venta con la debida autorización del promitente vendedor, la adecuación físico espacial, obras civiles que ascienden a SEIS MILLONES DE PESOS (\$6.000.000) y contrató los servicios profesionales de una arquitecta para la realización de los diseños de la vivienda, cobro que ascendió a TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30'000.000).

1.5 De manera inesperada y sin mediar argumento legal, los hijos de JOSÉ MIGUEL RUÍZ GARCÍA no permitieron ingresar al demandante al lote, arguyendo que ellos eran los dueños y desconociendo el negocio celebrado entre las partes.

1.6 WILMAR DE JESÚS ESCOBAR ÁLVAREZ ha intentado llegar a un acuerdo respecto de la entrega material y jurídica del lote de terreno conforme las disposiciones del contrato de promesa, pero ello no se ha logrado.

1.7 Pretende la declaratoria de incumplimiento contractual del negocio jurídico celebrado el 24 de abril de 2019 por parte de JOSÉ MIGUEL RUÍZ GARCÍA, consecuentemente se busca que el demandado proceda con el cumplimiento de la obligación principal, con la transferencia del dominio y posesión del lote de terreno con extensión de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) que hace parte del lote de mayor extensión que fue recorrido físicamente por las partes y determinado por su ubicación y linderos; que el demandado cancele la cláusula penal del contrato de compraventa por OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80'000.000) según lo dispuesto en la cláusula novena del contrato.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

El demandado no se pronunció ni formuló excepciones de mérito.

3. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El artículo 1546 del CC prevé que, ante el incumplimiento de un contrato bilateral, el contratante cumplido puede optar por el cumplimiento del contrato o su resolución; para la prosperidad de la pretensión de cumplimiento del con

trato debe verificarse la existencia de uno válidamente celebrado, el incumplimiento de un contratante y el cumplimiento o allanamiento a cumplir de la otra parte.

El negocio jurídico celebrado es la promesa de compraventa que recayó sobre 5.000 metros cuadrados que hacen parte del lote conocido como “Las Palmas”; por lo que con respecto al presupuesto de la existencia del contrato bilateral válido, deben revisarse los requisitos del artículo 1611 del CC, que la promesa conste por escrito, que el contrato no sea de aquellos que la ley declare ineficaces, la capacidad, el consentimiento, causa lícita, se fije el plazo o condición para celebrar el contrato, deben especificarse los linderos del inmueble y la Notaría en la cual se suscribirá la escritura pública para que el contrato no vaya a adolecer de indeterminación en el objeto.

La promesa consta en el escrito firmado el 24 de abril de 2019, los contratantes son capaces, ambos consintieron en el contrato que recae sobre un objeto lícito, hay causa lícita al disponer la venta de una fracción de terreno de un predio con el fin de construir una casa de habitación, cumpliendo los requisitos 1 y 2 del artículo 1611 del CC y se encuentra parcialmente satisfecho la determinación del objeto por cuanto se mencionó la Notaría, pero los linderos del predio con relación al lote de mayor extensión.

En el contrato se transcriben las colindancias del predio de mayor extensión, sin establecer los linderos del predio de menor extensión y en la cláusula segunda se dispuso que el vendedor se obligaba a realizar el levantamiento topográfico que permitiera la individualización del lote prometido en venta y la vía de acceso al mismo.

Como no se acreditó el cumplimiento del cuarto requisito del contrato de promesa, deviene su nulidad y la desestimación de las pretensiones, ordenando las restituciones mutuas, cada parte debe devolver a la otra lo recibido por el contrato invalidado; como el demandado no cumplió con la entrega del bien nada deberá regresar el demandante, quien por su parte se hace acreedor a la restitución de los dineros entregados con la corrección monetaria y las mejoras, consistentes en la explanación y los estudios para la adecuación del terreno que deberán ser pagados por el demandado.

Declarada oficiosamente la nulidad no hay lugar a la indemnización de perjuicios en favor del demandante ni se impone condena costas porque no existió un litigante vencido en el trámite.

4. APELACIÓN

La parte demandante sostuvo que en el contrato de promesa de compraventa el vendedor se obligaba al levantamiento topográfico, planimétrico y urbanístico, siendo esto una carga atribuible, quien de mala fe no la cumplió pese a los requerimientos constantes de la parte compradora que explanó el terreno, lo a demarcó y realizó el acceso carretable.

El lote objeto de promesa de compraventa fue identificado siendo alinderado respecto del predio de mayor extensión como lo manifestaron los testigos del proceso y el demandante, enunciando la ubicación exacta, la matrícula inmobiliaria del que hacía parte y los pormenores que eran conocidos por las partes y los terceros que concurrieron a deponer en el proceso, lo cual es suficiente para el cumplimiento de los requisitos de existencia y validez del negocio jurídico preparatorio.

Repara en la no condena en costas al demandado pese a no comparecer ni a la audiencia de conciliación ni al trámite del proceso.

5. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿El contrato de promesa de compraventa cumple con los requisitos contemplados en el artículo 1611 del Código Civil, se identificó el inmueble prometido en venta?

6. CONSIDERACIONES

6.1 ¿Nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa?

Como lo consideró el Juzgado de primera instancia y siendo un deber del Juez como Director del Proceso, antes de realizar cualquier tipo de consideración en torno a la procedencia de la resolución o cumplimiento contractual con ocasión del incumplimiento en las obligaciones de la parte demandada, esta Sala Civil debe examinar la confluencia de los elementos de validez del contrato; superado el examen de la validez, se abriría la posibilidad de estudiar el cumplimiento o incumplimiento del contrato celebrado por las partes.

Así, para esta Corporación tal y como lo arguyó el Juzgado de primera instancia, el convenio preparatorio objeto de examen, adolece de la identificación e individualización del bien de menor extensión prometido en venta, no bastando con la mención establecida en la cláusula primera del contrato:

“El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que es titular el primero sobre el siguiente inmueble:

Lote de terreno con extensión de CINCO MIL METROS CUADRADOS (5.000 M2), que hace parte del siguiente lote de mayor extensión, el cual fue recorrido físicamente por las partes, determinando a su vez su ubicación y los linderos dentro del lote.

Una fina territorial conocida con el nombre de “LA PALMA”, situada en el paraje LA HONDA, compuesta de tres (3) lotes que eran “LA PALMA” “LA HONDA” y “LAS PEÑAS”, con dos casas de habitación, mejoras y anexidades, y situada en el Municipio de Guarne, que tiene los siguientes linderos: “Partiendo de una esquina que es el lindero con los señores Jaime Jaramillo y Adán Sánchez, se sigue lindando con este (Adán Sánchez), por una chamba a buscar la quebrada “La Honda”, se cruza esta y se sigue a buscar lindero con Zoila Rosa Builes; se sigue lindando con esta hasta encontrar lindero con Antonio Sánchez; se sigue lindando con Antonio Sánchez, hasta encontrar lindero con predio del Municipio de Medellín, donde está la represa de Piedras Blancas; se sigue lindando con predio del Municipio de Medellín, hasta volver a la quebrada La Honda, en el sitio denominado “El Salto”; se cruza la quebrada y se sigue lindando con predio de Miguel Ruíz García (el comprador); se sigue lindando con este, hasta encontrar el lindero con predio de Jaime Jaramillo; y

luego con éste hasta encontrar la esquina lindero con Adán Sánchez, punto de partida.

Identificado con el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 020-13178 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro.

N.U.P. 05-318-00-01-00-00-0035. Área catastral: 132.444 M2.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cabida y linderos del inmueble la presente negociación se hace como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a realizar el levantamiento topográfico, planimétrico y urbanístico, en el cual se realice la individualización del lote que aquí se promete en venta y la vía de acceso al mismo; posteriormente llevando a cabo la presentación ante la secretaria de Planeación Municipal del Municipio de Guarne, de la solicitud de licencia de subdivisión del lote de mayor extensión, y obligándose a la obtención favorable de dicho trámite.”

Obsérvese que la identificación e individualización del inmueble objeto de negociación – el de menor extensión - fue una obligación futura que se impuso al promitente vendedor sin que desde la celebración inicial del contrato se determinara con certeza el bien que sería objeto de la posterior transferencia patrimonial, que es lo exigido por el numeral cuarto del artículo 1611 del CC.

Por ello, dado que se trata de un contrato de promesa de compraventa regido por la Ley Civil que por su formalidad debe constar por escrito, desde su consagración inicial se deben contemplar todas las condiciones del contrato, ***“de tal suerte... que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”***; sin que puedan suplirse los presupuestos contractuales a través de una carga posterior a su celebración impuesta a una de las partes o con la descripción realizada por testigos que presenciaron la celebración del contrato, como lo pretende el recurrente, puesto que la determinación, identificación e individualización del bien prometido en venta, debe quedar clara y expresamente consignado en el contrato..

Aun cuando las partes dispusieron que el área y linderos indicados en la promesa de venta se harían como cuerpo cierto, debe reiterarse que el contrato preparatorio exige la determinación cierta y precisa de aquellos bienes que serán objeto de transferencia patrimonial futura a partir de parámetros objetivos como los linderos proyectados; debieron especificarse conjuntamente la extensión, la cabida y los linderos del bien raíz que posteriormente sería dado en venta, quedando sólo pendiente la celebración del contrato mediante la extensión de la correspondiente escritura pública y su posterior registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1849 del C.C.:

“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.”

La compraventa como contrato prometido, exige como elementos esenciales, la cosa y el precio, mismos que deben gozar de determinación con el fin de garantizar la seguridad del tráfico jurídico y, sobre todo, para que únicamente reste la solemnidad que exige la celebración del contrato tratándose de bienes inmuebles.

Teniendo claro que el contrato prometido exige la plena determinación de la cosa como elemento esencial, cabe memorar los requisitos del contrato de promesa de compraventa como acto jurídico preparatorio, los cuales se encuentran estipulados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, al decir:

“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 declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511<sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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

(Subrayas propias).

De acuerdo con la revisión realizada respecto a la cláusula primera, en la misma se echa de menos la determinación plena del contrato futuro, toda vez que el inmueble objeto de venta, no fue debidamente identificado máxime si se tratan de un cuerpo cierto; únicamente se mencionaron los linderos del inmueble de mayor extensión, obtenidos previo recorrido hecho por las partes y respecto del inmueble de menor extensión sólo se mencionó su área dejando a una determinación posterior los linderos, la planimetría y la descripción topográfica el mismo, de ahí que como se colige de la redacción inicial del contrato no se extrae el sitio del área objeto de venta.

La Corte Suprema de Justicia, expresa que:

“El artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe que "la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes...”

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

Explicando los alcances de este requisito, en tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que

para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales¹...”

Conceptos que guardan relación con el artículo 30 del Decreto 960 de 1970, al disponer:

“Las declaraciones de los otorgantes se redactarán con toda claridad y precisión de manera que se acomoden lo más exactamente posible a sus propósitos y a la esencia y naturaleza del acto o contrato que se celebra y contendrán explícitamente las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, y al alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman.”

(Destacado fuera de texto).

La falta de identificación del inmueble prometido en venta acarrea la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, no bastando con lo expresado en el contrato preparatorio, porque con ello no se distingue ni ubica en concreto dentro del predio de mayor extensión.

Al prometerse la entrega de una especie o cuerpo cierto, su determinación debe ser de tal precisión y claridad que no llegue a generar dudas respecto al bien o bienes a transferir; faltando un elemento esencial en contravención de las formalidades legalmente exigidas para el perfeccionamiento de la promesa de contrato, dando lugar a su nulidad absoluta.

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de diciembre de 2007. M.P. Ruth Marina Díaz Rueda. Expediente: 2004-0072-01.

Establece el artículo 1740 del Código Civil:

“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

A su turno, dispone el artículo 1741, ibídem:

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

(Subrayas fuera del texto).

Ante la ausencia de la formalidad prescrita respecto a la determinación del inmueble para el contrato que promete una transferencia patrimonial futura; se configura la causal de nulidad absoluta que invalida el negocio celebrado.

Dice el artículo 1742, ibídem:

“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el

interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”

Siendo expresa y clara la causal de nulidad y aun sin pedimento de parte el Juez como Director del Proceso, debe proceder con su decreto oficioso, debiéndose analizar posteriormente las consecuencias propias de tal decisión, al destruirse el vínculo que ata a las partes, retornando las cosas a su estado primigenio.

En lo relacionado con la declaración de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa la jurisprudencia ha sostenido:

“5. Sobre el particular ha dicho esta Corporación: “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 pública².

(Resalto no original).

Como corolario de las consideraciones. la sentencia de primera instancia se CONFIRMARÁ, declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa en examen y manteniendo la orden de restitución de los dineros pagados por el demandante y a cargo del demandado, indexados y con intereses civiles.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 30 de octubre de 2001. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

6.2 ¿Condena en costas?

Repara la parte demandante en la no condena en costas a la parte demandada, que ni compareció a la audiencia de conciliación para agotar el requisito de procedibilidad ni contestó la demanda ni asistió a las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento.

El argumento del Juzgado de primera instancia radicó en la declaración oficiosa la nulidad absoluta del contrato, impidiendo hablarse de un litigante vencido y un vencedor, por lo que estimó que no era procedente imponer costas.

Por ende, esta Sala Civil encuentra ajustado a derecho el argumento del Juzgado porque ante el control de legalidad con la decisión de declarar la nulidad absoluta del contrato de forma oficiosa, no puede calificarse a una de las partes como vencida y la otra como ganadora del litigio, dado que las razones para desestimar las pretensiones fueron ajenas a las planteadas dentro del debate procesal.

La no comparecencia de la parte demandada tiene consecuencias procesales que fueron impuestas por el Juzgado, tales como la dispuesta en el artículo 97 del CGP sobre la no contestación de la demanda o pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones que hacen ***“presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda...”*** en concordancia con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 372 del CGP.

Es el artículo 365 del CGP el que establece las normas sobre imposición de costas y es el artículo 372 del CGP el impone sanción por la inasistencia de la

parte demandada que no es configurativa de costas; por ello no puede hacerse una aplicación analógica o extensiva de una sanción que no contempló el legislador sobre el particular y la decisión se mantendrá; situación diferente acontece con la segunda instancia que está resolviendo desfavorablemente un recurso, como lo estipulan los numerales 1 y 3 del artículo 365 del CGP.

7. COSTAS

Puesto que la sentencia será CONFIRMADA, de acuerdo con lo estipulado en los numerales 1 y 3 del artículo 365 del CGP, en esta instancia se condenará en costas a la parte demandante y en favor de la parte demandada.

8. AGENCIAS EN DERECHO

De conformidad con lo establecido por el artículo 365 del CGP en concordancia con el artículo 5 numeral 1 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura, en esta instancia, se fijan como agencias en derecho el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

05001-31-03-004-2021-00285-01

VERBAL

Demandante: Wilmar de Jesús Escobar Álvarez

Demandado: José Miguel Ruíz García

Decisión: CONFIRMA SENTENCIA. La promesa de compraventa no cumple los requisitos de validez, puntualmente lo referente con la determinación del objeto – especificación del inmueble.

PRIMERO: Por las razones expuestas, **se CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: COSTAS en esta instancia a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

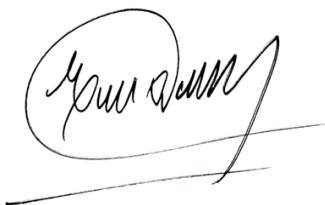
TERCERO: Como **AGENCIAS EN DERECHO** se fija el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, a cargo de la parte demandante y en favor de la demandada.

NOTIFÍQUESE ELECTRÓNICAMENTE.

LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA