



Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado

Proceso: Verbal
Demandante: MARTÍN IVÁN GUTIÉRREZ CORREA
Demandado: ELIZABETH PUERTA OCAMPO
Radicado: 05088 31 03 001 2018 00093 01
Decisión: Revoca sentencia
Sentencia No: 013

DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, veintisiete de julio del dos mil veinte

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BELLO el 7 de marzo del 2019, dentro del proceso verbal instaurado por MARTÍN IVÁN GUTIÉRREZ CORREA en contra de ELIZABETH PUERTA OCAMPO.

I. ANTECEDENTES

1.1. El petitum. Con la demanda solicita el demandante que se declare el incumpliendo contractual de la demandada frente al contrato de promesa de compraventa; como consecuencia de ello,

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

que se le condene a suscribir la escritura pública correspondiente y a entregar los derechos sobre los inmuebles objeto de ésta.

1.2. Causa petendi. Como sustento del *petitum*, relataron que la señora ELIZABETH PUERTA OCAMPO es propietaria del 25% de dos bienes inmuebles identificados con matrículas Nros. 01N-425447 y 01N-464361. Que, frente a este último, aquella inició proceso divisorio y, no obstante, prometió en venta ambos derechos sobre los referidos bienes; sin embargo, la vendedora no acudió a la notaría para suscribir la escritura pública.

1.3. Trámite, contestación de la demanda y excepciones. La demanda fue admitida y una vez notificada en debida forma la demandada alegó que el demandante no cumplió el contrato pues no pagó las sumas pactadas por concepto del precio en la forma establecida. Al respecto formuló las excepciones que denominó: i) imposibilidad de cumplimiento de contrato de promesa de compraventa ii) contrato no cumplido iii) nadie pueda alegar en su favor su propia culpa iv) desistencia v) la mora purga la mora vi) improcedencia de la condición resolutoria tácita.

Así las cosas, al perfeccionarse la relación jurídica procesal entre las partes, se realizaron las audiencias de que tratan los Arts. 372 y 373 del C. General del Proceso, corriendo traslado para alegar y dictando sentencia.

II. LA SENTENCIA APELADA

Mediante audiencia el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Bello dictó sentencia desestimando las pretensiones de la demanda por considerar que no se acreditaron los elementos necesarios para la viabilidad de lo pedido. Al respecto, concluyó que el demandante no logró acreditar haber cumplido con el pago del precio, o haber estado dispuesto a ello. Así mismo, indicó que el contrato de promesa no cumplía con los requisitos, pues no era claro en relación con la determinación de los inmuebles sobre los que recaen, pues frente a uno de ellos el vendedor no tenía derecho sobre el mismo.

III. EL RECURSO DE APELACIÓN

Inconforme con la decisión de primer grado, la parte demandante interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia proferida con base en los siguientes argumentos:

- Si bien existe sentencia del Tribunal en la cual se excluyó de los bienes de la sociedad marital de hecho conformada por los señores MARTÍN IVÁN GUTIÉRREZ CORREA y ELIZABETH PUERTA OCAMPO, el inmueble identificado con M. I. 01N-425447, fue incluida en la liquidación de la sociedad conyugal y, por ende, el inmueble está en cabeza de la demandada en un 25%, tal como se desprende de registro. Que el inmueble identificado con matrícula 001-464361, también está a nombre de la demandada en un 25%, pese a que es objeto de un proceso divisorio. En este orden, el contrato cumplió con los requisitos.

- Respecto al pago del precio, indicó que ello se pudo haber verificado si la demandada hubiera comparecido a la notaría. Que los cheques presentados por la demandante para el pago, expedidos por una cooperativa, podían ser endosados porque tenían cruzado simple, pese a que no obre el inverso, y había otro ordenado al primer beneficiario con levantamiento de sello para ser cobrado. Que respecto a la existencia o no del dinero en efectivo sólo podía verificarse si la accionada hubiera ido. Que los 30 millones de pesos si fueron recibidos por aquella. Que las suposiciones de que aquel no tenía el dinero para esa fecha no tiene sustento probatorio.

Recibido el copiado en esta Corporación, se procedió a admitir el recurso de apelación interpuesto. Por auto del 1 de julio de 2020 se corrió traslado al apelante para sustentar el recurso, quien lo hizo en los siguientes términos:

Refirió que el demandante insiste en pedir el cumplimiento del contrato, específicamente en el cumplimiento de lo allí establecido; esto es, con el plazo fijado, los términos acordados respecto de la suma de dinero pactada y pago de impuestos que la demandante adeuda; indicó que de los certificados de libertad se pudo establecer que el 25% de ambos predios son de propiedad de la promitente vendedora; adicionalmente, quedó probado que las partes tuvieron una unión marital de hecho dentro de la cual nacieron dos hijas; refirió que se tramitó el proceso para la declaración de existencia de unión marital de hecho y posterior liquidación, en donde se dispuso que uno de los predios no hacía parte del haber social, sin embargo fue incluido dentro del liquidación sin tener en cuenta que se trataba

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

de un bien propio; no obstante ello, fue la demandada quien le solicitó al pretensor que le comprara los derechos que le correspondían, comprometiéndose a suscribir escritura; arguyó que no existe entre las partes ningún grado de confianza, debido a que la demandada es enfática en indicar que no recibió el anticipo para no suscribir el documento que transfiera el derecho; iteró que se trata de un contrato legalmente celebrado, con el lleno de los elementos legales y cuyo contenido es ley para las partes, el cual no fue tachado; señaló que el demandante siempre estuvo presto a cumplir y, contrario a lo afirmado por el Juez de instancia, los predios prometidos en venta sí están en cabeza de la compradora; finalmente, manifestó que se cumplieron con todos los presupuestos para que la pretensión salga avante, razón por la cual solicita se revoque la sentencia emitida en primera instancia.

Luego de descrito el traslado para alegar, los demandados replicaron conforme se compendia a continuación.

Disiente la parte demandada con los argumentos expuestos por el apelante indicando que se tergiversan de manera amañada los planteamientos realizados por el Juez de instancia, sin tener en cuenta las pruebas evacuadas en este asunto, para concluir que, como lo dijera la providencia impugnada, los bienes objeto de este proceso no hacían parte de la sociedad patrimonial; respecto de la condena en costas, insiste que la parte no dice realmente porque su inconformidad; hizo un análisis extenso sobre las pruebas recaudadas para concluir que no le asiste razón al apelante, debiéndose confirmar la sentencia motivo de impugnación.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Siendo entonces el momento para decidir, a ello se procede previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

4.1. De los presupuestos procesales y configuración de nulidades. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a resolver sobre el mérito del asunto.

Igualmente debe indicarse que conforme a lo establecido en el Decreto 806 de 2020 de la Presidencia de la Republica, se facultó al Juez de Segunda instancia para dictar sentencia por escrito, conforme a lo cual procederá esta Corporación.

4.2. Problema jurídico. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, habida cuenta del carácter rogado del recurso de que se trata, formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por la recurrente.

En punto a ello, deberá determinarse si concurren los presupuestos para la pretensión invocada por el demandante.

4.3. De la acción resolutoria. Es menester indicar que el ejercicio de acciones derivadas de un contrato – como es el caso que nos ocupa - exige la demostración de la existencia y validez del mismo.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

Lo primero, porque si no se cumplieron los requisitos legalmente previstos para ello, el pretendido contrato ni siquiera nace a la vida jurídica, y lo segundo, porque si se omitieron los requisitos que la misma ley prevé para su validez el contrato nace viciado y, por lo mismo, queda expuesto a la alegación y/o declaración del vicio que lo afecta, según se trate de un motivo generador de nulidad relativa o absoluta; además de lo anterior, la ley concede el derecho al contratante cumplido para que solicite. o la resolución o el cumplimiento del contrato.

Lo anterior encuentra regulación jurídica en el artículo 1546 del Código Civil bajo los siguientes términos: *"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir, a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios"*. Quiere decir la norma transcrita que el contratante cumplido, a quien su contraparte le incumplió el acuerdo de voluntades, tiene dos vías alternativas para restablecer el equilibrio contractual: una, exigir coactivamente el cumplimiento del contrato, la otra, pedir la resolución del mismo. En ambos casos, siempre tendrá derecho a exigir la indemnización de perjuicios.

4.4. El contrato de promesa. Es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo; restricción que se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen. A la luz de la citada norma, son requisitos de

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

validez del aludido contrato: "1ª. Que la promesa conste por escrito; 2ª. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 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".

El requisito enlistado bajo el numeral 4º, refiere a la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran.

Sobre este último requisito, la Corte Suprema de Justicia (Sentencia SC004-2015 del 14 de enero de 2015, M.P. JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ, radicado 25843-31-03-001-2006-00256-01) ha indicado respecto a la determinación del contrato prometido -requisito exigido en el numeral 4º del artículo citado- que juega crucial papel que sus elementos esenciales –lo que excluye los naturales y accidentales- estén fijados en el precontrato, porque a fin de cuentas, lo que se busca es que la promesa no resulte fuente de disputas por no saberse a ciencia cierta qué es lo que las partes se obligaron a hacer, o lo que es lo mismo, sobre qué versa el contrato prometido. Lo anterior, sin que se llegue al punto de exigir la presencia en el convenio preparatorio de todos los elementos que debe contener una escritura pública - si el contrato prometido ha de pasar por ella y sólo falte esa formalidad - pues ni una lectura literal del numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, permite concluir que únicamente ha de hacer

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

falta el otorgamiento de la escritura y que todo lo demás – incluido el texto de la minuta respectiva - deba estar ya puntualizado desde el precontrato.

4.4. En el caso que se analiza, a partir del acervo probatorio recopilado en la actuación, se encuentra acreditado que entre la señora Elizabeth Puerta Ocampo, en calidad de promitente vendedora, y el señor Martín Iván Gutiérrez Correa, como promitente comprador, se celebró contrato de promesa de venta el 15 de diciembre del 2015 de un derecho del 25% sobre dos bienes inmuebles identificados con las matrículas Nros. 01N-425447 y 01N-464361 (Fls. 42-43). Que como precio se pactó la suma total de \$230'000.000,00 m. l., dejándose constancia de haberse entregado el valor de \$30'000.000,00 m. l., y quedando pendiente el resto para la firma de la correspondiente escritura, siendo que ésta se estableció otorgarse el 15 de diciembre del 2017, a las 4:00 de la tarde, en la Notaría del Círculo de Bello. Que frente al inmueble con M.I. 01N-464361 se dejó constancia de que existía demanda en proceso divisorio, siendo que dentro del mismo ya se ordenó y practicó el embargo y secuestro conforme se desprende a Fls. 212.

Se observa también que llegado el día y la hora establecida, la demandada no compareció a la notaría conforme lo acordado, según se deduce de la constancia dejada por el Notario obrante a Fls. 44, en la cual se hizo constar también que en dicha fecha el demandante exhibió cheques por valor de \$97'861.353,00 m. l. y manifestó tener \$102'138.647,00 m. l. en efectivo (Fls. 44).

Ahora, tal como se precisó en líneas antecedentes, previo al análisis del cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por uno de los contratantes, y el correlativo incumplimiento del otro en relación con las originadas para éste, se requiere la existencia válida y eficaz del negocio jurídico, porque si el contrato es nulo no pudo ser fuente de obligaciones, debiendo regresar los contratantes a la etapa precontractual.

En este orden, aunque las partes no controviertan o aleguen la invalidez del negocio jurídico, en todo caso el juez debe efectuar un análisis al respecto, en punto de los aspectos que puedan acarrear su nulidad absoluta. Este deber del juez se encuentra previsto en el artículo 1742 del C. C., que establece la clara e inexcusable tarea del funcionario judicial de abordar lo relativo a los requisitos de existencia y validez del contrato, señalando que, tratándose de nulidad absoluta, el juez puede y debe declararla, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato.

Así mismo, se tiene que el contrato de promesa, como se indicó en líneas precedentes, sólo produce efectos si cumple con los requisitos que se determinan expresamente en el artículo 1611 del Código Civil, entre ellos, que se determine éste, de tal manera, que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Pues bien, revisado el contrato contentivo de la promesa de venta, se considera que la misma no cumple con el requisito establecido en el numeral 4º de la citada norma y que refiere a que el contrato debe

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

estar determinado de tal suerte que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En este caso, con relación a la prometida venta de los derechos sobre los inmuebles en los que la demandada figura como propietaria inscrita en virtud de sentencia de liquidación de la sociedad patrimonial emitida por el Juzgado Segundo de Familia de Bello, debidamente registrada; las partes discriminaron los derechos sobre los que recaía la misma, precisando los linderos e identificación de los inmuebles y acordaron un plazo en el que se perfeccionaría el contrato prometido, esto es, se convocaron a la Notaría Segunda de Bello en una fecha cierta para suscribir escritura pública que contendría la compraventa prometida.

Pese a lo anterior, se considera que el contrato de promesa de compraventa, como se dijo, no está determinado en forma tal que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. La indeterminación obedece a la falta del precio como elemento de la naturaleza del contrato de compraventa, según lo expresado en el artículo 1849 del C. C., en tanto no se determinó el precio asignado para cada uno de los derechos objeto de la misma.

En efecto, en la promesa suscrita por las partes se fijó un precio de \$230.000.000, atribuido en forma global a los derechos que la promitente vendedora tiene sobre los inmuebles con M.I. 01N-425447 y 01N-464361, de manera que, del mismo no puede desprenderse el precio de cada uno, no siendo determinado ni determinable, sin que pueda desprenderse que equivale a la mitad del valor total fijado, pues basta acudir a la sentencia de liquidación

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

de la sociedad patrimonial para advertir que ambos inmuebles tienen avalúos catastrales diferentes, siendo que el de uno casi dobla el del otro.

Por ello, al no evidenciarse o estructurarse el precio como elemento de la naturaleza del contrato de compraventa, la promesa suscrita por las partes también sufre de este vicio, produciéndose la nulidad absoluta del referido negocio jurídico, en términos de lo dispuesto en los artículos 1740 y siguiente del C.C.

Así las cosas, al configurarse la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, siendo la validez de los contratos un presupuesto para el análisis de la resolución o cumplimiento del mismo, si el contrato no supera el tamiz de la validez, no puede resolverse sobre esa pretensión, razón por la que se negará la pretensión principal y se declarará en forma oficiosa la nulidad absoluta del referido contrato, siendo innecesario como lo hizo el *A quo*, adentrarse en el estudio del presupuesto de cumplimiento por parte del demandante.

Consecuencialmente, al decretarse la nulidad absoluta del contrato, les asiste a las partes el derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo.

Se probó en el proceso que el pago del precio global de los bienes se pactó en la suma de \$230'000.000,00 m. l., y la promitente compradora declaró haber recibido la suma de \$30'000.000,00 m. l., al suscribir la promesa de venta tal como se desprende de la cláusula quinta del contrato, siendo que el mismo fuera autenticado en notaría

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

(Fls. 42-43). Al respecto, se tiene que, si bien la misma manifestó dentro de su contestación no haber recibido dicho dinero, lo cierto es que no tachó de falso su firma puesta en tal documento, a más de que no allegó prueba alguna de lo manifestado. Inclusive, destáquese que la parte demandante sí allegó testigos presenciales que dan cuenta de la entrega de dicho dinero en efectivo, tales como los señores Jhonny Daniel Gutiérrez Álvarez y Héctor Milagros Gutiérrez, este último quien afirmó habérselo prestado. Finalmente, los extractos allegados por la demandada no llevan al convencimiento de lo alegado, máxime la afirmación efectuada por ésta dentro de la promesa de venta y teniendo en cuenta que los mismos datan de una fecha posterior, esto es, desde el 31 de diciembre del 2015 en adelante.

Teniendo en cuenta que en la promesa de venta se pactó la entrega material al momento de la cancelación total del valor y sin que se haya acreditado que ello hubiera ocurrido, o que se hubiera dado en forma anticipada, no corresponde ordenar devolver o restituir ningún bien o derecho.

Concluye esta Sala que no están llamadas a prosperar las pretensiones invocadas en la demanda, pero por los argumentos expuestos en esta instancia, de ahí que, la sentencia motivo de inconformidad será **REVOCADA** para que en su lugar se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes y como consecuencia de ello disponer que la señora Puerta Ocampo devuelva de manera indexada al señor Gutiérrez Correa la suma de \$30'000.000,00 m. l., pagado como parte del precio acordado desde el 15 de diciembre de 2015.

Sin costas, ni en primera ni segunda instancia, habida cuenta de la declaración oficiosa de la nulidad.

5. DECISIÓN

Por lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, EN SALA TERCERA CIVIL DEL DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

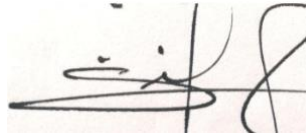
PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE BELLO el 7 de marzo del 2019, dentro del proceso verbal con demanda de cumplimiento de contrato instaurado por **MARTÍN IVÁN GUTIÉRREZ CORREA** en contra de **ELIZABETH PUERTA OCAMPO**. En su lugar, **DECLARAR** la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 15 de diciembre del 2015 y, como consecuencia, de ello se ordena a la señora **ELIZABETH PUERTA OCAMPO** que devuelva de manera indexada al señor **MARTÍN IVÁN GUTIÉRREZ CORREA**, la suma de \$30'000.000,00 m. l. pagado como parte del precio acordado, desde el 15 de diciembre del 2015.

SEGUNDA: Sin costas por lo expuesto.

Al servicio de la Justicia y de la Paz Social

TERCERA: Ejecutoriada la sentencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE



(Firma escaneada conforme al Art. 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

MURIEL MASSA ACOSTA
Magistrada