

TEMA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO / NULIDAD ABSOLUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA - ausencia de requisitos formales /

TESIS: “(...) 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. (...) independiente de que la promesa hubiese estado afectada de una causal de nulidad, como ya se había suscrito la escritura pública que daba cumplimiento a aquella bajo las observaciones indicadas, el objeto de la promesa se había cumplido extinguiéndose y no era viable declarar la nulidad de ésta, cuando tal como lo ha indicado nuestra máxima corporación **“La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquella”**.

MP. JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

FECHA: 17/04/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO

Magistrado

Proceso: Verbal (Resolución contrato)
Demandante: JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA y otros
Demandado: DAVID SALVADOR JARAMILLO ÁLVAREZ y otra
Radicado: 05001310300920160069102
Decisión: REVOCA Y CONFIRMA NUMERALES DE LA SENTENCIA
Sentencia No. 011

TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, diecisiete de abril de dos mil veintitrés

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia del 29 de agosto de 2022 proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN dentro del proceso VERBAL de Resolución de compraventa instaurado por JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA Y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELAEZ en contra de DAVID SALVADOR JARAMILLO ÁLVAREZ y EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO.

I. ANTECEDENTES

1. Pretendió la parte demandante, luego de subsanar la demanda, que mediante sentencia se declare: **1. PRIMERA PRINCIPAL:** *Que entre JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA Y DAVID SALVADOR JARAMILLO ÁLVAREZ con fecha 15 de octubre de 2013 se celebró un **contrato escrito de compraventa de posesión y mejoras**, respecto al inmueble ubicado en la vereda Vallecito La Veta, en el Municipio de Copacabana, cuya área es de 3.043 mts². El precio de la negociación fue la suma de \$65.000.000 para ser cancelados en un plazo de 4 meses contados a partir de la firma del contrato de compraventa. **1.1** Por el incumplimiento en el pago del precio por parte del*

demandado, se solicita la resolución del contrato de compraventa. **1.2** como consecuencia y ante la imposibilidad de restituir el inmueble, se condene a pagar la suma de \$65.000.000 con sus frutos y la respectiva indexación desde el 16 de febrero de 2014, fecha en que incurrió en mora. **2. SEGUNDO PRINCIPAL.** Se **declare** que entre los señores JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ se celebró **un contrato verbal de compraventa** con el señor DAVID SALVADOR JARAMILLO a mediados de diciembre de 2013, mediante el cual los primeros, compraban al señor DAVID SALVADOR la oficina 502 ubicada en la carrera 38 nro. 8-69 edificio MÚNERA P.H. BARRIO EL POBLADO en Medellín, con un área de 60,14 mts². Folio de matrícula **001-910879**. El precio acordado fue la suma de \$175.000.000 y cuyas condiciones de pago fueron: como el señor DAVID SALVADOR JARAMILLO les debía la suma de \$65.000.000 de la finca de Copacabana, cruzaron cuentas y descontar de los \$175.000.000 la suma de \$65.000.000 y el resto del precio, \$110.000.000 se pagaban con la entrega de una máquina. **2.1** como consecuencia, se **decrete la resolución del contrato verbal** por incumplimiento en la entrega del inmueble y por ilicitud del mismo al estar embargado y secuestrado por un tercero. **2.2** que se **ordene** al demandado la restitución de la máquina retroexcavadora marca JVC tipo pajarita, pala cargadora, referencia 214E. marca JBC 4X4 valorada por las partes en \$110.000.000 que recibió como parte de pago y en las mismas condiciones que la recibió o en su defecto, ante el deterioro de la máquina o la imposibilidad de restituirla en la suma de \$110.000.000 con los intereses de mora y los perjuicios que se prueben. La máquina fue entregada al señor DAVID SALVADOR por los compradores en diciembre de 2013 en cumplimiento del contrato y a la fecha, la tiene en su poder. La máquina generaba mensualmente ingresos por \$8.000.000, los perjuicios se estiman en el ingreso dejado de percibir por el incumplimiento del demandado, liquidados desde enero de 2015 a agosto de 2016, 19 meses para un total de \$152.000.000. **3. TERCERA PRINCIPAL.** Se **declare** que entre los señores FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ Y DAVID SALVADOR JARAMILLO se celebró un contrato de **promesa de compraventa verbal**, en febrero de 2014, sobre los lotes determinados como: lote dos, con un área de 4.207 mts² y lote tres con un área de 6.000 mts². Matrículas inmobiliarias **029-0026249 y 029-0026250** de la oficina de registro de II.PP. de SOPETRÁN **escriturados por orden del demandado a la señora EVELYN JULIETH BEDOYA JARAMILLO**, según **escritura pública 818 de 7 de marzo de 2014** de la notaría cuarta de Medellín por valor de \$315.000.000 y que fue incumplido por el demandado. **3.1** como consecuencia, se **decrete la resolución del contrato de compraventa** contenido en la escritura pública nro. 818 de 7 de

marzo de 2014. **3.2** se ordene la restitución inmediata de los inmuebles hoy distinguidos con las matrículas inmobiliarias nros. 029-34673/34674/34675/34676/34677/34678/34679/34680/34681/34682/34683/34684 de la oficina de registro de II.PP. de Sopetrán y sus frutos civiles. Estos lotes han dejado de generar por el incumplimiento del demandado desde la fecha de entrega, 7 de marzo de 2014 a la fecha de la demanda, intereses al 0.5% mensual durante 29 meses para un total de \$45.675.000, o los frutos que el juez estime. **3.3.** En caso de que el demandado no pueda restituir los inmuebles o los bienes recibidos por haberlos vendido, se **ordene** la reivindicación ficta del artículo 955 CC. Y restituya el valor que el enajenante haya recibido por la venta y ante la imposibilidad material de determinar el precio real de la venta a su nombre, se ordene pagar la suma de \$315.000.000 con sus respectivos intereses de mora a la tasa máxima legal permitida y liquidada desde febrero de 2014. **3.4** se condene al demandado a pagar los perjuicios probados y los frutos civiles que resulten, que a la fecha de la demanda se detallan así: por perjuicios la suma de \$341.500.000 y por frutos civiles la suma de \$45.675.000 y **3.5** la condena en costas para el demandado.

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los hechos que se compendian así:

a) El 15 de octubre de 2013 el señor JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA en su calidad de vendedor, celebró con DAVID SALVADOR JARAMILLO ÁLVAREZ como comprador, un contrato de compraventa de posesión y mejoras, respecto de un inmueble ubicado en la Vereda Vallecito la Veta del municipio de Copacabana, acordando como precio de la negociación la suma de \$65.000.000 que serían cancelados en un plazo de 4 meses contados a partir de la firma del contrato. El señor DAVID ocupó el inmueble con su familia y sin haberlo pagado lo vendió a un tercero.

b) Posteriormente, el señor JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ conocedores del señor DAVID SALVADOR JARAMILLO y con quien habían tenido otros negocios, de manera verbal, a mediados del año 2013, celebraron un contrato verbal, mediante el cual los primeros compraban al señor DAVID, la oficina 502 de la carrera 38 nro. 8-69 edificio MÚNERA P.H barrio el Poblado en Medellín. Matrícula inmobiliaria 001-910879. El valor pactado fue la suma de \$175.000.000 que se pagarían así: como el señor DAVID les debía los \$65.000.000 de la finca de Copacabana, se cruzarían las cuentas y se descontarían de los \$175.000.000 los \$65.000.000 y el resto, o sea la suma de \$110.000.000 se pagaban con la entrega de una máquina retroexcavadora

valorada de común acuerdo en la suma de \$110.000.000, misma que fue entregada con sus accesorios al señor DAVID SALVADOR en diciembre de 2013 y a la fecha, la tiene en su poder. El apartamento al momento de la negociación, tenía una deuda hipotecaria constituida el 31 de julio de 2013 mediante escritura 3264 de la notaría 16 de Medellín en favor del señor FRANCISCO LEÓN RESTREPO SALDARRIAGA, la que se comprometía a cancelar el señor DAVID SALVADOR en un plazo de 4 meses y una vez cancelada, otorgaría la escritura pública. Pero al momento de la negociación ya estaba embargada para el proceso hipotecario y el señor DAVID obrando de mala fe y abusando de la confianza, ocultó esa situación a los compradores, quienes de haber sabido no habrían comprado y ahora el bien está próximo a ser rematado.

c) La mala fe del señor DAVID SALVADOR se evidencia más, al remontarse a la forma como adquiere el inmueble prometido en venta: el señor IVÁN DARÍO ROLDÁN PRIETO propietario de la oficina 502, tenía un crédito hipotecario con FRANCISCO LEÓN RESTREPO SALDARRIAGA y al momento de negociarlo con DAVID SALVADOR, le dejó a este como parte de la negociación, la obligación de cancelar el crédito hipotecario que era de \$80.000.000 con la obligación de pagar la deuda y así liberar el gravamen. El señor DAVID no pagó la hipoteca y se gastó el dinero, razón por la cual al momento de prometerlo en venta a los señores JHON JAIRO Y FRANCISCO, estaba no solo pendiente de cancelar la hipoteca, sino que además, estaba embargado en el Juzgado 20 Civil Municipal de Medellín, radicado 2014-00131. Prueba de ello es que la escritura se corrió en la notaría primera de Medellín, escritura 1088 de mayo 7 de 2014, en la cual el señor IVAN DARÍO ROLDÁN PRIETO le transfiere el dominio por instrucciones de DAVID SALVADOR a los promitentes compradores, quienes deciden que se haga a nombre de ANA CATALINA ARBELÁEZ ESTRADA Y MARÍA LIGIA PELÁEZ GÓMEZ, familiares de FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ. La escritura fue devuelta el 3 de diciembre de 2014 por embargo del inmueble. El pago de la deuda hipotecaria debió haberse hecho en el mes de abril de 2014, tiempo en que fenecía el plazo de 4 meses solicitado por el señor DAVID SALVADOR para cancelarla.

d) Como el obligado manifiesta no contar con el dinero para cancelar la deuda hipotecaria, propone a los compradores, entregarles un apartamento en planos, a construirse en un proyecto en el barrio la milagrosa, cuya promesa cedió el señor IVÁN DARÍO ROLDÁN PRIETO por orden de DAVID SALVADOR, quien tenía negocios con la constructora IN BURSATIL SAS al señor JHON JAIRO RAMÍREZ. El inmueble cedido está ubicado en la calle 40 carrera 26 C.40 edificio Cataluña, apartamento 506. Con esta propiedad el señor DAVID SALVADOR pretendía responder a los compradores por el valor de la hipoteca (\$80.000.000) y

además le entregó a los demandantes a título de intereses consolidados y futuros la suma de \$30.000.000 mientras se vendía el apartamento o lo entregaba construido IN BURSATIL. El proyecto nunca arrancó, lo que conllevó a los señores RAMÍREZ Y ESTRADA a desistir de esa opción que les ofreció el señor DAVID SALVADOR.

e) A cambio de esta opción, el demandado ofrece en remplazo, entregar un lote de terreno en zona rural de Sopetrán, vereda Tafetanes, con un área de 1000 mts² que al final fue una estafa: Hernando Estrada y su sobrino FRANCISCO JOSÉ ESTRADA celebraron promesa de compraventa el día 11 de noviembre de 2013, mediante el cual el primero vendía a su sobrino dos lotes en Sopetrán (lotes uno y tres) y aun sin escriturar, lo negoció FRANCISCO ESTRADA con el demandado DAVID SALVADOR en la suma de \$315.000.000 que pagaría el demandado a FRANCISCO ESTRADA así: se haría la escritura por HERNANDO ESTRADA a nombre del demandado, quien al momento de la venta solicita se le haga a nombre de EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO (escritura 818 del 7 de marzo de 2014). Para pagar el precio, el demandado prometió entregar a FRANCISCO ESTRADA del proyecto constructivo, tres apartamentos valorados en la suma de \$200.000.000 y una máquina tipo cargador marca NEW HOLLAND modelo 2006 valorada en \$35.000.000 y además, el comprador asumió pagar una deuda por valor de \$80.000.000 que tenía el vendedor primitivo con JULIÁN FERNANDO ATEHORTÚA.

f) El señor DAVID JARAMILLO usando a su sobrina como intermediaria, divide la mayor extensión en varios lotes de terreno, mediante escritura 3593 de 16/09/2014 solicitando a la oficina de registro de II.PP. de SOPETRÁN asignar matrícula a cada lote, que van enumerados desde el 029-34673 hasta 029-34684 y entrega en dación en pago al acreedor del vendedor JUAN FERNANDO ATEHORTÚA un lote de 1000 mts² quien a la vez, lo hizo escriturar a un tercero. El demandado a pesar de haber escriturado los lotes de terreno de Sopetrán no ha pagado el valor del precio porque no pudo cumplir con la entrega o apartamentos a construir. El demandado con dichos lotes quiere pagar a los señores JHON JAIRO Y FRANCISCO JOSÉ, los dineros que aun debe de la negociación de Copacabana, del apartamento en el poblado que no se ha podido registrar porque l será rematado y de la compraventa de los lotes de Sopetrán.

g) Los demandantes contactaron la abogada del proceso hipotecario y fueron enterados de que la hipoteca es por \$80.000.000 y no por \$60.000.000; de los \$30.000.000 que recibieron del señor DAVID abonaron \$20.000.000 y los otros \$10.000.000 se entregaron a JUAN FERNANDO ATEHORTÚA como abono a la deuda que se obligó a pagar DAVID SALVADOR que terminó pagando con la

entrega del lote de terreno resultante de la división de la mayor extensión en la Vereda Tafetanes de Sopetrán.

3. **TRÁMITE.** Inicialmente la demanda es inadmitida y una vez subsanados los requisitos, mediante auto del 15 de septiembre de 2016, se admite como demanda verbal de resolución de contrato instaurada por JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA Y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ en contra de DAVID SALVADOR JARAMILLO ÁLVAREZ y EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO. **El demandado JARAMILLO ÁLVAREZ** se notifica personalmente a través de apoderado y la señora **BEDOYA JARAMILLO** le confiere poder al mismo apoderado, quien se opone a las pretensiones. *Propone como excepciones de mérito: pago de las obligaciones, inexistencia contractual o inexistencia de las obligaciones por objeto ilícito, falta de legitimación en la causa por pasiva respecto a EVELYN JULIED y prescripción. Objeta el juramento estimatorio. Se dicta sentencia el 28 de septiembre de 2017, ante apelación del demandado se remite a esta Corporación y mediante providencia del 26 de junio de 2018 se decreta nulidad de la actuación adelantada desde la sentencia, ordenando integrar contradictorio con IVÁN DARÍO ROLDÁN PRIETO, ANA CATALINA ARBELÁEZ ESTRADA, MARÍA LIGIA PELÁEZ GOMEZ Y HERNANDO ESTRADA JIMÉNEZ.* El señor **IVAN DARIO ROLDÁN PRIETO** fue emplazado y el curador ad litem designado para su representación dio respuesta a la demanda, proponiendo excepciones de mérito, a las que no se dio trámite por extemporánea. Los **señores ARBELÁEZ ESTRADA, PELÁEZ GÓMEZ Y ESTRADA JIMÉNEZ** a través de apoderado judicial son notificados y se pronuncian manifestando que "coadyuvamos la demanda en cuanto a hechos y pretensiones y se solicita se aprecien las pruebas que se encuentran practicadas", sin hacer solicitud de pruebas. Una vez allegado el registro civil de defunción del señor **DAVID SALVADOR JARAMILLO ALVAREZ** ocurrida el 2 de febrero de 2019, se ordena continuar con sus herederos: ROSA ISABEL ÁLVAREZ DE JARAMILLO Y GABRIEL SALVADOR JARAMILLO GAVIRIA.

II. LA SENTENCIA

4. Mediante providencia del 29 de agosto de 2022 el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN dejó establecido que el objeto del litigio versa sobre la declaración de existencia de 3 contratos: contrato de compraventa de posesión y mejoras, compraventa verbal de un inmueble y contrato de promesa de compraventa de dos inmuebles, con petición además de resolución por incumplimiento, las restituciones mutuas y el análisis de las excepciones de mérito. Consideró reunidos los presupuestos procesales y la legitimación en la causa. Respecto a la prescripción invocada no la declara, advirtiendo que esta se produce por el paso del tiempo 10 años según el artículo 2536 y los contratos citados fueron celebrados entre octubre de 2013 y marzo de 2014 y como la demanda fue presentada en el año 2016, no habían pasado 10 años y la notificación se hizo dentro del año. Refiriéndose a cada contrato, para el primero, denominado como **compraventa de posesión y mejoras** encuentra que reúne exigencias de validez y existencia, los demandantes contaban con capacidad legal, hubo consentimiento libre de vicios, asistía interés en la negociación, no se advierte ilicitud ni en la causa ni en el objeto y para este tipo de venta de posesión y mejoras no se requiere formalidad, existe y tiene validez. La pretensión para que se resuelva por no haber pagado el precio, va precedida de que el demandante haya sido cumplido o se allanó a cumplir. Y en este caso la obligación en la compraventa es pagar el precio y entregar la cosa y como era una venta de posesión y mejoras, se logra acreditar la entrega del inmueble donde está ejerciendo posesión y donde realizó las mejoras, así lo confiesan los que declaran y advierten que el comprador dijo que recibió el inmueble y lo habitó, pero que luego lo vendió a un señor "Oscar" y en similar el señor Néstor Estrada explicó que entre el señor David y los demandantes se dio esa negociación, donde David recibió el inmueble que habitó por 3 o 4 años y luego lo vendió. David incluso hizo mejoras y que conocía el problema de los estupefacientes y que David no pagó el precio. Se demuestra que hubo cumplimiento de los demandantes porque entregaron la posesión y las mejoras y el comprador David no pagó los \$65.000.000 en los 4 meses, de hecho confiesa que no fue posible cancelarla, pero que se había acordado otra forma de pago y se entregaría un inmueble que tenía un valor de \$165.000.000 y ahí estarían incluidos los de la posesión y mejoras y se pactó que la diferencia a razón de \$110.000.000 a través de la entrega de una maquinaria retroexcavadora; conforme a la prueba hubo una nutación del contrato de compraventa de posesión y mejoras por una permuta, ya se estaba entregando un bien a cambio y como esta nueva negociación David también la incumplió, queda demostrada por su confesión que el bien estaba en un litigio donde se ejecutaba una obligación hipotecaria o sea que el bien ofrecido estaba fuera del

comercio; no se demuestra el pago por el demandado y así se reúnen los presupuestos para resolverlo. El señor David estará obligado a través de sus sucesores a restituir a Jhon Jairo la posesión y las mejoras pero como ya no está en poder del demandado porque las había enajenado a un tercero, se ordenará que esa restitución se haga en equivalente en dinero en \$65.000.000 indexada desde la fecha en que se debió entregar. No se reconocen frutos porque no se demostraron ni devolver dinero al demandante porque no desembolsó precio. **El segundo contrato verbal de compraventa** del inmueble de la carrera 38, edificio Múnera, según el artículo 1857 C:C para perfeccionarse debe ser con escritura pública documento esencial para su validez y existencia; por no cumplirse las formalidades esenciales, el contrato sería inexistente y según lo ha indicado la Corte sobre la inexistencia del contrato es aplicable a este caso la figura de la nulidad absoluta y así se declarará y se denegará la pretensión de declaración del contrato. Para las restituciones mutuas, la oficina no fue entregada porque había un proceso ejecutivo con embargo y secuestro y no fue posible traditarlo por objeto ilícito y tampoco estaba en titularidad del señor David sino de Iván Darío Roldán prieto; por tanto, no había lugar a restitución; sin embargo hay prueba sobre el pago parcial porque en la confesión del señor David o admite que se recibió la máquina retroexcavadora de Jhon Jairo y Francisco José y por tanto, se ordenará la restitución que se hará a través de sus herederos. Y de no ser posible deberá cancelarse en dinero \$110.000.000 indexada desde diciembre de 2013 cuando fue entregada. No hay perjuicios porque falta de prueba. **Tercer contrato** de promesa de compraventa, que se acordó en \$315.000.000 que se pagarían con 3 apartamentos más un cargador de \$35.000.000 y \$80.000.000 a Juan Fernando Atehortúa por orden del señor Francisco José por una obligación crediticia. Según los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, la promesa debe constar por escrito y contener plazo y en este caso confesaron que fue verbal, no constaba en documento alguno, Hernando Estrada familiar de un vinculado, afirmó que el lote lo vendió a David y por orden lo transfiere a EVELING que dijo nunca tuvo contacto con ello, de los testigos no se establece el otro requisito de contener un plazo, se desconoce cuál era el contrato prometido, se desconocen los elementos de la promesa, la fecha, incluso la notaría entonces es imposible predicar la existencia de esa promesa. Y a pesar del acuerdo de voluntades, del lote 2 y 3 de Sopetrán no puede afirmarse que nació a la vida jurídica y por tanto, debe declararse la nulidad absoluta del mismo. En el tema de las restituciones mutuas, acorde con la prueba, se evidencia que los demandantes no realizaron entrega de inmueble a David, tampoco suscribieron escritura que era la obligación de ese contrato de

promesa, no se hizo desembolso de \$315.000.000 en tres apartamentos por valor de \$200.000.000 ni se hizo entrega del cargador por \$35.000.000 y menos que se le hubiera cubierto la obligación para ser reembolsados, según testigo Oscar Estrada. Si no hubo entrega de dineros ni de bienes y si tampoco el bien era del señor Francisco Estrada sino que figura a nombre de Hernando Estrada no hay lugar a restituciones mutuas en favor de los demandantes.

Cuarto contrato, según vinculación del señor Hernando Estrada, ese contrato que se presume válido entre Hernando Estrada y Eveling si bien se vinculó a Estrada Jiménez, él no hizo pretensiones ni hechos que soportan la resolución del contrato en favor de Hernando y quien figura como promitente vendedor la cual se pretende resuelta. Mal haría el juzgado en otorgar pretensión a quien no está legitimado y Hernando que participó no formuló demanda ni pretensiones solo dijo que se allanaba y debió presentar la demanda, porque lo que hay aquí es una acumulación de pretensiones independientes. El juez carece de competencia para resolver sobre esa pretensión del demandante y se desestima, sin lugar a restituciones mutuas. Respecto al juramento estimatorio advierte que cobija exclusivamente a conceptos patrimoniales que suman \$270.100.000; por tanto, como son desestimatorias por falta de prueba, no hay lugar a la sanción y lo de parágrafo del artículo 206, la norma habla que procede solo cuando se demuestran perjuicios, porque sean imputables o por temeridad; sin embargo ese actuar negligente debe acreditarse y esa conducta temeraria es la que se sanciona y para ello debe existir elementos de mala fe, y la parte demandante intentó demostrar los hechos, de la negociación, que fue mala asesoría y no dejan ver un ánimo dañino y no son exorbitantes y por ello no hay lugar a la sanción. Por lo tanto, **FALLA: PRIMERO: Se declara la existencia del contrato de compraventa de posesión y mejoras** celebrado con fecha 15 de octubre de 2013 entre el señor JHON JAIRO RAMIREZ ATEHORTUA y DAVID SALVADOR JARAMILLO ALVAREZ,... **SEGUNDO:** Como consecuencia de la declaratoria anterior, **se ordena la resolución de dicho contrato** disponiendo entonces por parte del señor David Salvador Jaramillo Álvarez a restituir al demandante señor John Jairo Ramírez Atehortúa, la posesión y mejoras sobre el lote de terreno situado en el municipio de Copacabana, vereda Vallecito la Veta, ... Como el bien se encuentra en manos de un tercero, se dispone la devolución de su equivalente a razón de \$65'000.000 cifra indexada desde el 14 de febrero de 2014, fecha que debía cancelar la obligación, hasta hoy que se profiere la sentencia **29 de agosto de 2022**, corresponde al valor de **\$.97'172.778**, sobre la cual se cancelará el interés de mora a partir de la ejecutoria de este proveído y hasta tanto se verifique el pago de la obligación. No habrá lugar a reconocer frutos en favor de los demandantes durante este tiempo, por cuanto no se demostraron. Tampoco habrá

lugar a restituir valor alguno en dinero al demandado DAVID SALVADOR JARAMILLO, porque éste no desembolsó precio alguno. **TERCERO:** Se desestiman las pretensiones de la demanda referentes a la declaratoria de existencia de los contratos de compraventa de inmueble con matrícula inmobiliaria 001-910879 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín y de promesa de compraventa de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 029-0026249 y 029-0026250 por los motivos ya expuestos. **CUARTO:** Se declara la nulidad absoluta por ausencia de los requisitos formales y de existencia de los negocios jurídicos de compraventa de inmueble con matrícula inmobiliaria 001-910879 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín y promesa de compraventa de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 029-0026249 y 029-0026250, como quedó expuesto en la parte motiva. **QUINTO:** Como consecuencia de lo anterior existiendo prueba de que el bien con matrícula inmobiliaria 001-910879 no salió del patrimonio del vendedor, menos de su entrega material, **no hay lugar a ordenar su restitución de aquel.** Se dispone la restitución de la retroexcavadora marca JCV tipo Pajarita, Por parte de David Salvador Jaramillo, y en favor de los acá demandantes Jhon Jairo Ramírez y José Fernando Estrada Peláez. En caso de no ser posible por no encontrarse la misma en el patrimonio del demandado David Salvador, deberá cancelarse su equivalente en dinero, esto es la suma de \$110.000.000 indexada desde diciembre de 2013 cuando se dijo que fue entregada hasta hoy, más el interés de mora desde el día siguiente a la ejecutoria de esta sentencia y hasta que se produzca el pago efectivo de la suma que se debe reintegrar. No habrá lugar a reconocer suma alguna **por perjuicios**, en tanto, no se adosó prueba que determine los mismos. **SEXTO:** Como consecuencia de la declaración cuarta respecto de la nulidad el contrato de promesa de compraventa, **no habrá lugar a restituir bienes, por lo expuesto en la parte considerativa de este proveído, esto es, no hubo egresos patrimoniales en los contratantes. SEPTIMO:** Se deniega la pretensión de resolución del contrato de compraventa vertido en escritura pública nro. 818 del 7 de marzo de 2014 entre Hernando Estrada Jiménez y Evelyn Julieth Bedoya, por no existir legitimación por activa de quienes formularon la demanda, esto es Jhon Jairo Ramírez y Francisco José Estrada. Adicional, el vinculado Hernando Estrada no formuló pretensión alguna respecto de ese negocio jurídico. **NOVENO:** Se condena **en costas** a la parte demandada a favor del demandante. Líquidense por la secretaria del Despacho conforme lo dispone el artículo 366 de Código General del proceso. Como agencias se fija la suma de 19'600.000, que serán consideradas en la liquidación secretarial. **OCTAVO.** Se notifica la decisión por Estrados”.

III. IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión, inicialmente la providencia fue recurrida por ambas partes y así fue concedido el recurso; no obstante, al hacer el estudio correspondiente previo a emitir esta decisión, se advirtió que la parte demandada presentó los reparos a la decisión en forma extemporánea, siendo declarado desierto el recurso en providencia aparte. La decisión se analizará solo con los motivos de inconformidad presentados por la parte demandante, quien presentó los reparos ante el A quo donde enunció inconformidad sobre los **numerales 3, 4, 6 y 8** de la sentencia emitida el 29 de agosto de 2022. Dentro del término de los tres días siguientes allegó un escrito donde hace referencia a los numerales **4, 6 y 7** y en similar sentido en la sustentación en la etapa concedida en esta instancia, aclarándose entonces, que los numerales 3 y 8 (no se sustentan, aunque se advierte que el numeral 8, es la notificación de la decisión por estrados). De hecho, **la revocatoria parcial de la sentencia la solicita solo en los numerales CUARTO, SEXTO Y SÉPTIMO.** Sus motivos de inconformidad así los sustenta: **NUMERAL CUARTO.** *La nulidad absoluta por ausencia de requisitos formales y de existencia de los negocios jurídicos de compraventa de los bienes identificados con los nros. 029-0026249 y 029-0026250. Con relación a esto, hace alusión a las manifestaciones que hizo en los alegatos de conclusión donde indicó: "Se evidencia con la respuesta que da al hecho NOVENO el cual niega. Usa a su familiar EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO para negar el hecho, cuando queda evidenciado por la misma EVELYN JULIED que ella no sabía nada en relación a los lotes de Sopetrán, de re loteos, de ventas, de precios, de adquirentes, que todo lo hizo su tío David Salvador. En cuanto al hecho DÉCIMO que también niega, con apoyo en mentiras y evasivas, no logra demostrar que cumplió con la obligación de pagar los lotes de terrenos negociados con el señor Francisco Estrada en la suma de \$315.000.000. Inicia diciendo que negoció los lotes de terreno por \$260.000.000. Que cumplió con el pago de la citada suma así: treinta y cinco millones de pesos... con una máquina NEW HOLLAND. Con la promesa de escriturar un apartamento y medio, en el proyecto constructivo del barrio la milagrosa conocido como edificio Cataluña real. La suma de ochenta millones*

que se comprometía a pagar al señor JUAN FERNANDO ATEHORTÚA, a quien por cierto le pagó con uno de los lotes resultantes de los inmuebles adquiridos al señor FRANCISCO JOSÉ ESTRADA, aun sin haber pagado a este el lote de terreno. Cuando es interrogado por el despacho sobre la entrega del apartamento, para cumplir con el pago, evade la respuesta por lo que es requerido, aceptando finalmente que debe esa plata, ya que el proyecto no arrancó. De los lotes vendidos se lucró ampliamente el demandado pues fueron 11 lotes, vendidos cada uno en ochenta millones de pesos. Se obtiene como resultado \$880.000.000 que se queda con ellos el demandado a costillas de la parte demandante y peor aún dice que no tiene con qué pagar, pero confiesa que vendió los dos lotes objeto de la medida porque no estaban embargados a pesar de saber del peso de esta demanda lo que se convierte en una burla. Téngase en cuenta la declaración de JUAN GUILLERMO BARRENECHE, quien acredita que pagó a DAVID Salvador por el lote la suma de ochenta millones de pesos. **NUMERAL SEXTO.** El despacho manifiesta que no habrá lugar a la restitución de los bienes inmuebles con matrículas **029-0026249 y 029-00262250.** Por ello solicita se devuelvan al demandante FRANCISCO ESTRADA PELÁEZ, según sentencia de primera instancia **del 28 de septiembre de 2017,** donde el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN en su Fallo ordenó en su **NUMERAL SÉPTIMO** devolver los inmuebles con matrículas 029-0026249 y 029-00262250 al demandante FRANCISCO ESTRADA PELAEZ pagando lo adeudado equivalente en dinero, esto es la suma de \$145.000.000 más los intereses” (...por economía procesal estarían en la obligación de presentar una demanda de enriquecimiento sin causa ante la señora EVELYN JULIED BEDOYA JRARAMILLO sobrina del demandado DAVID SALVADOR JRARAMILLO). **NUMERAL SÉPTIMO.** Se denegó la pretensión de resolución del contrato de compraventa vertido en la escritura pública nro. 818 del 7 de marzo de 2014 entre HERNANDO ESTRADA JIMENEZ Y EVELYN JULIED BEDOYA por no existir legitimación por activa de quienes formularon la demanda esto es JHON JAIRO RAMÍREZ y FRANCISCO ESTRADA, adicional el vinculado HERNANDO ESTRADA no formuló pretensión alguna al respecto de este negocio jurídico. Ante lo anterior manifiesta que, en las pretensiones de la demanda se solicitó por el demandante en la **TERCERA PRINCIPAL numeral 3.2** la restitución de los inmuebles que se derivaron de los números de matrícula 029-0026249 y 029-0026250 propuesta por los demandados. Termina el escrito solicitando revocar parcialmente la sentencia en los numerales **CUARTO, SEXTO Y SÉPTIMO.**

IV. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA.

6. Una vez admitido el recurso y corridos los traslados respectivos, se pronunció la parte demandante sustentando el recurso en la forma ya indicada. La parte demandada guardó silencio.

V. CONSIDERACIONES

7. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a definir el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación prevista en el artículo 328 CGP, habida cuenta del carácter rogado del recurso de apelación, formulado solo por la parte demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos por éste.

8. **El problema jurídico** que convoca la decisión de la Sala estará enfocado a determinar si asistió razón al A quo al declarar la nulidad absoluta por ausencia de los requisitos formales en los negocios jurídicos que involucraron los inmuebles con folios de matrícula 001-910879, 029-0026249 y 029-00262250 y si era viable denegar la pretensión de resolución del contrato de compraventa contenida en la escritura pública 818 de 7 de marzo de 2014 entre HERNANDO ESTRADA JIMENEZ Y EVELYN JULIED BEDOYA por no existir legitimación por activa de quienes formularon la demanda JHON JAIRO RAMÍREZ Y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA confirmando así la decisión o si es viable su revocatoria con los argumentos que esgrimió el demandante.

Antes de adentrarnos en el estudio de los temas que habrán de desarrollarse, es necesario poner de presente que como en el presente caso se trató de una acumulación de varias pretensiones, para un mejor entendimiento, será necesario previamente analizar

cada una a la par con lo decidido, para determinar cuál fue el motivo de la impugnación que se hace.

En la pretensión **2. SEGUNDO PRINCIPAL. Se solicitó:** *Se declare que entre los señores JHON JAIRO RAMÍREZ ATEHORTÚA y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ se celebró un contrato verbal de compraventa con el señor DAVID SALVADOR JARAMILLO a mediados de diciembre de 2013, mediante el cual los primeros compraban al señor DAVID SALVADOR la oficina 502 ubicada en la carrera 38 nro. 8-69 edificio MUNERA P.H. BARRIO EL POBLADO en Medellín.... **Folio de matrícula 001-910879**".*

En la pretensión **3. TERCERA PRINCIPAL.** *Se declare que entre los señores FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ Y DAVID SALVADOR JARAMILLO se celebró un contrato de **promesa de compraventa verbal** en febrero de 2014 sobre los lotes determinados como lote dos y lote tres ... Matrícula inmobiliaria **029-0026249 y 029-0026250** de la oficina de registro de II.PP de **SOPETRÁN** escriturados por orden del demandado a la señora EVELYN JULIETH (sic) BEDOYA JARAMILLO, según escritura pública 818 de 7 de marzo de 2014 de la notaría cuarta de Medellín. **3.1 como consecuencia, se decrete la resolución del contrato de compraventa** contenido en la escritura pública nro. 818 de 7 de marzo de 2014. **3.2 se ordene la restitución inmediata de los inmuebles hoy distinguidos con las matrículas inmobiliarias nros. 029-34673/34674/34675/34676/34677/34678/34679/34680/34681/34682/34683/34684 de la oficina de registro de II.PP de Sopetrán y sus frutos civiles.***

En la sentencia, en el **NUMERAL CUARTO**, se declara la nulidad absoluta por falta de requisitos formales en los negocios que involucraron los inmuebles con folios nros. **001-910879, 029-0026249 y 029-0026250** lo cual significa que se refieren, el primer inmueble, al contrato verbal de compraventa de la oficina 502 ubicada en el EDIFICIO MÚNERA y los dos restantes, a la promesa de compraventa verbal de los lotes de Sopetrán. Este numeral es objeto de impugnación por la parte demandante, pero advertidos los motivos expuestos, **solo se hace referencia a los dos últimos folios de matrícula**, lo que significa que de la negociación que involucró el contrato verbal de compraventa de la oficina 502 no se hace manifestación alguna y, por ende, el

estudio solo estará enfocado a la promesa de compraventa, pretensión tercera principal, que involucra los inmuebles de Sopetrán.

9. Así las cosas y determinado claramente el objeto de impugnación se procede a su estudio, partiendo de la decisión del A quo donde declara la nulidad absoluta por ausencia de requisitos formales en relación con el contrato que involucra los inmuebles identificados con los folios 029-0026249 y 029-0026250, decisión que es impugnada por el demandante, considerando que deben tenerse en cuenta los argumentos expuestos en la contestación a la demanda en el hecho noveno que es negado, indicando que como consta en la escritura pública 3593 de septiembre 16 de 2014, de la notaría 4 de Medellín, es la señora EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO quien realiza el loteo y los alegatos, de donde se desprende que se usa un familiar para negar el hecho, el desconocimiento de la señora EVELYN en relación con los lotes, que no se logró demostrar que cumplió con las obligaciones de pagar los lotes negociados con el señor FRANCISCO ESTRADA, que se lucró con la venta de los lotes y que debe tenerse en cuenta la declaración del señor JUAN GUILLERMO BARRENECHE.

Es necesario partir de que el contrato al que se hace referencia, es relacionado en la demanda a partir del **8.1** donde se afirma que el señor HERNANDO ESTRADA JIMÉNEZ y su sobrino FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELAEZ (aquí demandante), celebraron una promesa de compraventa el 11 de noviembre de 2013, donde el primero vendía al segundo, dos lotes ubicados en Sopetrán, vereda Tafetanes, determinados como lotes dos y tres con matrículas inmobiliarias **029-0026249 y 029-0026250** y según el numeral **8.2** este lote sin escriturar, lo negoció el demandante FRANCISCO JOSÉ ESTRADA con el aquí demandado, DAVID SALVADOR JARAMILLO en febrero de 2014 en la suma de \$315.000.000 que

pagaría el demandado al señor FRANCISCO JOSÉ ESTRADA así: se haría la escritura directamente por el tío del vendedor HERNANDO ESTRADA JIMÉNEZ, a nombre del demandado, quien al momento de la escritura solicita se le haga a nombre de **EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO**, tía o familiar del demandado, tal como consta en la **escritura pública 818 del 7 de marzo de 2014** notaría cuarta de Medellín. Para el pago del precio, prometió el demandado entregar al demandante del proyecto constructivo, tres apartamentos valorados en la suma de \$200.000.000, una máquina tipo cargador marca NEY HOLLAND valorada en \$35.000.000 y asumir una deuda por valor de \$80.000.000 que tenía el vendedor primitivo con el señor JUAN FERNANDO ATEHORTÚA. El demandado englobó y re loteó la mayor extensión en 11 lotes y se reservó uno a su nombre, asignando folios independientes y entrega en dación en pago al acreedor del vendedor JUAN FERNANDO ATEHORTÚA un lote de 1000 metros cuadrados, quien a su vez lo escritura a un tercero. Y según se afirma, el demandado no ha pagado el valor del precio.

10. Estas manifestaciones fueron corroboradas con las versiones del señor **FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ** quien indicó en el interrogatorio: *"En una negociación anterior con mi tío Hernando Estrada... yo le compro... una propiedad en Tafetanes Sopetrán, por \$260.000.000. En el año siguiente el tío Oscar Estrada ... me dice que a Salvador le podía servir el lote... y le gustó, **pactamos precio de \$315.000.000** donde él me entregaba 3 apartamentos sobre planos que sumaban \$200.000.000... me entregaba una máquina cargador en \$35.000.000 y él le pagaba a su vez una deuda que yo tenía con Fernando Atehortúa por \$80.000.000 eso sumaba \$315.000.000. Esa negociación de los apartamentos sobre planos ... nunca avanzó y nos dimos cuenta que no iba a salir adelante, David nos dijo que había tenido problemas... **al haberme entregado la máquina de \$35.000.000 y los \$80.000.000 yo accedí a que mi tío le firmara la escritura a nombre de EVELING**; los apartamentos sobre planos no salieron, no hubo entrega y en ese tiempo, **el lote que yo le entregué en Sopetrán lo parceló en 10 lotes de 1000 metros** y él me decía que me entregaba lotes allá para pagarme los 3*

apartamentos y yo no accedí porque los tenía que recibir a \$80.000.000 cada lote en un precio mayor al que yo se lo había vendido, entonces no accedí **y se paró esa negociación. Esta promesa de compraventa fue verbal, pero al tener ya escritura y documentación en notaría, ahí está la constancia escrita de que se hizo la escritura de compraventa, la promesa si fue verbal**". El demandado **DAVID SALVADOR JARAMILLO** en su interrogatorio también *admite que la negociación fue verbal... eran contratos verbales... este es independiente al de Copacabana... el de Tafetanes me da una oferta y pone precio \$260.000.000, me vas a pagar \$80.000.000 a la hipoteca de Juan Fernando y esa deuda era una deuda personal... Eran negocios verbales de ellos, eso no tenía que ver con la del poblado, ni con los terrenos, yo pagué los \$260.000.000 con una cargadora, los \$80.000.000 de Juan Fernando, son \$115.000.000 y los otros \$145.000.000 con un apartamento y medio en la milagrosa en un proyecto que luego fracasa*". La señora **EVELYN JULIED BEDOYA ÁLVAREZ** manifestó que *"mi conocimiento fue que nosotros compramos un lote, lo pagaron y por algo hicieron la escritura, porque el lote estaba pago, yo firmé la escritura del lote del señor que nos vendió Hernando Estrada, que fue el que nos vendió a nosotros, es que no sé, pero yo firmé la escritura hace por ahí 3 años. Y con la declaración del señor HERNANDO ESTRADA JIMÉNEZ* quien indicó: *"yo fui citado por la venta de un lote en Tafetanes una hectárea que se vendió a Francisco José Estrada mi sobrino. Conozco que a David, mi sobrino le vendió el lote que yo le vendí a él, mediante compraventa y quedó pactada en \$260.000.000, me comprometo a que el día que vendiera el lote yo le hacía las escrituras, a los 4 meses me dice que ya hay comprador, me habla de David para que le hiciera las escrituras y cuando le voy a hacer las escrituras que era con el señor David, mi sobrino me dice que ya el señor David le había dicho que no lo hicieran a nombre de él sino a nombre de JULIED Bedoya Jaramillo, en Tafetanes Sopetrán. Mi sobrino le vendió el lote a David, pero las escrituras no eran a nombre de él sino a JULIED"*.

No queda duda alguna que la negociación que vinculó a los señores FRANCISCO JOSÉ ESTRADA Y DAVID SALVADOR JARAMILLO fue denominada por las partes como CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VERBAL de los dos lotes a los que se hace alusión, ubicados en Sopetrán, adquiridos inicialmente por el demandante mediante compraventa y negociados posteriormente con el señor

SALVADOR JARAMILLO, escriturados por orden de éste a la señora EVELING JULIED BEDOYA y así se solicita la declaración de su existencia.

11. Se tiene entonces que 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 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.*"

12. En el caso que ocupa la atención de esta Sala, los demandantes fundamentaron su pretensión bajo el supuesto de que la parte demandada no cumplió con las obligaciones que adquirió en el contrato, consistentes en el pago que se había pactado, al tiempo que cumplieron con su parte, de hecho transfirieron el dominio por orden del demandado a la señora EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO y con fundamento en ella solicitaron la declaración de existencia de la promesa verbal y la resolución del contrato de compraventa, contenido en la escritura que lo materializó por incumplimiento en el pago.

El A quo, consideró que como la promesa de compraventa no reunió los requisitos que enlista la ley 153 de 1887 en su artículo 89 al no haber sido por escrito, ello constituía una nulidad que procedió a declarar e igualmente se pronunció sobre las restituciones mutuas

negándolas, porque consideró que los demandantes no realizaron entrega del inmueble ni de dineros, porque el bien no era del señor FRANCISCO ESTRADA sino que figuraba a nombre de HERNANDO ESTRADA.

13. Para adentrarnos en los motivos de inconformidad expuesto, es necesario poner de presente que en un pronunciamiento reciente la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA¹ ha indicado: *"...de ahí que la doctrina y la jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que **la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido**, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello. (...) la celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa? A partir de esta singular característica se ha sostenido que **"los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido"**², tesis que ha sido acogida por esta Corporaciónal considerar: por ello ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato, o sea, el prometido..." (sentencia de 14 de julio de 1998. Exp. 4724). **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla**. Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste. Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar...(CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-0459-01). (...) Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en definitivo, o en que el segundo reemplace al primero... lo que sí es cierto es que el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio..." (resaltos fuera del texto).*

¹ SCC2221-2020. 13 DE JULIO DE 2020. M.P. LUIS ALONSO RICO PUERTA

² ROCHA, Salvador. El contrato de promesa. Ed. Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México). 1974. Pp. 621-636.

14. Según indicó el demandante FRANCISCO JOSÉ ESTRADA como promitente vendedor, accedió a que su tío HERNANDO ESTRADA, con quien había negociado dichos lotes mediante una promesa de compraventa, hiciera la escritura de estos a la señora EVELYN JULIED sobrina del promitente comprador DAVID SALVADOR JARAMILLO, porque éste así lo solicitó **y como efectivamente sucedió, tal como se acredita con la escritura que es allegada al plenario por la parte demandante, acto escriturario nro. 818 de 7 de marzo de 2014** de la notaría Cuarta de Medellín, mediante la cual el señor HERNANDO ESTRADA JIMÉNEZ transfiere a título de venta en favor de EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles **LOTE DE TERRENO NUMERO DOS**, ubicado en Sopetrán, en la vereda TAFETANES con un área de 4.207 mts² matrícula inmobiliaria **029-26249...** **LOTE DE TERRENO NUMERO TRES** ubicado en Sopetrán, en la vereda TAFETANES con un área de seis mil metros cuadrados, matrícula inmobiliaria **029-26250**.

Según se indica en la demanda, el dominio de los lotes se transfirió a EVELING JULIED por solicitud del demandado y prueba de que se transfirió, no solo están las afirmaciones de ambas partes, sino que el folio de matrícula que se allega 029-34674 da cuenta de que posteriormente fueron englobados varios lotes, incluidos los reseñados en este proceso mediante la escritura 818 ya citada, incluso fueron reloteados, dando cabida a nuevos folios de matrículas inmobiliarias y se alega que el demandado no ha cancelado.

15. De la prueba allegada ha quedado establecido que si bien entre los señores FRANCISCO JOSÉ ESTRADA y DAVID SALVADOR JARAMILLO existió una negociación verbal que han denominado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, también lo es, que

independiente de las falencias que tuvo, dicho negocio se perfeccionó mediante la suscripción de la escritura pública, tantas veces aludida, pues así lo admitieron las partes, solo que en sentir del demandante existió incumplimiento en el pago y no queda ninguna duda que se trató de los mismos bienes negociados y con todo, sí es viable resaltar que según afirma la propia parte demandante incluso desde la demanda, cumplieron con la transferencia del dominio que era el objeto de la compraventa y ello fue admitido por el demandado, quien también admite su autorización para ello y además de que existe prueba documental que ya se ha referenciado confirmando lo anterior y dichas afirmaciones dejan en claro básicamente que la prestación de hacer que genera la promesa se cumplió y lo que tendrían pendientes sería la verificación de si el pago se cumplió o no por parte del demandado, que de hecho era la pretensión impetrada.

16. Cuando el A quo declara la nulidad, se centra en los requisitos que la promesa debe cumplir, de hecho como no los encuentra satisfechos, procede conforme a ello, dejando de lado que el objeto de la pretensión estaba encaminada al cumplimiento de una obligación de la promesa que ya había desaparecido, pues según se indica jurisprudencialmente, la promesa genera una prestación de hacer futura, posterior y definitiva y agota su eficacia final en el cumplimiento de una obligación de hacer, teniendo claro que como acto jurídico que es, aunque autónomo, es de carácter preparatorio; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo y si proyecta otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos, significa que si la una es el acto preparatorio (promesa) y la otra (escritura) recoge el acuerdo de voluntades, es sobre este último acto donde es viable atacar el negocio que le dio origen, porque el fin perseguido en este proceso, no es solo la determinación de si se pagó o no, de si hubo incumplimiento o no, porque antes deben centrarse en el **acto jurídico real que en la**

actualidad los vincula y no solo la verificación de las etapas previa y posterior.

17. Considera esta Sala, que con la suscripción de la escritura pública, que si bien no fue realizada directamente por el demandante FRANCISCO JOSÉ ESTRADA, sino por su tío, el señor HERNANDO ESTRADA JIMÉNEZ a quien le había comprado los lotes objetos de negociación, también lo es, que el demandante autorizó y pactó con éste la realización de tal acto en los inmuebles sobre los cuales versaba el compromiso realizado con el demandado y con ello desaparece la obligación pactada en la mal llamada promesa verbal de compraventa e independiente de que existan obligaciones pendientes como se ha referido, relacionadas con el pago que tenía que realizar la parte demandada, porque se repite, el acto preparatorio no tiene efectos con posterioridad a que cumpla su objetivo, esto es, la celebración de la escritura y por ello, independiente de que la promesa hubiese estado afectada de una causal de nulidad, como ya se había suscrito la escritura pública que daba cumplimiento a aquella bajo las observaciones indicadas, el objeto de la promesa se había cumplido extinguiéndose y no era viable declarar la nulidad de ésta, cuando tal como lo ha indicado nuestra máxima corporación **"La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquella"**. Existe como evidencia la escritura pública tantas veces citada, autorizada en la forma indicada tanto por demandante como por el demandado, que de hecho es admitido concretamente cuando el demandante indicó en el interrogatorio **"esta promesa de compraventa fue verbal pero al tener ya escritura y documentación en notaría ahí está la constancia escrita de que se hizo la escritura de compraventa"**. Y el demandado indicó: **"Hernando firma la escritura y llaman a mi sobrina EVELYN y lo pusieron a nombre de ella y adquiere el título de compradora del bien"**, siendo además situaciones concretas que tuvieron que ver con la suscripción de la escritura como tal que tampoco han sido cuestionadas. Es cierto además, que

la nulidad absoluta es una facultad que puede ejercer el juez, pero también lo es, que en este caso concreto, no estaban dados los presupuestos para declararla siguiendo los pronunciamientos de la Corte Suprema.

18. Además de lo anterior, debe dejarse sentado que la obligación del pago del precio del inmueble no es una obligación originada en el contrato de promesa de promesa, sino una obligación que surge al momento mismo del nacimiento del contrato de compraventa (al momento de la firma de la escritura que del bien se formalizó) ya que es un elemento esencial de dicho contrato. Implica lo anterior, que la determinación del precio en la promesa no implica, *per se*, una obligación que se genere en virtud de ésta, sino sólo la determinación de uno de los elementos esenciales del contrato prometido, al igual que la determinación de la cosa objeto del contrato de promesa y por ello, el pago del precio, no es una obligación que surja en razón de éste, sino que es una obligación que surgiría del contrato de compraventa. Es decir, la obligación del pago del precio, a pesar a que se pactó a cargo del demandado como se admitió, sólo nacería a la vida jurídica al momento del perfeccionamiento de la compraventa con la correspondiente suscripción de la escritura pública, haciéndose exigible solamente a partir de éste y no antes y el incumplimiento en el pago del precio daría lugar a la resolución de la compraventa y no de la promesa, lo que significa básicamente que lo propio, teniendo en cuenta que lo pretendido es que se declare que entre FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ Y DAVID SALVADOR JARAMILLO se celebró un contrato de promesa de compraventa verbal en febrero de 2014 que fue incumplido por el demandado y ello no es posible, lo procedente sería denegar la pretensión y no declarar su nulidad y atendiendo a que así no lo dijo el A quo, la sentencia será revocada en el numeral **cuarto**, solamente en el contrato denominado como promesa de compraventa de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 029-

0026249 y 029-0026250, porque el otro contrato allí referido no fue objeto de reparos. En su lugar, se revocará la decisión, lo que exime de pronunciamiento sobre las restituciones mutuas por obvias razones y como dicha decisión tiene concordancia con lo resuelto en el **NUMERAL SEXTO** de la sentencia, donde se indicó que no habría lugar a restitución de bienes, es viable confirmar la decisión, pero por las razones aquí expuestas.

19. Además, es pertinente agregar, que ante dicha revocatoria, no tendría cabida la inconformidad planteada por el demandado y menos con los argumentos que expone en la sustentación, solicitando la devolución de los bienes, bajo el entendido que fue una decisión **que ya había adoptado el A quo el 28 de septiembre de 2017** pagando lo adeudado equivalente en dinero, esto es la suma de \$145.000.000 más intereses, desconociendo que ante la declaratoria de nulidad de lo actuado en su momento, quedó sin ningún valor la sentencia emitida en esa oportunidad; de hecho se rehízo la actuación y se profirió una nueva sentencia que es la única que tiene cabida para analizar en esta oportunidad y para ser impugnada y menos admitir como se pretende, que por economía procesal y evitar una demanda posterior de enriquecimiento sin causa, pretensión completamente improcedente de analizar y que de paso vulneraría los derechos de la contraparte con nuevas situaciones que nunca fueron planteadas.

20. En la misma pretensión **tercera principal** que se viene analizando se solicitó: **3.1** como consecuencia, **se decrete la resolución del contrato de compraventa** contenido en la escritura pública nro. 818 de 7 de marzo de 2014... por incumplimiento en el pago del precio. El A quo en el **numeral SEPTIMO**, deniega dicha pretensión "*por no existir legitimación por activa de quienes formularon la demanda, esto es JHON JAIRO RAMIREZ Y FRANCISCO JOSE ESTRADA. Adicional, el vinculado HERNANDO ESTRADA no formuló*

pretensión alguna respecto de este negocio jurídico". Esta decisión fue impugnada y en los motivos de inconformidad y la sustentación, el apoderado **se limita a indicar sin ninguna manifestación**: "*En las pretensiones de la demanda se solicitó en la TERCERA PRETENSIÓN PRINCIPAL de la demanda en su numeral 3.2 se solicitó por el demandante la restitución de los bienes inmuebles que se derivaron de los números de matrículas 029-0026249 y 029-0026250 propuesta por los demandados*", desconociendo claramente los motivos que esgrimió el A quo para negar dicha pretensión y sobre los cuales debió indicar concretamente cuál es la inconformidad y cuál es el argumento en contra que pretende hacer valer, que será el tema a desarrollar en esta instancia, máxime si se tiene en cuenta que la pretensión **3.1** sobre la que se pronunció el A quo, estuvo encaminada sobre una pretensión de resolución de un contrato y la **3.2** pretendía una restitución. Por lo tanto, no es viable emitir pronunciamientos sobre el tema, porque no fue sustentado en debida forma.

21. Así las cosas, la sentencia de primera instancia será REVOCADA en el **NUMERAL CUARTO**, solamente en la declaratoria de nulidad absoluta por ausencia de los requisitos formales y de existencia de los negocios jurídicos relacionados con la promesa de compraventa de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 029-0026249 y 029-0026250. El resto de la decisión no mereció reparos. En su lugar, se deniegan la pretensión TERCERA PRINCIPAL de declaración de existencia DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VERBAL sobre lotes determinados como lote dos... y lote tres ...con. **Matrículas inmobiliarias 029-0026249 y 029-0026250 de la oficina de registro de II.PP de SOPETRÁN**. Se CONFIRMARÁ el NUMERAL SEXTO, pero por los motivos aquí expuestos y se CONFIRMARÁ EL NUMERAL SÉPTIMO, teniendo en cuenta que no se formularon motivos de inconformidad reales frente a lo decidido. Sin condena en costas en esta instancia, no se causaron.

VI. DECISIÓN:

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

F A L L A:

PRIMERO: REVOCAR el NUMERAL CUARTO de la sentencia del 29 de agosto de 2022 proferida por el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN dentro del proceso VERBAL de Resolución de compraventa instaurado por JHON JAIRO RAMIREZ ATEHORTÚA Y FRANCISCO JOSÉ ESTRADA PELÁEZ en contra de DAVID SALVADOR JARAMILLO ÁLVAREZ y EVELYN JULIED BEDOYA JARAMILLO, **solamente** en la declaratoria de nulidad absoluta por ausencia de los requisitos formales y de existencia del negocio jurídicos relacionado con **la promesa de compraventa de los inmuebles con matrículas inmobiliarias 029-0026249 y 029-0026250**. En su lugar, se deniega la pretensión **TERCERA PRINCIPAL** de declaración de existencia del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. El resto de la decisión no mereció reparos.

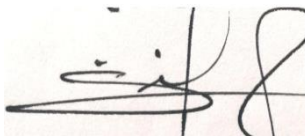
SEGUNDO. CONFIRMAR el NUMERAL SEXTO, pero por los motivos aquí expuestos.

TERCERO: CONFIRMAR EL NUMERAL SEPTIMO, de acuerdo a lo indicado en la parte motiva.

CUARTO. El resto de la sentencia no tuvo motivos de impugnación.

QUINTO. Sin condena en costas en esta instancia, no se causaron.

NOTIFÍQUESE



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado



MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO

Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022



MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022