

TEMA: NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA- Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611. Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos. /

HECHOS: Se solicita que se declare que la sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. ha incumplido la promesa de compraventa suscrita el día 10 de septiembre de 2012 con la Sociedad BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S. hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., en relación a la CLÁUSULA CUARTA, numeral 2 de la Promesa de Compraventa, toda vez que ésta se había comprometido a pagar la suma de \$3.900'000.000 el día 10 de octubre de 2012. El Juzgado 11 Civil del Circuito de Medellín, decidió declarar la nulidad absoluta de la promesa suscrita por las partes en litigio, el día 10 de septiembre de 2012. El problema jurídico se concentra en establecer si ¿La juez acertó al concluir que el contrato de promesa de compraventa objeto de litigio adolece de nulidad absoluta porque carece de la estipulación del lugar, el plazo o condición determinados que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido? o, por el contrario, como lo sostiene la parte demandante ¿el contrato es válido porque de una debida interpretación de las cláusulas del contrato es posible determinar la época en que el contrato de promesa sería celebrado?

TESIS: Según el artículo 1611 del Código Civil -Subrogado, art. 89 de la Ley 153 de 1887-: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1a) Que la promesa conste por escrito; 2a) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil [1502]; 3a) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.(...)Al respecto, la Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil- ha expuesto que: “Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez. La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «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.(...)En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.(...)Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención. Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la

promesa surta efectos.(...)La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... (...) El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto (...) Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.(...)Además, la Sala advierte que así en el parágrafo 1 de la cláusula octava del contrato de promesa se haya pactado que la fecha límite para que se originara el incumplimiento del contrato sería el 31 de diciembre de 2012, lo cierto es que tal estipulación, tampoco permitiría suplir la exigencia prevista en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, porque en ninguna cláusula se hizo alusión a la obligación de las partes de comparecer a una notaría a suscribir la escritura pública de compraventa.(...)Se reitera, en el contrato de promesa objeto de litigio no se pactó la fecha, ni la notaría en que se suscribiría la escritura pública. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 14 de agosto de 2000, exp. 5577, determinó: “Los yerros señalados llevaron a su vez al Tribunal a no estudiar la invalidez demandada, pues, a su juicio, como de la promesa no surgió la obligación de suscribir una escritura de venta, mal podía predicarse aquel fenómeno, dejando así de considerar, por causa de las equivocaciones aludidas, la viabilidad de la pretensión de nulidad, lo que, a su turno, le impidió dar por demostrado, estándolo, que dicho documento no solo carecía de la indicación del "plazo o condición" y, en ese marco, de la referencia al lugar y a la notaría donde debía otorgarse la escritura pública que perfeccionara el contrato prometido, como lo reclama el numeral 3º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, dejando así de aplicar consecuentemente las normas sustanciales que otorgaban el derecho a que la nulidad se declarara (Arts. 89, ib. y 2º ley 50 de 1936)”.(...)Por lo tanto, se reitera que, en este caso en particular, técnicamente no existe una parte vencida, ni una parte vencedora, pues la nulidad absoluta del contrato declarada de oficio -por la ausencia de los requisitos del artículo 1611 del Código Civil-, obedeció a la aplicación de reglas imperativas que buscan proteger el orden público, y no estuvo fundamentada en la resistencia de la parte demandada (Art. 1742 del Código Civil).(...)Adicionalmente, no le asiste razón a la parte demandada al señalar que en este caso sí había lugar a la condena en costas con base en que la parte demandante haya “agotado el aparato judicial”, frente a lo cual se insiste en que, la condena en costas solo opera cuando una de las partes resultó vencida, lo cual no acaeció en este asunto, como de igual manera lo explicó la Corte Constitucional en la sentencia C-089 de 2002: “El ordenamiento procesal civil adopta un criterio objetivo, no sólo para la condena, pues “se condena en costas al vencido en el proceso, incidente o recurso, independientemente de las causas del vencimiento”, sino también para la determinación de aquellas en cada uno de sus componentes, siguiendo en este punto la teoría moderna procesal pues, como lo señala Chiovenda, “la característica moderna del principio de condena en costas consiste precisamente en hallarse condicionada al vencimiento puro y simple, y no a la intención ni al comportamiento del vencido (mala fe o culpa)” . (...)

MP: MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 05/12/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

ACLARACIÓN DE VOTO: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, cinco (5) diciembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001310301120190009701
Demandante	International Food Container Organization Colombia S.A.
Demandado	Proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S.
Providencia	Sentencia 222 de 2024
Tema	Nulidad del contrato de promesa
Decisión	Confirma
Magistrada ponente	Martha Cecilia Lema Villada

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. International Food Container Organization Colombia S.A.S. presentó demanda en contra de Proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S., con las siguientes pretensiones:

“1°. Declarar que la sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. ha incumplido la Promesa de Compraventa suscrita el día 10 de septiembre de 2012 con la Sociedad BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S. hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., en relación a la CLÁUSULA CUARTA, numeral 2 de la Promesa de Compraventa, toda vez que ésta se había comprometido a pagar la suma de \$3.900'000.000 el día 10 de octubre de 2012, siempre que la autoridad competente expidiera la Licencia de Construcción, para lo cual, la Sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. debía ingresar dicha solicitud, con todos los requisitos legales, a más tardar el día 14 de septiembre de 2012, demostrando que la negación o alargue del plazo no hubiese sido su responsabilidad, sin embargo, no solo, no ingresaron la

solicitud de la Licencia de Construcción en la fecha pactada, sino además, solo vino a cancelar este primer abono, apenas el día 11 de marzo de 2013, esto es, cinco (5) meses después de la fecha pactada, es decir, por fuera del plazo establecido en dicha cláusula, circunstancia que llevó a la parte vendedora a tener que requerirlos por escrito.

2°. Declarar que la sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. ha incumplido la Promesa de Compraventa suscrita el día 10 de septiembre de 2012 con la Sociedad BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S. hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., en relación a la CLÁUSULA CUARTA, toda vez que realizó el pago de la suma de \$4.055'000.000, correspondiente al saldo del precio pactado, el día 12 de noviembre de 2013, a través de la sociedad Acción Fiduciaria, es decir, por fuera del plazo establecido en dicha cláusula, la cual fijó como fecha cierta de pago, el día 10 de noviembre de 2013, para lo cual, se anexan los soportes respectivos de una suma parcial que corresponde a \$2.274'035.000,00, siendo necesario acreditar el pago del saldo restante en dicha fecha extemporánea, a través de requerimiento mediante oficio enviado por parte de este tribunal a Acción Fiduciaria, lo cual se solicita como prueba en el capítulo respectivo.

3°. Declarar que la sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. ha incumplido la Promesa de Compraventa suscrita el día 10 de septiembre de 2012 con la Sociedad BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S. hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., en relación a la CLÁUSULA CUARTA, numeral 3 de la Promesa de Compraventa, toda vez que ingresó la solicitud de la Licencia de Construcción el día 2 de octubre de 2012, sin el cumplimiento de los documentos legales pertinentes, es decir, no solo por fuera del plazo establecido en la Promesa de Compraventa, el cual se había fijado para el día 14 de septiembre de 2012, es decir, 18 días después de la fecha acordada, pero además, sin el cumplimiento, de los requisitos documentales necesarios y completos para el trámite respectivo, tal y como consta en la certificación emitida por la Secretaría de Planeación del Municipio de la Estrella.

4°. Declarar que la sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. ha incumplido la Promesa de Compraventa suscrita el día 10 de septiembre de 2012 con la Sociedad BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S. hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., en relación a la DECIMA SEGUNDA de la Promesa de Compraventa, toda vez que no pagó los honorarios del abogado tributario que se encargaría de la planeación fiscal de la venta del lote, y aún hoy dicha circunstancia permanece invariable.

5°. Declarar que la sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. ha incumplido la Promesa de Compraventa suscrita el día 10 de septiembre de 2012 con la Sociedad BODEGAS Y OFICINAS MÓVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S. hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., en relación a la CLÁUSULA SÉPTIMA de la Promesa de Compraventa, con base en el no pago de los impuestos prediales causados por el predio objeto de la venta, a partir de la fecha de la entrega real y material del inmueble, es decir, a partir del 10 de diciembre de 2012, fecha en la que efectivamente se entregó el predio por parte del vendedor al comprador; razón por la cual, la sociedad BODEGAS Y OFICINAS MOVILES S.A.S., luego EMPACOTECNIA S.A.S., hoy INTERNATIONAL FOOD CONTAINER ORGANIZATION COLOMBIA S.A.S., debió cancelar los impuestos prediales entre el 26 de marzo de 2013 y el 27 de enero de 2014, por un valor calculado en la suma de \$7'671.220.

6°. En consecuencia, de lo anterior, condenar a la Sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. al pago de la suma de \$1.630'000.000, que corresponden al 20% del precio total pactado como CLÁUSULA PENAL, contenida en la CLAUSULA OCTAVA de la Promesa de Compraventa suscrita entre las partes el día 10 de septiembre de 2012.

7°. Declarado el incumplimiento contractual a través de la respectiva sentencia en firme, del cual se deriva la obligación por parte de la Sociedad SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROYECTOS A GRAN ESCALA PROGRESSA S.A.S. de pagar la Cláusula Penal, se causarán los intereses

de mora a partir del día siguiente de tal fecha y hasta que se satisfaga efectivamente dicha obligación, tasados a una y media veces el interés corriente bancario, según el artículo 111 de la ley 510 de 1999 (...)”.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

a. El 10 de septiembre de 2012, la sociedad Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S. (que luego se denominó Empacotecnia S.A.S. y ahora es International Food Container Organization Colombia S.A.S.) -en la condición de promitente vendedora- y la sociedad Sohingo Empresarial S.A.S., hoy Proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S. -como promitente compradora-, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre *“Un lote de terreno tomado de otro de mayor extensión, ubicado en el paraje La Tablaza del municipio de La Estrella, área total aproximada de 16.596,48 M2, con matrícula inmobiliaria No. 001-610283”*.

b. La sociedad Sohingo Empresarial S.A.S. -hoy Proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S.- incumplió varias cláusulas pactadas en el contrato de promesa de compraventa.

c. En el numeral 2 de la cláusula cuarta del referido contrato de promesa, la sociedad Sohingo Empresarial S.A.S. se comprometió a pagar \$3 900 000 000 el 10 octubre de 2012, siempre y cuando la autoridad competente expidiera la licencia de construcción, para lo cual Sohingo Empresarial S.A.S. debía ingresar dicha solicitud, con todos los requisitos legales, a más tardar el 14 de septiembre de 2012, demostrando que la negación o alargue del plazo no sea su responsabilidad. No obstante, la promitente compradora no ingresó la solicitud de la licencia de construcción en la fecha pactada y, además, apenas hizo el primer abono el 11 de marzo de 2013, es decir, cinco meses después del plazo establecido.

d. Sohingo ingresó la licencia de construcción el 02 de octubre de 2012, esto es, por fuera del término pactado y sin el cumplimiento de los requisitos legales.

e. El 12 de noviembre de 2013, la sociedad Sohingo Empresarial S.A.S. pagó \$4 055 000 000, por medio de la sociedad Acción Fiduciaria. No obstante, según en el numeral 3 de la cláusula cuarta, el plazo para dicho pago acaecía el 10 de noviembre de 2013.

f. La sociedad Sohingo Empresarial S.A.S. no pagó los honorarios del abogado tributario que se encargaría de la planeación fiscal de la venta del lote, lo cual fue pactado en la cláusula décima segunda y, como consecuencia de ese incumplimiento, el doctor Juan Esteban Sanín Gómez ha requerido prejudicialmente a Jhon Jairo Velásquez Peláez -representante legal de la sociedad Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S.- para el pago de dicho crédito.

g. Sohingo Empresarial S.A.S., en contravía de lo dispuesto en la cláusula séptima de la promesa, no pagó los impuestos prediales causados por el predio objeto de venta. Sohingo debió cancelar los impuestos prediales entre el 26 de marzo de 2013 y el 27 de enero de 2014, por un valor calculado en la suma de \$7 621 220.

h. Los incumplimientos en mención, dan lugar a que Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S. -hoy International Food Container Organization Colombia S.A.S.- tenga derecho a la cláusula penal pactada en la cláusula octava del contrato de promesa, correspondiente al 20% del valor del precio pactado, lo que equivale a \$1 630 000 000.

i. Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S. -hoy International Food Container Organization Colombia S.A.S.- cumplió con todas las obligaciones derivadas del contrato de promesa: (i) Transfirió el derecho de dominio y la posesión en favor de la promitente compradora, conforme consta en la escritura pública 3127 de 26 de diciembre de 2012 de la Notaría 22 de Medellín y en el folio de matrícula inmobiliaria 001-610283; (ii) transfirió el inmueble libre de todo gravamen; (iii) hizo la entrega real y material del inmueble prometido en venta, y (iv) canceló el 50% de los gastos del contrato.

j. En la anotación N°5 del folio de matrícula inmobiliaria 001-610283, que corresponde al predio objeto de la negociación, consta que Simex S.A. y Plastinovo Ltda., le vendieron a Leasing Bancolombia S.A., que a su vez tenía un leasing con la sociedad Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S., como se desprende de las cláusulas primera y segunda de la escritura pública 3127 de 26 de diciembre de 2012. Asimismo, en la anotación N°6 del mismo certificado inmobiliario, consta que Leasing Bancolombia S.A. vendió el ejercicio de “opción de compra” al fideicomiso “*Lote Bodegas Entrada Sur*”, que es administrado por la entidad Acción Fiduciaria, e integrado, entre otros, por Sohingo Empresarial -hoy Proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S.- en la condición de fideicomitente B y/o Beneficiario B, lo cual fue protocolizado mediante la escritura pública 3127 de 26 de diciembre de 2012.

k. El inmueble tenía un leasing con Leasing Bancolombia S.A., constituido en favor de Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S.

l. La sociedad Sohincó Empresarial S.A.S. constituyó un contrato de fideicomiso, administrado por Acción Fiduciaria S.A., en el cual actuaba como Fideicomitente B y/o Beneficiario B.

m. El inmueble objeto de la promesa de compraventa fue adquirido por el Fideicomiso denominado "Lote Bodegas Entrada Sur", del cual hace parte Sohincó Empresarial S.A.S. -hoy proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S.-.

2. CONTESTACIÓN. La demandada Proyectos a Gran Escala Progressa S.A.S. (antes Sohincó Empresarial S.A.S.), por medio de apoderado judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las "excepciones" que denominó: (i) *"Inexistencia del contrato de promesa de compraventa en que se pretende fundar esta acción"*, (ii) *"Actos de mala fe de International Food Container Organization Colombia SAS (...) antes (Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S. o Empacotecnia S.A.S.)"*, (iii) *"Falta de vigencia y extinción de cualquier efecto que hubiera podido surgir de los actos frustrados"*, (iv) *"Excepción de contrato no cumplido, por parte de International Food Container Organization Colombia SAS antes (Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S. o Empacotecnia S.A.S.)"*, (v) *"Existencia y pleno cumplimiento de los actos que verdaderamente regularon la relación entre las partes"*, (vi) *"Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva"*, (vii) *"Cumplimiento pleno de todos los deberes precontractuales, contractuales y post contractuales a cargo de SOHINCO EMPRESARIAL S.A.S. hoy PROGRESSA SAS."*, (viii) *"Inepta demanda"*, (ix) *"Buena fe del demandado"*, (x) *"Ausencia de nexo causal entre el supuesto daño, perjuicio tasado a título de multa y la realidad del negocio"*, (xi) *"Imposibilidad de alegar su propio dolo y/o culpa en su propio beneficio"*, y (xii) *"Prescripción y/o caducidad"*.

3. SENTENCIA: El Juzgado 011 Civil del Circuito de Medellín, decidió:

"PRIMERO: Por las razones expuestas en la parte motiva, declarase la nulidad absoluta de la promesa suscrita por las partes en litigio, el día 10 de septiembre de 2012.

SEGUNDO: No hay lugar a restituciones mutuas.

TERCERO: Teniendo en cuenta las razones de la decisión, no hay lugar a condena en costas”.

3.1. La juez advirtió que el contrato objeto de litigio no reúne la totalidad de los elementos esenciales consagrados en el artículo 1611 del Código Civil, particularmente, el previsto en el numeral 3, pues el documento aportado como soporte del negocio celebrado no contiene el plazo o condición que fija la época en que se celebrará el contrato prometido. En efecto, la juzgadora de primer grado señaló que en el contrato de promesa de compraventa se fijó la fecha de entrega y el precio del negocio prometido, así como la forma y tiempo para el pago, pero no se pactó el lugar, la fecha ni la época en que se llevara a cabo el otorgamiento de la escritura pública que permita la materialización del contrato prometido, lo cual da lugar a que se declare de oficio la nulidad absoluta del contrato de promesa sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-61083.

3.2. En ese orden, la funcionaria judicial determinó que la parte demandante no puede derivar efectos de una promesa de compraventa que no los produce. Luego, concluyó que en este caso no había lugar a las restituciones mutuas, dadas las circunstancias posteriores en que los negocios entre las partes se desarrollaron y, además, porque la misma parte demandante siempre afirmó que el valor del inmueble le fue pagado. Asimismo, la juez señaló que la documentación anexa con la contestación de la demanda da cuenta de la celebración de un negocio fiduciario que se estableció con la sociedad a la que la parte demandante cedió los derechos de opción de compra derivados del contrato de leasing que sostenía con Bancolombia, entidad que transfirió el dominio por disposición de la sociedad que obtuvo esa opción a la sociedad Acción Fiduciaria, que posteriormente restituyó el bien al único fideicomitente beneficiario que quedó, esto es, a la sociedad Sohincó Empresarial S.A.S. hoy Proyectos a Gran Escala Progressa.

4. APELACIÓN: Inconformes con lo resuelto, ambas partes formularon sendos recursos de apelación, en los siguientes términos:

4.1. PARTE DEMANDANTE

A la juez no le asistió razón al declarar la nulidad del contrato de promesa, ya que la época en que se celebraría el contrato prometido sí fue acordada, como se

desprende de la cláusula sexta de dicho convenio, pues como el 10 de diciembre de 2012 era la fecha de entrega material del inmueble, también esa misma fecha, y no otra, era en la que ambas partes debían *“disponer... de toda la (sic) paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa”*. Por lo tanto, la parte recurrente por activa señaló que era esa la fecha cierta en que el contrato prometido se celebraría, lo cual fue ratificado en la misma cláusula cuando expresa que en caso de no cumplirse unas determinadas condiciones *“las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura”*. Según la parte apelante, basta con preguntar: *“¿Para qué se obligaban las partes a disponer ese mismo 10 de diciembre de 2012, del paz y salvo y de los demás documentos?”*, si no era para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Asimismo, refirió que el acaecimiento de la fecha de otorgamiento de la citada escritura pública, no dependía de las acciones de terceros ajenos a la negociación, sino que siempre estuvo determinada por los actos directos y acordados por las mismas partes.

Finalmente, precisó que para zanjar cualquier duda, es suficiente considerar que la condición de los 60 días para otorgar la escritura pública con posterioridad al pago de la suma de \$3 900 000 000, es una condición determinada y cierta, tiene que ver con el numeral 2 de la cláusula cuarta, en el que se establece que el pago de la anterior suma es *“...en octubre 10 de 2012”*, y claramente los 60 días posteriores a dicho pago –conforme a la cláusula sexta- se cumplían el 10 de diciembre de 2012, esto es, en una fecha cierta y determinada, sin margen de error.

4.2. PARTE DEMANDADA.

La juez se equivocó al no imponer condena en costas y agencias en derecho, debido a que la declaratoria de ineficacia del contrato fue sustentada bajo los mismos argumentos contenidos en las excepciones que fueron oportuna y debidamente formuladas por la parte demandada. En efecto, las excepciones denominadas *“Inexistencia del contrato de promesa de compraventa en que se pretende fundar esta acción”*, y *“Falta de vigencia y extinción de cualquier efecto que hubiera podido surgir de los actos frustrados”*, fueron precisamente las usadas por la juez, para de oficio, proferir la sentencia bajo el entendido de que el acto objeto de litigio carecía de los elementos mínimos necesarios para su existencia y validez.

En tal orden, la parte recurrente por pasiva señaló que no es de recibo que se tramite un proceso con cuantía de \$1 630 000 000, para luego de oficio decretar la ineficacia

notoria, que ya había sido alegada y probada por la parte demandada, y de paso premiar al demandante en su mal proceder, exonerándolo del pago de unas costas y agencias en derecho que ya fueron causadas, por haber agotado el aparato judicial en todas sus instancias y a la parte demandante en sus recursos y esfuerzos para procurar una legítima defensa. Con mayor razón, cuando también la parte demandada contestó la demanda por primera vez ante el “Árbitro Nicolás Henao, al interior del Tribunal de Arbitramento ante la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, que no se llevó a término por no haber pagado el demandante los costos del tribunal, pero obligó a dar respuesta completa para descubrir los términos de defensa de la demandada”.

5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. En síntesis, la parte demandante reiteró los argumentos expuestos ante la juez de primera instancia al momento de presentar los reparos concretos.

5.2. La parte demandada, igualmente, reiteró los argumentos que expuso ante la juez *a quo* al momento de presentar los reparos concretos.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. En atención a las inconformidades planteadas por las partes, en consonancia con la competencia restrictiva prevista en el artículo 328 del Código General del Proceso, al Tribunal corresponde abordar las siguientes cuestiones:

¿La juez acertó al concluir que el contrato de promesa de compraventa objeto de litigio adolece de nulidad absoluta porque carece de la estipulación del lugar, el plazo o condición determinados que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido? o, por el contrario, como lo sostiene la parte demandante ¿el contrato es válido porque de una debida interpretación de las cláusulas del contrato es posible determinar la época en que el contrato de promesa sería celebrado?

De confirmar que la nulidad absoluta del contrato, la Sala establecerá si la juez se equivocó al no imponer condena en costas, a pesar de que el decreto oficioso de la nulidad se fundamentó en las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada.

2. MARCO NORMATIVO.

2.1. Según el artículo 1611 del Código Civil -Subrogado, art. 89 de la Ley 153 de 1887-:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a) Que la promesa conste por escrito;

2a) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil [1502];

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

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

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

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil- ha expuesto que:

“Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «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...” (SC2468 de 2018).

2.2. En cuanto al plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, la Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil- explicó:

“El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

En efecto, ello se desprende del significado del vocablo «época» que se utiliza en dicha disposición, al respecto del cual la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

*El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. **De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida.** No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).*

*En el contrato de promesa, entonces, **los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.***

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que **la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.**

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... (...) El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto (...) **Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.**

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530) (...) Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, **bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una**

condición indeterminados. (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público¹ (...)” (SC2468 de 2018). (Resalto del Tribunal)

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO.

3.1. En cuanto a la nulidad del contrato de promesa de compraventa:

La parte demandante -apelante- refirió que la juez *a quo* se equivocó al declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa, ya que pasó por alto que la época en que se celebraría el contrato prometido sí fue pactada, según se desprende de una debida interpretación de la cláusula sexta de dicho convenio, pues como el 10 de diciembre de 2012 era la fecha en que se haría la entrega material del inmueble, había que entenderse que también en esa misma fecha se suscribiría la escritura pública, ya que para ese día la partes contratantes debían *“disponer... de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa”*. Adicional a ello, la parte recurrente por activa señaló que la cláusula sexta debe interpretarse en consonancia con el numeral 2 de la cláusula cuarta, lo que permite concluir que la condición de los 60 días para otorgar la escritura pública con posterioridad al pago de la suma de \$3 900 000 000, es una condición determinada y cierta, que se cumplía el 10 de diciembre de 2012, esto es, en una fecha cierta y determinada.

Contrario al argumento esbozado por la parte recurrente, el Tribunal encuentra, en armonía con lo expuesto por la juez de primer grado, que de la literalidad de las cláusulas del contrato objeto de litigio, no se desprende la estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época de la celebración del contrato prometido, lo cual impide que aquel contrato surta efectos. Inclusive, el Tribunal encuentra que en el contrato de promesa ni siquiera se pactó cuál sería la notaría en que suscribiría la escritura pública que perfeccionaría el contrato de compraventa.

¹ Cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).

En efecto, en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 10 de septiembre de 2012 entre la sociedad Bodegas y Oficinas Móviles S.A.S. -como promitente vendedora- y la sociedad Sohincó Empresarial S.A.S. -como promitente compradora-, se estipuló lo siguiente:

“(...) PRIMERA –OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de compraventa a EL PROMITENTE COMPRADOR quien a su vez se obligan a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que son titulares sobre el (los) siguiente (s) bien (es) inmueble (s):

UN LOTE DE TERRENO DE OTRO MAYOR UBICADO EN EL PARAJE LA TABLAZA DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA. ÁREA TOTAL APROXIMADA 16.593,48 M2

MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 001-610283

(...)

CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble asciende a la suma total de OCHO MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$8.150.000.000) suma que EL PROMITENTE COMPRADOR cancelará de la siguiente forma:

- 1. La suma de Cien Millones de pesos ML. (\$100.000.000) a la firma de la presente promesa de compraventa y que La Promitente Vendedora declara recibidos a satisfacción.*
- 2. La suma de Tres Mil Novecientos Millones de pesos (\$3.900.000.000) en octubre 10 de 2012, siempre y cuando para esa fecha la autoridad competente haya expedido la licencia de construcción respectiva para lo cual el comprador se compromete a presentar la solicitud de licencia con todos los requisitos legales a más tardar el 14 de septiembre de 2012, demostrando que cualquier negación o alargue en el plazo no sea de responsabilidad del comprador.*
- 3. La suma de Cuatro Mil Ciento Cincuenta Millones de pesos ML*

(\$4.150.000.000) en noviembre 10 de 2013.

(...) **SEXTA –ENTREGA MATERIAL:** La entrega del inmueble prometido en venta se efectuará el 10 de diciembre de 2012 o a los sesenta (60) días del pago de los \$3.900.000.000.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa. En la eventualidad de que transcurra el plazo señalado sin que se hubiere cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

(...) **OCTAVA- CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al 20% del valor pactado en la cláusula cuarta del presente documento, suma ésta que será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

PARÁGRAFO 1: Ambas partes definen como fecha límite para que se origine incumplimiento el presente contrato el 31 de diciembre de 2012 para que se haga efectiva la cláusula octava del presente documento (...)."

Más que la indeterminación de la época en la que se celebraría el contrato prometido -la suscripción de la escritura pública de compraventa-, una lectura conjunta de las anteriores cláusulas, hace evidente, la ausencia de un pacto expreso en tal sentido y, por ende, el desconocimiento del numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, lo que conlleva, según lo expuesto, a la nulidad absoluta del contrato de promesa, como la juez de primer grado determinó.

Véase que las partes no fijaron una cláusula que fijara la fecha y el lugar en que se suscribiría la escritura pública por medio de la cual se celebraría el contrato de

compraventa. La parte apelante, pretende determinar que tal fecha sería el 10 de diciembre de 2012, pero en el contrato apenas se estableció que en esa fecha se haría la entrega material del inmueble, y que para ese día las partes debían disponer de **“todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa”**, lo que no significa que ese día se celebraría el contrato de compraventa mediante escritura pública. Además, de manera confusa, la parte demandante -promitente vendedora- insistió en que efectivamente el 10 de diciembre de 2012 sería la fecha en que se suscribiría la escritura pública, porque ese era el plazo máximo que la promitente compradora tenía para pagar la suma de \$3 900 000 000, que inicialmente se había pactado para el 10 de octubre de 2012. No obstante, sin tener que analizar la contundencia de tales disposiciones, que además estaban sometidas a otras condiciones para su efectivo cumplimiento, lo cierto es que las mismas únicamente se refieren al pago del precio y los momentos en los que este se haría.

Además, la Sala advierte que así en el párrafo 1 de la cláusula octava del contrato de promesa se haya pactado que la fecha límite para que se originara el incumplimiento del contrato sería el 31 de diciembre de 2012, lo cierto es que tal estipulación, tampoco permitiría suplir la exigencia prevista en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, porque en ninguna cláusula se hizo alusión a la obligación de las partes de comparecer a una notaría a suscribir la escritura pública de compraventa.

Se reitera, en el contrato de promesa objeto de litigio no se pactó la fecha, ni la notaría en que se suscribiría la escritura pública. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 14 de agosto de 2000, exp. 5577, determinó: *“Los yerros señalados llevaron a su vez al Tribunal a no estudiar la invalidez demandada, pues, a su juicio, como de la promesa no surgió la obligación de suscribir una escritura de venta, mal podía predicarse aquel fenómeno, dejando así de considerar, por causa de las equivocaciones aludidas, la viabilidad de la pretensión de nulidad, lo que, a su turno, le impidió dar por demostrado, estándolo, que dicho documento no solo carecía de la indicación del “plazo o condición” y, en ese marco, de la referencia al lugar y a la notaría donde debía otorgarse la escritura pública que perfeccionara el contrato prometido, como lo reclama el numeral 3º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, dejando así de aplicar consecuentemente las normas sustanciales que otorgaban el derecho a que la nulidad se declarara (Arts. 89, ib. y 2º ley 50 de 1936)”*.

Con todo, cabe precisar que en este caso se advertía la necesidad de fijar la notaría en que se celebraría el contrato prometido, porque ambos contratantes cuentan con domicilio diferente y, además, en caso de considerar que para el momento del contrato de promesa ambos estaban domiciliados en Medellín, lo cierto es que en la ciudad hay múltiples notarías, lo que tornaba imperativo establecer de manera puntual dicho lugar. Al efecto, la Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia STC de 27 de mayo de 2020² explicó:

“3.3.2. Lo mismo sucede frente a la indeterminación de la notaría, ante la cual debía acudir para perfeccionar la compraventa, debido a que la doctrina jurisprudencial de la Sala Civil es unánime en que resulta imperativa cuando los contratantes tienen domicilios diferentes o haya multiplicidad de notarías en la ubicación geográfica:

En lo atinente a la censura de falta de indicación de la notaría en la promesa de compraventa, la doctrina de la Corte, ha sostenido de manera inalterada que en tal caso “su otorgamiento debía hacerse en el ‘domicilio del deudor’, pero siempre que se cumplan las siguientes condiciones: a) que tanto el promitente vendedor como el promitente comprador tengan un mismo domicilio, pues como ya se vio cada uno de ellos es, respecto del otro deudor (...) b) que en ‘el domicilio del deudor’ sólo exista una notaría” (SC, 6oct. 1982, reiterada en SC 6 sept. 1982 y SC, 16 jul. 2001, rad. n° 2001-06915)”

En este orden, la juez de primer grado tuvo razón al precisar que en el contrato de promesa celebrado el 10 de septiembre de 2012 no se pactó el lugar ni la fecha en que se celebraría el contrato prometido, lo que, por contera, permite confirmar que la promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta, por no reunir el requisito contenido en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil.

3.2. En cuanto a la decisión que se abstuvo de imponer condena en costas:

La juez de primera instancia declaró, de oficio, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 1611 y 1742 del Código Civil y, además, señaló que “*Teniendo en cuenta las razones de la decisión, no hay lugar a condena en costas*”. Sin embargo, aunque la juez no ofreció

² E-05000-22-13-000-2020-00029-01

mayores argumentos para explicar por qué no imponía condena en costas, lo cierto es que el decurso de la sentencia estuvo enfocado en la declaratoria oficiosa de la nulidad absoluta del contrato, lo que lleva a que, por esas “razones de la decisión”, no hubo condena en costas.

Según la parte demandada –apelante-, la juez se equivocó al no imponer condena en costas y agencias en derecho, toda vez que la declaratoria de ineficacia del contrato fue sustentada bajo los mismos argumentos contenidos en las excepciones que fueron denominadas “Inexistencia del contrato de promesa de compraventa en que se pretende fundar esta acción”, y “Falta de vigencia y extinción de cualquier efecto que hubiera podido surgir de los actos frustrados”.

No obstante, la parte demandada no le asiste razón y, por tanto, la decisión debe ser confirmada. En efecto, aunque la juez no haya ofrecido argumentos diferentes a la nulidad absoluta, la Sala encuentra que la decisión de no imponer condena en costas en este asunto, se encuentra justificada en el hecho de que, ante la declaratoria oficiosa de la nulidad absoluta del contrato, técnicamente en el proceso no existe una **parte vencida**, lo que constituye un presupuesto necesario para que haya condena en costas, conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 365 del Código General del Proceso, según el cual: “Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso (...)”.

A propósito, basta señalar que la juez *a quo*, al decretar de manera oficiosa la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, no alcanzó a estudiar las pretensiones de la demanda -incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios- y, por contera, tampoco las excepciones propuestas por la parte demandada, así estas estuvieran encaminadas a controvertir la validez del convenio objeto de este pleito, pues estas solo se estudian cuando se reúne los presupuestos de la pretensión³.

³ La Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC4204 de 2021, reiteró: “No puede en el punto echarse al olvido que, (...), el estudio de las excepciones ‘...no procede sino cuando se ha deducido o establecido en el fallo el derecho del actor, porque entonces habiéndose estudiado el fondo del asunto y establecido el derecho que la parte actora invoca, es necesario, de oficio algunas veces, a petición del demandado en otras,... confrontar el derecho con la defensa, para resolver si ésta lo extinguió. Por eso, cuando la sentencia es absolutoria, es inoficioso estudiar las defensas propuestas o deducir de oficio alguna perentoria, porque no existe el término, el extremo, es decir, el derecho a que haya de oponerse la defensa (Cas. Civ. de 30 de abril de 1937, XLV, 114; 31 de mayo de 1938, XLVI, 612)”

Por lo tanto, se reitera que, en este caso en particular, técnicamente no existe una parte vencida, ni una parte vencedora, pues la nulidad absoluta del contrato declarada de oficio -por la ausencia de los requisitos del artículo 1611 del Código Civil-, obedeció a la aplicación de reglas imperativas que buscan proteger el orden público, y no estuvo fundamentada en la resistencia de la parte demandada (Art. 1742 del Código Civil).

Adicionalmente, no le asiste razón a la parte demandada al señalar que en este caso sí había lugar a la condena en costas con base en que la parte demandante haya *“agotado el aparato judicial”*, frente a lo cual se insiste en que, la condena en costas solo opera cuando una de las partes resultó vencida, lo cual no acaeció en este asunto, como de igual manera lo explicó la Corte Constitucional en la sentencia C-089 de 2002: *“El ordenamiento procesal civil adopta un criterio objetivo, no sólo para la condena, pues “se condena en costas al vencido en el proceso, incidente o recurso, independientemente de las causas del vencimiento”, sino también para la determinación de aquellas en cada uno de sus componentes, siguiendo en este punto la teoría moderna procesal pues, como lo señala Chiovenda, “la característica moderna del principio de condena en costas consiste precisamente en hallarse condicionada al vencimiento puro y simple, y no a la intención ni al comportamiento del vencido (mala fe o culpa)”*.

4. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en aspectos adicionales, el Tribunal concluye que la decisión de primera instancia debe ser confirmada.

5. Sin costas en esta instancia, porque ninguno de los recursos interpuesto por cada una de las contrapartes, prosperó.

DECISIÓN

Por lo expuesto, 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,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 01 de marzo de 2021 por el Juzgado 011 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

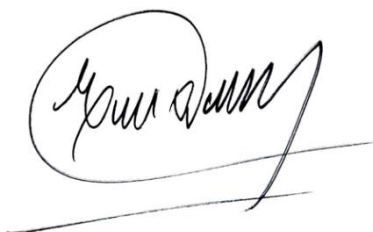
Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ
ACLARACIÓN DE VOTO



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

ACLARACIÓN DE VOTO

Estando de acuerdo con la decisión en cuanto a que la declaratoria de la nulidad absoluta, me permito aclarar que cuando se trata de una promesa de negocio mercantil además de cumplir con los requisitos de validez establecidos en el Código Civil, con fundamento en lo prescrito por el artículo 861 del C de Co, por la libertad contractual y no exigencia de solemnidad, la promesa de negocio mercantil se puede celebrar en forma verbal o por escrito como lo he decidido en precedentes horizontales y tomando como base sentencias de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, entre otras, la de septiembre de 2000 expediente 5397.



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ