

TEMA: CONTRATO DE PROMESA - Debe contener, que conste por escrito; que el contrato a que la promesa se refiera no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; que se determine que para perfeccionar el contrato, sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. /

HECHOS: La señora (MJPF) presentó demanda de responsabilidad civil contractual frente a Germán Arturo y Aicardo de Jesús Vélez Giraldo, para que se declare que el 4 de octubre de 2020 se resolvió el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, por haberse cumplido la condición resolutoria pactada, que se declare que la demandante cumplió con la obligación de restituir los bienes inmueble objeto del contrato; que los demandados incumplieron con la obligación de restituir a la compradora, la suma que se había pagado como parte del precio de los bienes prometidos en venta; que, se condene a los demandados al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima legal, y al pago de la cláusula penal. El Juzgado 12 Civil del Circuito de Medellín resolvió, declarar, oficiosamente, la nulidad absoluta del contrato; y, por tanto, los demandados deberán pagar a la demandante la suma de \$184'052.015,00 m. l. a la ejecutoria de esta sentencia. A partir de ese momento y hasta el día del pago se causarán sobre la misma intereses legales en los términos de la regla 1ª del artículo 1617 del Código Civil. La Sala debe establecer si ¿El contrato adolece de nulidad absoluta porque carece de uno de los elementos validez? O, por el contrario, ¿el contrato goza de plena validez porque la condición fue determinada?

TESIS: El contrato de promesa está regulado en el artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; en dicha norma se establece las exigencias que la promesa debe contener, esto es, que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiera no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil, que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y, que se determine que para perfeccionar el contrato, sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. (...) En el caso concreto; hay que destacar que las partes contratantes acordaron que la protocolización de la escritura pública de compraventa se llevaría a cabo a los dos días hábiles siguientes, previo acuerdo entre ellas frente al día y hora, a que los promitentes vendedores obtuvieran los actos administrativos ejecutoriados en que constara la finalización del trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno en relación con los dos inmuebles prometidos, de igual modo, en el parágrafo 1 de la cláusula quinta se indicó que los promitentes vendedores se obligaban a iniciar de inmediato el trámite necesario que la Oficina de Catastro Departamental exigiera. (...) Así las cosas, se coincide con el juzgador de primer nivel en concluir que en la promesa no se determinó la época en que se suscribiría la compraventa, puesto que, se dijo que la firma de la escritura sería dos días hábiles siguientes, previo acuerdo entre las partes respecto del día y la hora exacta, a que los vendedores contaran con las resoluciones que pusieran fin al trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno, por lo tanto, circunstancia indeterminable porque en primer lugar, depende de que los promitentes vendedores materialicen la voluntad de iniciar el trámite respectivo ante la Oficina de Catastro; en segundo lugar, también depende de que los contratantes se pongan de acuerdo en cuanto a la fecha y hora exacta para suscribir el instrumento público, y en tercer lugar, porque el cumplimiento de la condición necesariamente depende de la gestión del ente departamental, lo que impide prever un tiempo de duración del trámite y en ese orden, la época es indeterminada y no se aviene a lo establecido en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es indeterminada. (...) La parte inconforme adujo que el a quo desconoció lo establecido en los artículos 1530, 1531, 1534, 1539, 1540 y 1542 del Código Civil porque la condición

estipulada si bien dependía de la voluntad de la Oficina de Catastro Departamental, el plazo máximo que se estableció en la promesa de compraventa fue de un año. Este reparo no tiene vocación de prosperidad porque, las normas referidas por el recurrente hacen referencia a las obligaciones condicionales y modales, que en principio se aplicaría al contrato de promesa de compraventa, sin embargo, ello va en contravía de lo establecido en el numeral 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en tanto prevé que la promesa de contrato debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el acuerdo. (...) La parte demandante alegó que la actuación de la Oficina de Catastro Departamental se encuentra regulada, lo que conlleva que el pronunciamiento de la entidad sea un asunto previsible y determinado. Según lo precedente, hay que precisar que si bien es cierto lo señalado por la parte recurrente en cuanto a que la actividad de la Oficina de Catastro está reglamentada, no es menos cierto que, en la práctica se evidencia que los términos en que se debe resolver las solicitudes de los usuarios, no son cumplidos a cabalidad por las entidades públicas, por el contrario, ocurre que en general, frente a los trámites que se debe adelantar ante las autoridades existe demoras e incertidumbre que se traducen en múltiples acciones de tutela por la afectación de los derechos de petición y al debido proceso. (...) En conclusión, de acuerdo con las consideraciones contenidas en esta providencia, la decisión en esta instancia será la de confirmar la sentencia de primer grado, al estar probada la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa arrimado al proceso.

MP. MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 30/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

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

Medellín, treinta (30) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso	Verbal – Responsabilidad civil contractual
Radicado	05001 31 03 012 2020 00287 01
Demandante	María Judith Posada Flórez
Demandados	Germán Arturo Vélez Giraldo y otro
Providencia	Sentencia No.172 de 2024
Tema	Nulidad absoluta del contrato de promesa ante la ausencia de los elementos de validez del contrato
Decisión	Confirma sentencia
Magistrada ponente	Martha Cecilia Lema Villada

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. María Judith Posada Flórez presentó demanda de responsabilidad civil contractual frente a Germán Arturo y Aicardo de Jesús Vélez Giraldo, con el fin de que se declare que el 4 de octubre de 2020 se resolvió el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, por haberse cumplido la condición resolutoria pactada. Además, que se declare que la demandante cumplió con la obligación de restituir los bienes inmueble objeto del contrato; de igual modo, que los demandados incumplieron con la obligación de restituir a la promitente compradora a más tardar el 19 de octubre de 2020, la suma de \$175 000 000, que se había pagado como parte del precio de los bienes prometidos en venta. Como consecuencia de lo anterior, se condene a los demandados al pago de los intereses moratorios a la tasa máxima legal desde el 20 de octubre de 2020, hasta tanto se haga el pago total del capital adeudado. Finalmente, solicitó que se condene a los accionados al pago de la cláusula penal por un valor de \$30 000 000.

Como fundamento de lo pretendido -en síntesis-, el apoderado judicial de la parte demandante expuso lo siguiente:

a. El 4 de octubre de 2019 Germán Arturo y Aicardo de Jesús Vélez Giraldo en condición de promitentes vendedores, y María Judith Posada Flórez como

promitente compradora, suscribieron contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles identificados con M.I. No. 004-41731 “Lote Dos” y 004-41732 “Lote Tres” de propiedad en común y proindiviso de los demandados.

b. Los accionados se obligaron a entregar a la demandante los inmuebles de la referencia el 5 de octubre de 2019 y ésta se obligó a pagarles la suma de \$175 000 000, todo lo cual se ejecutó.

c. Al firmar el contrato de promesa, era imposible transferir el dominio de los predios, porque debía actualizarse linderos y rectificarse el área de cada inmueble ante la Oficina de Catastro Departamental.

d. Las partes acordaron la suscripción de la escritura pública de venta en la Notaría 005 del Círculo de Medellín a los 2 días hábiles siguientes, previo acuerdo del día y hora exacta, en que los promitentes vendedores tuvieran en su poder y debidamente ejecutoriadas las resoluciones que dispusieran la actualización de linderos y rectificación de área de terreno. Para ese efecto, los promitentes vendedores se obligaron a iniciar, a partir de la suscripción de la promesa, los trámites necesarios que la Oficina de Catastro Departamental exigiera.

No obstante, en la cláusula quinta del contrato se indicó que si contado 1 año desde la fecha de firma del acuerdo no se había obtenido por parte de los promitentes vendedores las resoluciones o documentos equivalentes que culminaban el trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno emitidos por Catastro Departamental, debidamente ejecutoriadas frente a ambos predios, o los documentos necesarios para la elaboración e inscripción efectiva de la escritura de venta, el contrato se resolvería sin hacerse efectiva la cláusula penal pactada o indemnización de perjuicios y haciéndose, a más tardar, a los 15 días calendario siguientes de haberse cumplido el año de suscripción del convenio, las respectivas restituciones de lo dado y pagado, so pena de que la parte que no cumpliera con la restitución dentro del plazo pactado, pagara intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida por la ley.

e. Para el 4 de octubre de 2020 los demandados no obtuvieron las resoluciones debidamente ejecutoriadas, lo que generó la resolución de pleno derecho de la promesa. Con ocasión de dicha resolución a partir del 5 del mismo mes y año, inició a correr el término de 15 días para las restituciones mutuas, término que venció el 19 de ese mes y año.

f. Mediante misiva de 16 de octubre de 2020 la demandante notificó a los promitentes vendedores que haría la entrega de los inmuebles el 19 de octubre de 2020 entre las 10:00 am. y las 4:00 pm. y se les indicó la cuenta bancaria en la cual podían hacer la consignación del dinero pagado. El día de la entrega de los inmuebles, sólo Germán Arturo Vélez Giraldo se hizo presente.

g. El extremo procesal demandado incumplió con la obligación de restituir a la accionante \$175 000 000 el 19 de octubre de 2020.

h. Si bien el incumplimiento de la condición resolutoria expresa que se pactó en el contrato, no daba lugar al cobro de la cláusula penal, el desobedecimiento de las restituciones mutuas sí lo generaba, por lo que le asiste el derecho a quien cumplió contractualmente, de exigir a los incumplidos el pago de la cláusula penal.

i. Al presentar la demanda era jurídicamente imposible continuar con el negocio, porque Bancolombia tenía embargado el derecho de dominio de Germán Arturo Vélez Giraldo frente al inmueble con M.I. No. 00441731.

2. CONTESTACIÓN.

Germán Arturo y Aicardo de Jesús Vélez Giraldo notificados personalmente, mediante apoderado judicial contestaron la demanda y formularon los “medios exceptivos” que denominaron (i) “cobro de lo no debido”, (ii) “falta de legitimidad por activa y por pasiva”, (iii) “temeridad y mala fe” y (iv) “enriquecimiento sin causa”.

3. SENTENCIA. El Juzgado 012 Civil del Circuito de Medellín resolvió:

“1°. Declarar, OFICIOSAMENTE, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa aportado y celebrado entre las partes dentro de este proceso verbal promovido por la señora MARÍA JUDITH POSADA FLÓREZ en contra de los señores GERMÁN ARTURO VÉLEZ GIRALDO Y AICARDO DE JESÚS VÉLEZ GIRALDO.

2°. Como consecuencia de lo anterior, las cosas deben volver al estado anterior a la celebración de dicho contrato y, por tanto, los demandados deberán pagar a la demandante, la suma de \$184'052.015,00 m. l. a la

ejecutoria de esta sentencia. A partir de ese momento y hasta el día del pago se causarán sobre la misma intereses legales en los términos de la regla 1ª del artículo 1617 del Código Civil, esto es, el 65 anual”.

3.1. El juzgador de primera instancia determinó que el contrato de compraventa suscrito entre la demandante y los demandados, fue sometido a una condición suspensiva que consistía en que los promitentes vendedores en el año siguiente a la firma del contrato de promesa de compraventa, llevarían a cabo el trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno ante la Oficina de Catastro Departamental, además, que las resoluciones expedidas por el ente departamental se encontraran debidamente ejecutoriadas frente a los dos bienes inmuebles objeto del contrato. Obtenidos los documentos ejecutoriados, dentro de los dos días hábiles siguientes, se procedería a la elaboración de la escritura pública de compraventa, previo acuerdo escrito entre las partes respecto del día y hora exacta, en la Notaría 005 del Círculo de Medellín.

Concluyó que, si bien se fijó una época para la celebración del contrato, esto es, el término de un año contado desde que se pactó el acuerdo de promesa de compraventa, indicándose a los promitentes vendedores que debían ejecutar el trámite durante ese año, lo cierto es que, la obtención de la actualización de linderos y rectificación de área no era un trámite que dependiera únicamente de los promitentes vendedores, pues además de que estos debían iniciar el trámite respectivo, la cláusula exigía que debía obtenerse los actos administrativos por parte de la Oficina de Catastro Departamental debidamente ejecutoriados, asunto que dependía única y exclusivamente de la Oficina de Catastro respectivo y no de los contratantes.

En ese orden de ideas, expuso que era un asunto imprevisible e indeterminado para las partes, ya que, en primer lugar, no sabían si Catastro resolvería favorablemente a los intereses de ellas dicho trámite y, en segundo lugar, porque desconocían el tiempo que dicho trámite tardaría. Por consiguiente, pese a que se pactó un término de un año para que los demandados tramitaran ante Catastro Departamental y a su vez, dicha entidad resolviera de manera favorable la solicitud y quedara ejecutoriada, lo que realmente trasciende es que ese término no le era exigible al ente departamental, pues cada entidad tiene unos tiempos de respuesta o están atados a acuerdos particulares.

Por otro lado, sostuvo que, aunque las partes acordaron la resolución automática del contrato ante el incumplimiento de las obligaciones, previo a analizar si la resolución es procedente o no, el juez debe verificar la validez de la promesa de compraventa, y en el caso particular se evidencia que el acuerdo es nulo de manera absoluta, porque carece de validez, pues la condición fijada en el acuerdo resulta indeterminada e impide conocer la época en que el contrato prometido se suscribirá.

3.2. En cuanto a las restituciones mutuas apuntó que en la demanda se dijo que la promitente compradora había cancelado el valor de \$175 000 000 y que los bienes inmuebles prometidos se entregaron a esta, hecho que no fue refutado en la contestación de la demanda. Así mismo, se indicó en el escrito inicial que el 19 de octubre de 2020 la compradora restituyó los inmuebles a Germán Arturo Vélez Giraldo, quien los recibió a satisfacción. Sin embargo, la demandante refirió que los accionados no restituyeron la suma pagada por ella. Frente a esto, en la réplica del libelo genitor se anotó que los inmuebles habían sido entregados sin el paz y salvo de los trabajadores, el pago de los servicios públicos y tampoco cumplió con los arreglos acordados para la entrega del inmueble como el ajuste de la carretera de la vía de entrada, así como la cerca; además, de que frente a los \$175 000 000 se había llegado a un acuerdo de pago en que se solicitó un plazo máximo de 12 meses, con la cancelación de intereses de plazo.

Por lo anterior, el juzgador encontró probado que la demandante pagó los \$175 000 000 pactados en la promesa de compraventa y que los vendedores le entregaron a esta, los inmuebles objeto del contrato, así como que la accionante devolvió los predios, y si bien se afirmó por parte de los demandados que no se había hecho el pago de trabajadores, servicios públicos y, el arreglo de la carretera y de la cerca, en el contrato nada se pactó al respecto, por lo tanto, ninguna restitución debía ordenarse en favor de los promitentes vendedores.

Por consiguiente, ordenó a los demandados la devolución de la suma de \$175 000 000, debidamente indexada, para un total de \$184 052 015 m. l. en favor de la demandante.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, el apoderado judicial de la parte demandante formuló recurso de apelación. Como reparos a la decisión, adujo:

- La sentencia incurrió en error de hecho al apreciar el contrato de promesa de compraventa, ello de cara declarar la nulidad de éste, toda vez que, distorsionó la prueba a la hora de determinar la época en que debía celebrarse el contrato prometido.

- El fallo incurre en un error al desconocer los efectos de una condición positiva mixta.

- El juzgador erró al considerar que el pronunciamiento de la Oficina de Catastro frente a las solicitudes de los promitentes vendedores y firmeza de las mismas, era un asunto imprevisible e indeterminado para las partes.

5. ALEGACIONES EN ESTA SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. El apoderado judicial de los demandados allegó escrito contentivo de alegatos en que solicitó negar las pretensiones de la demanda y confirmar el fallo de primer grado. De igual modo, pidió condenar en costas a la parte demandante. Como aspecto preliminar, informó que no se había corrido traslado de la sustentación del recurso presentado por la accionante conforme lo previsto en el Decreto 806 de 2020.

Por otra parte, refirió que la condición estipulada en el contrato de promesa dependía de los vendedores y de la Oficina de Catastro Departamental y que, frente a ello, sus prohijados no podían ejercer presión para que se resolviera el trámite respectivo. Señaló que, aunque en la promesa se estipuló la resolución automática sin hacer efectiva la cláusula penal o indemnización de perjuicios, dicha resolución se dio en el marco de un acuerdo privado en que la demandante restituyó el bien y aceptó un nuevo acuerdo frente a los dineros que se debía devolver.

5.2. El representante judicial de la demandante sustentó el recurso, requirió la revocatoria de la sentencia. Subsidiariamente, solicitó indexar el capital adeudado hasta la fecha correspondiente al pago. De igual modo, demandó que a la hora de cumplirse lo resuelto, se liquidara los intereses causados hasta la fecha efectiva de cumplimiento de la obligación.

Como fundamento de lo anterior, sostuvo que el juzgado de primera instancia distorsionó la cláusula quinta del contrato, en tanto, de manera equivocada

consideró que la condición establecida en ella para la celebración del contrato de compraventa era de carácter indeterminada. Expresó que, en primer lugar, el *a quo* desconoció que se estipuló como condición para la protocolización de la escritura pública de venta, que los promitentes vendedores tuvieran en su poder los documentos en los cuales constara el trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno y que las decisiones que culminaran dicho trámite se encontraran ejecutoriadas. Tal condición, por demás determinada, era necesaria para la celebración de la escritura pública de venta. En segundo lugar, cuando se verificara el cumplimiento de la obligación en comento, surgía la obligación para los vendedores de notificar a la compradora, a más tardar un día hábil siguiente de obtener la ejecutoria del referido trámite, para que se acordara la fecha y hora de la suscripción de la escritura, la cual sería a más tardar a los dos días hábiles siguientes. Así las cosas, según el artículo 1534 del Código Civil se estableció una condición potestativa y causal, que dependía del inicio del trámite por la voluntad de los vendedores y la participación de la voluntad de un tercero, para esto, la Oficina de Catastro Departamental, encargada de actualizar los linderos y rectificar el área del terreno. En tercer lugar, afirmó que las partes acordaron un plazo máximo para comprobar el cumplimiento de las condiciones y obligaciones pactadas, por eso en el párrafo tercero de la cláusula quinta se dijo que si llegado el año, contado a partir de la fecha de suscripción de la promesa, no se había obtenido los actos administrativos ejecutoriados, emitidos por la Oficina de Catastro, el contrato se resolvería de pleno derecho. Al efecto, erróneamente el despacho aseguró que el ente departamental estaba atado a ese tiempo establecido, cuando realmente dicho término estaba relacionado con el cumplimiento de la condición para determinar si la misma se cumplió o no.

De otro lado, adujo que el fallador de primer nivel desconoció los artículos 1530, 1531, 1534, 1539, 1540 y 1542 del Código Civil, pues una obligación condicional es la que depende de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no; que es potestativa cuando depende de la voluntad del deudor; causal cuando depende de la voluntad de un tercero; que es positiva cuando se establece que ha de suceder un hecho (determinado o determinable); y que se considera fallida cuando ha expirado el tiempo dentro del cual el acontecimiento ha debido verificarse y no ha ocurrido. Para el caso, el acuerdo fue que los promitentes vendedores debían, una vez suscrito el contrato de promesa de compraventa, presentar los documentos necesarios para el trámite de actualización y rectificación de área ante Catastro Departamental respecto de ambos predios y no solo respecto de uno; que se sabía que debía esperarse a que dicha entidad

culminara el trámite, pero se estableció por las partes que, si dicho trámite no culminaba en el año siguiente a la suscripción del contrato de promesa, éste se resolvería. Y si bien la condición estaba sometida a la voluntad de la entidad estatal, que por demás podía ocurrir en cualquier momento, la espera de la ocurrencia de la condición se limitó por un año.

Por último, expuso que el fallador erró al considerar que el pronunciamiento de la Oficina de Catastro frente a las solicitudes de los promitentes vendedores y firmeza de las decisiones era un asunto imprevisible e indeterminado para las partes, toda vez que, la actividad del ente público es reglada. Arguyó que de no haberse obtenido las solicitudes de manera favorable se consideraba fallida la condición y como se explicó el término de 1 año pactado era para la ocurrencia de la actualización de linderos y rectificación de área, y de no darse, el contrato se resolvería de pleno derecho.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO.

¿El contrato de promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta porque carece de uno de los elementos validez? O, por el contrario, ¿el contrato goza de plena validez porque la condición fue determinada?

3. MARCO NORMATIVO Y DE APLICACIÓN AL CASO EN CONCRETO.

El contrato de promesa está regulado en el artículo 1611 del Código Civil subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; en dicha norma se establece las exigencias que la promesa debe contener, esto es, que conste por escrito, que el contrato a que la promesa se refiera no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil, **que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato** y, que se determine que para perfeccionar el contrato, sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC3528 de 2021 reiteró que en la definición del contrato de promesa de compraventa se destaca el carácter temporal y transitorio:

“Frente al tópico objeto de debate, esta Sala ha precisado que:

[...] la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio en cuanto es un convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, agotándose en él su función económico - jurídica, quedando claro, entonces, que como "no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato" (G. J. CLIX pág.283).

Tratase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístase, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.

De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, luego de asentar la consensualidad del contrato de promesa mercantil y la incompatibilidad en la materia con el artículo 89 de la Ley 153 de 1889, hubiese advertido que "El contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos (G.J. CLXVI. No. 2407) (CSJ SC 28 de julio de 1998. Exp. No. 4810. Reiterado en CSJ STC15089-2015 y CSJ SC2221-2020).”

Frente a la determinación de la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC2468 de 2018 analizó un caso de similares aristas al que hoy convoca la atención de esta dependencia judicial y precisó lo siguiente:

En relación con el momento en que debía celebrarse el contrato prometido, los contratantes estipularon, en la cláusula «SÉPTIMA» de la promesa, que la escritura pública correspondiente sería otorgada:

... en el plazo de diez (10) días contados a partir del día en que el promitente comprador subrogue o cancele la deuda a que se ha hecho referencia, es decir, el último día de dicho plazo, a las diez de la mañana (10 a.m.) en la Notaría Única de Fonseca, o antes si así lo acuerdan los contratantes, o en una fecha posterior a la señalada para el otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa si en igual forma lo acuerdan los contratantes.

Acordaron, por lo tanto, que el instrumento público en el que se protocolizaría la compraventa prometida tan solo se otorgaría diez días después de que el promitente comprador pagara las acreencias allí especificadas al Banco Ganadero o a Finagro, a no ser que mediara un acuerdo distinto.

El anterior pacto, según su literalidad, no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido.

Las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador definir el momento en el que se empezaría a contar el lapso de diez días para otorgar la escritura de compraventa. Tal momento futuro sólo ocurriría si el deudor pagaba o se subrogaba, lo que podía suceder solo por su voluntad.

Según tal condición, las partes ignoraban cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el otorgamiento de la escritura. El demandado podía escoger a su capricho el día en que pagaría la deuda que el promitente vendedor tenía con las entidades aludidas.

Y bien podía suceder, incluso, que el citado resolviera no pagar la obligación, ni su acreedor cobrársela, caso en el que nunca llegaría el momento futuro a partir del cual se contarían los diez días subsiguientes para otorgar la escritura pública del contrato prometido; o lo que ocurre en este caso, en el que el promitente comprador aún no ha cancelado, con el pretexto de que las acreedoras no le han recibido el pago, situación que bien podría mantenerse indefinidamente, lo que hace incierto el momento de otorgamiento de la escritura pública de venta.

Los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado.”

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO:

Conforme con los reparos expuestos, en concordancia con las pruebas obrantes en la foliatura, el Tribunal advierte que la decisión de primera instancia que determinó la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, debe confirmarse.

3.1. El contrato de compraventa y la condición pactada: Señala la parte recurrente que el despacho erró al distorsionar el contenido de la cláusula quinta del acuerdo objeto de pronunciamiento, siempre que, la condición contenida allí sí se determina. Al respecto, se debe examinar la cláusula:

“QUINTA. - FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN: *Las partes aquí presentes, acuerdan firmar la escritura pública de compraventa, en la Notaría Quinta del Círculo de Medellín, dentro de los dos (02) días hábiles siguientes, previo acuerdo escrito entre las partes respecto del día y hora exacta, a que los PROMITENTES VENDEDORES, tengan en su poder los documentos donde conste la realización, ante Catastro Departamental, del trámite de “Actualización de linderos y rectificación de área de terreno” y, que el mismo, esté debidamente ejecutoriado frente a los dos los bienes inmuebles objeto de este contrato. Por ejecutoriado se entiende, para efectos legales, que la(s) resolución(es) que expida el respectivo ente departamental ya haya(n) resuelto los recursos ordinarios o extraordinarios a que tenga lugar la(s) misma(s) o, que, para el efecto, no se haya interpuesto ningún recurso dentro del término de ley y, por tanto, quede en firme la(s) respectiva(s) resolución(es).*

PARÁGRAFO 1: Los **PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a iniciar, de manera inmediata, es decir, a partir de la suscripción de la presente promesa, los trámites necesarios y que exija Catastro Departamental para que se lleve a cabo el trámite que se denomina por dicho ente como “Actualización de linderos y rectificación de área de terreno” de los inmuebles objeto de este contrato.

PARÁGRAFO 2: Los **PROMITENTES VENDEDORES** se obligan a notificar, por escrito a la **PROMITENTE COMPRADORA**, a más tardar al día hábil siguiente de haber ocurrido la ejecutoria de las resoluciones o documentos equivalentes que expida el ente departamental con ocasión al trámite de “Actualización de linderos y rectificación de área de terreno” y que permiten la celebración de la escritura pública de compraventa que se estipula mediante el presente contrato.

PARÁGRAFO 3: Si, contado (01) un año desde la fecha de suscripción del presente contrato de promesa de compraventa no se ha obtenido por parte de los **PROMITENTES VENDEDORES** las resoluciones o documentos equivalentes que culminan el trámite de “Actualización de linderos y rectificación de área de terreno” emitidas por Catastro Departamental, debidamente ejecutoriadas, frente a ambos predios, o los documentos necesarios para la elaboración e inscripción efectiva de la escritura de venta, las partes acuerdan la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, sin hacerse efectiva la cláusula penal pactada o indemnizaciones de perjuicios y haciéndose, a más tardar, a los quince (15) días calendario siguientes de haberse cumplido el año de suscripción del presente contrato, las respectivas restituciones de lo dado y pagado (derivado del presente contrato de promesa) so pena de que la parte que no realice la restitución dentro del plazo fijado se obliga a pagar intereses moratorios a la máxima tasa permitida por la ley.”

En este sentido, hay que destacar que las partes contratantes acordaron que la protocolización de la escritura pública de compraventa se llevaría a cabo a los dos días hábiles siguientes, previo acuerdo entre ellas frente al día y hora, a que los promitentes vendedores obtuvieran los actos administrativos ejecutoriados en que constara la finalización del trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno en relación con los dos inmuebles prometidos, de igual modo, en el parágrafo 1 de la cláusula quinta se indicó que los promitentes vendedores

se obligaban a iniciar de inmediato el trámite necesario que la Oficina de Catastro Departamental exigiera. Así las cosas, se coincide con el juzgador de primer nivel en concluir que en la promesa no se determinó la época en que se suscribiría la compraventa, puesto que, se dijo que la firma de la escritura sería dos días hábiles siguientes, previo acuerdo entre las partes respecto del día y la hora exacta, a que los vendedores contaran con las resoluciones que pusieran fin al trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno, por lo tanto, circunstancia indeterminable porque en primer lugar, depende de que los promitentes vendedores materialicen la voluntad de iniciar el trámite respectivo ante la Oficina de Catastro; en segundo lugar, también depende de que los contratantes se pongan de acuerdo en cuanto a la fecha y hora exacta para suscribir el instrumento público, y en tercer lugar, porque el cumplimiento de la condición necesariamente depende de la gestión del ente departamental, lo que impide prever un tiempo de duración del trámite y en ese orden, la época es indeterminada y no se aviene a lo establecido en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es indeterminada.

Ahora, es de anotar que en el párrafo tercero de la citada cláusula se indicó que los promitentes vendedores contarían con un año desde la fecha de suscripción de la promesa para obtener las resoluciones respectivas emitidas por la Oficina de Catastro Departamental; pero, dicho no tiene la virtualidad de determinar la época en que la escritura pública de compraventa se suscribiría, pues como ya se explicó, la condición suspensiva consignada en el contrato vinculaba la voluntad de un tercero, esto es, de la Oficina de Catastro Departamental de Antioquia, por lo tanto, si la voluntad de la entidad no era gestionar en un tiempo adecuado la solicitud respectiva, no podría saberse la época en que la protocolización de la compraventa se llevaría a cabo.

3.2. De la condición potestativa, causal y mixta: La parte inconforme adujo que el *a quo* desconoció lo establecido en los artículos 1530, 1531, 1534, 1539, 1540 y 1542 del Código Civil porque la condición estipulada si bien dependía de la voluntad de la Oficina de Catastro Departamental, el plazo máximo que se estableció en la promesa de compraventa fue de un año. Este reparo no tiene vocación de prosperidad porque, las normas referidas por el recurrente hacen referencia a las obligaciones condicionales y modales, que en principio se aplicaría al contrato de promesa de compraventa, sin embargo, ello va en contravía de lo establecido en el numeral 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887

en tanto prevé que la promesa de contrato debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el acuerdo, y en este sentido, se ajusta a lo interpretado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia¹ frente a la improcedencia de dejar al arbitrio de alguna de las partes contratantes el cumplimiento de la condición, como en efecto ocurrió en este caso, en que la condición dependía i) de que los contratantes se pusieran de acuerdo respecto del día y la hora exacta, y ii) de que la Oficina de Catastro Departamental emitiera los actos administrativos que pusieran fin al trámite de actualización de linderos y rectificación de área de terreno.

Así las cosas, el argumento planteado por los impugnantes, es inadmisibile pues, aunque las obligaciones condicionales pueden ser i) potestativas, que son las que dependen de la voluntad del acreedor o del deudor, ii) casuales, que se refieren a que dependen de la voluntad de un tercero y, iii) mixtas que son las que dependen tanto de la voluntad del acreedor o deudor, como de un tercero, no es menos cierto que, en el caso del contrato de promesa, ese tipo de acuerdo debe contener un plazo o condición que fije la época en que el contrato ha de celebrarse y de acuerdo con el precedente de la Sala Civil de la CSJ anteriormente citado, dicha condición no puede depender de la voluntad de las partes contratantes o de un tercero, pues ello conllevaría a la indeterminación e iría en contraposición de la naturaleza transitoria y temporal del contrato de promesa.

3.3. De la regulación de la actividad de la Oficina de Catastro Departamental: La parte demandante alegó que la actuación de la Oficina de Catastro Departamental se encuentra regulada, lo que conlleva que el pronunciamiento de la entidad sea un asunto previsible y determinado. Según lo precedente, hay que precisar que si bien es cierto lo señalado por la parte recurrente en cuanto a que la actividad de la Oficina de Catastro está reglamentada, no es menos cierto que, en la práctica se evidencia que los términos en que se debe resolver las solicitudes de los usuarios, no son cumplidos a cabalidad por las entidades públicas, por el contrario, ocurre que en general, frente a los trámites que se debe adelantar ante las autoridades existe demoras e incertidumbre que se traducen en múltiples acciones de tutela por la afectación de los derechos de petición y al debido proceso. Dicha situación redundante en la indefinición de la condición estipulada en la promesa de compraventa que dejó al arbitrio de la Oficina de Catastro Departamental las resoluciones exigidas para la etapa siguiente, pues,

¹ Sentencia SC2468 de 2018.

previo ejercicio de la gestión por la contraparte del trámite respectivo, el cumplimiento de aquella, quedaba dependiendo de que la entidad tramitara la solicitud de actualización de linderos y rectificación de área de terreno y en ese orden, la época en que se llevaría a cabo el contrato de compraventa es indeterminado.

3.4. Del traslado de alegaciones presentadas por la parte no recurrente: Los demandados se duelen de que no se dio traslado de la sustentación del recurso de apelación según dispone el Decreto 806 de 2020, sin embargo, es de indicar que mediante auto de 16 de marzo de 2023² al admitir la alzada, se corrió el término de cinco días para la parte recurrente y a continuación correría el de cinco días de traslado a la no recurrente, decisión notificada en estados de 17 de marzo de 2023 ejecutoriado el 23 ese mes y año, por lo que el término de cinco días inicial finalizó el 30 del mismo mes y año, el traslado de la sustentación, descontados los días de vacancia por la semana santa, corría desde el 10 de abril de 2023, por lo que el término de cinco días de traslado feneció el 17 de ese mes y año. De igual modo, se observa que, desde el 30 de marzo de 2023 la parte recurrente mediante mensaje de datos de esa fecha había remitido el memorial de sustentación a la contraparte, por lo que no es cierto que el traslado no se haya surtido.

De otra parte, alegó que, si bien en la promesa se estableció que la condición resolutoria pactada no daría lugar al pago de cláusula penal o indemnización de perjuicios, dicha resolución se dio en el marco de un nuevo negocio. No obstante, es de advertir que esta última información carece de prueba, pues, aunque en la contestación se aportó unos “chats” sostenidos con la demandante (fol. 20-31 archivo 28 carpeta 02), allí no se da cuenta del presunto acuerdo privado y, por el contrario, lo que se evidencia es la imposibilidad de llegar a un arreglo.

Finalmente, el extremo procesal demandado solicitó la condena en costas a su favor y frente a la demandante, empero, es de señalar que mediante auto de 30 de noviembre de 2020³ el Juzgado 012 Civil del Circuito de Medellín admitió la demanda presentada por la señora Posada Flórez y le concedió amparo de pobreza que se encuentra vigente, así que no procede condena en costas a cargo de la amparada.

² Archivo 05 expediente digital.

³ Archivo 17, carpeta 02 del expediente digital.

3.5. Actualización de las restituciones mutuas: Según el artículo 283 del Código General del Proceso, hay que extender la condena hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia. Por tanto, ya que los demandados deben restituir a la demandante \$175.000.000, dicha suma se indexará hasta la fecha de la presente sentencia. Para ello se tendrá en cuenta la fórmula de indexación que toma el valor a indexar y lo multiplica por el cociente que resulte del índice de precios al consumidor final sobre el índice de precios al consumidor inicial. Conforme a ello, el IPC inicial será el de octubre de 2019 (fecha en que se debió hacer la restitución del precio pagado por la demandante).

$$VA = 175\ 000\ 000 \times (143.67 / 103.43)$$

$$VA = 243\ 084\ 695$$

Por lo anterior, el valor que los demandados deben cancelar por concepto de restituciones mutuas es de \$243 084 695.

4. En conclusión, de acuerdo con las consideraciones contenidas en esta providencia, la decisión en esta instancia será la de confirmar la sentencia de primer grado, al estar probada la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa arrimado al proceso. De igual modo, se extenderá la condena por concepto de restituciones mutuas frente a los demandados y en favor de la demandante por una suma de \$243 084 695.

5. Sin condena en costas en esta instancia, debido a que, a la parte demandante se le concedió en el proceso, amparo de pobreza.

DECISIÓN

La Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia

RESUELVE:

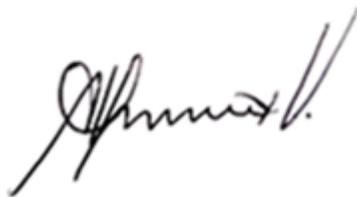
PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia impugnada.

SEGUNDO: EXTENDER la condena en concreto por concepto de restituciones mutuas frente a los demandados y en favor de la demandante en una suma de \$243 084 695.

TERCERO: Sin condena en costas porque la parte recurrente cuenta con amparo de pobreza.

NOFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN