

**TEMA: NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA-** Si se hace evidente la indeterminación de la época en la que se celebraría el contrato prometido -la suscripción de la escritura pública de compraventa- y, por ende, el desconocimiento del numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, conlleva a la nulidad absoluta del contrato de promesa. /

**HECHOS:** Edeima Londoño Ramírez presentó demanda en contra de Ana Cecilia Tobón Molina, pretendiendo que es NULO DE NULIDAD ABSOLUTA, el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble suscrito entre las señoras EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ Y ANA CECILIA TOBÓN MOLINA el día 28 de noviembre de 2014. El Juzgado 3° Civil del Circuito de Envigado, mediante sentencia anticipada, decidió rechazar de plano las pruebas de interrogatorio de parte y testimonial solicitadas por las partes, declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada de “prescripción de la acción” y “buena fe” y declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 28 de noviembre de 2014. De allí que el problema jurídico, se contrae en determinar si ¿el juez de primera instancia incurrió en error al rechazar de plano las pruebas solicitadas por las partes y, de paso, hacerlo en la misma providencia en la que dictó sentencia anticipada? De superarse tal cuestión, se determinará si ¿el juez acertó al concluir que el contrato de promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta por carecer de un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido? o si, por el contrario, como la demandada sostiene, el contrato es válido porque el cumplimiento está sometido a la fecha en que se diera cumplimiento a una condición suspensiva pactada en las cláusulas tercera y sexta del contrato, lo que permite establecer que se trata de una condición cierta, posible, probable y determinable.

**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”.(...) 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 cuanto a la oportunidad para establecer la carencia de material probatorio que autoriza proferir sentencia anticipada: Según el artículo 278 del Código General del Proceso, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otras cosas, “2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”.(...) “(...) si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante providencia motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no

está reservada exclusivamente para un auto.(...)Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.(...) La Sala advierte la improcedencia de los reparos elevados por la parte demandada. En efecto, tal como el juez expuso, la nulidad absoluta del contrato de promesa, tornaba inútil interrogar a la parte demandante para “indagarla sobre su negativa a perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, a través de una transacción que beneficie ambas partes, y sus móviles para instaurar esta demanda”, pues la falta de requisitos formales del contrato de promesa -que aparece de manifiesto en el contrato como más adelante se explicará-, hace que este no produzca obligación alguna, y por ende incurso en la nulidad absoluta al contravenir el orden público en cuanto a uno de los requisitos sustanciales del acto celebrado, respecto a lo cual la práctica de cualquier otra prueba como una declaración de parte o de tercero con la finalidad indicada por la parte demandada, resulta inútil, impertinente e inconducente.(...)Una lectura conjunta de ambas cláusulas, hace evidente la indeterminación de la época en la que se celebraría el contrato prometido -la suscripción de la escritura pública de compraventa- 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.(...)Véase que las partes establecieron que el contrato prometido se celebraría en la Notaría 20 de Medellín “el día que se realice el segundo pago de conformidad a la cláusula 3, numeral b), y si para esa fecha no se ha efectuado la venta de la casa campestre Nro. 73 descrita en la cláusula tercera del presente contrato se harán escrituras conjuntamente como lo indica la misma clausula, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización de ese contrato; igualmente la firma de la escritura se puede adelantar si así previamente lo acuerden las partes”. En efecto, ese momento futuro -celebración del contrato prometido- acaecería el día en que se hiciera el pago de \$201 452 000, que estaba “supeditado a la venta del lote donde se encontraba el conjunto residencial SPACE” el cual “se proyecta para dos (2) meses posteriores al auto que apruebe los inventarios y avalúos de dicho lote”, así como a la venta o escrituración de “la casa campestre Nro. 73. (...)En consecuencia, las anteriores cláusulas dan cuenta de que la suscripción de la escritura pública, dependía del cumplimiento de condiciones indeterminadas. En síntesis, si no se efectuaba la venta de lote del SPACE, no se hacía los pagos a la demandada Ana Cecilia Tobón, recursos con los cuales esta pagaría el precio pactado en el contrato de promesa, y de lo cual dependía la celebración del contrato prometido. En conclusión, en caso de que no se hiciera la venta del lote, o en caso de que se hiciera y LERIDA CDO no cumpliera con el contrato de transacción, nunca llegaría el momento futuro para que se suscribiera el contrato prometido.(...)En este orden, la Sala advierte que al juez de primer grado le asistió razón al precisar que las condiciones señaladas en el contrato de promesa son indeterminadas, pues el hecho futuro e incierto del que se hizo pender la celebración del contrato prometido fue el pago, sin poderse saber el momento o lapso en que ello sucedería. En consecuencia, la promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta, por no reunir el requisito contenido en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil.(...)

MP:MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 24/09/2024

PROVIDENCIA: SENRENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

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

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

Medellín, veinticuatro (24) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso</b>	Verbal
<b>Radicado</b>	05266310300320190028001
<b>Demandante</b>	Edeima Londoño Ramírez
<b>Demandada</b>	Ana Cecilia Tobón Molina
<b>Providencia</b>	Sentencia 165 de 2024
<b>Tema</b>	Nulidad del contrato de promesa -Reconocimiento de frutos
<b>Decisión</b>	Confirma -Modifica
<b>Magistrada ponente</b>	Martha Cecilia Lema Villada

**ANTECEDENTES**

1. DEMANDA. Edeima Londoño Ramírez presentó demanda en contra de Ana Cecilia Tobón Molina, con las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA: Que es NULO DE NULIDAD ABSOLUTA, el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble suscrito entre las señoras EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ Y ANA CECILIA TOBÓN MOLINA el día 28 de noviembre de 2014, sobre el siguiente bien inmueble:*

*UNIDAD DE VIVIENDA NÚMERO CIENTO TREINTA Y CINCO (135) compuesta por el lote de terreno Nro. 34, ubicado en el paraje Zúñiga del Municipio de Envigado, en la Urbanización Jardines de Montiel – Propiedad Horizontal, con la casa sobre él construida, identificada en nomenclatura urbana con el apéndice Nro. 135 de la calle 24 sur Nro. 39-37; el lote de terreno tiene un área de 118,53 metros cuadrados, está comprendido dentro del polígono formado por las líneas que unen los puntos 107 al 110 y 107 punto de partida del plano para el planteamiento urbanístico del primer piso y sus linderos son los siguientes: Por el Noreste: Entre los puntos 109 y 110, en línea recta con la unidad de*

*vivienda Nro. 136; separada en parte por muro medianero. Por el Sureste: Entre los puntos 107 y 108, en línea recta, linda con la Unidad de Vivienda Nro. 134, separada en parte por muro medianero. Por el Noreste: Entre los puntos 108 y 109, en línea recta, linda con zona común exterior.*

*La casa sobre él edificada está construida en dos (2) pisos, con un área total construida de 152,73 metros cuadrados discriminados así: área construida primer piso de 84,41 metros cuadrados y área construida en el segundo piso de 68,32 metros cuadrados. Tiene un área libre en primer piso de 34,15 metros cuadrados.*

*La casa tiene un área de futura ampliación en el segundo piso de 12,40 metros cuadrados para un área total de 165,13 metros cuadrados.*

*MATRÍCULA INMOBILIARIA NUMERO: 001:932408.*

*Por no reunir el requisito expresado en el numeral 3) del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.*

*SEGUNDA. Como consecuencia de la anterior declaración, se sirva ordenar a la señora ANA CECILIA TOBÓN MOLINA la restitución, a favor de la señora EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ, del inmueble antes determinado y distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Número 001-932408.*

*TERCERA: - Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se sirva ordenar a la señora EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ hacer devolución a la señora ANA CECILIA TOBÓN MOLINA de las sumas pagadas por la Promesa de Compraventa y determinadas en el hecho Segundo (2°) de esta demanda (...)."*

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

a. El 28 de noviembre de 2014, Edeima Londoño Ramírez -en la condición de promitente vendedora- y Ana Cecilia Tobón Molina -como promitente compradora-, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-932408.

b. En el contrato de promesa se pactó que Ana Cecilia Tobón Molina pagaría la suma de \$480 000 000, en los siguientes términos:

*-\$198 548 000 al momento de la suscripción del contrato, lo cual se llevó a cabo en esa fecha mediante cheque de gerencia No. 018122 de Banco de Occidente. Dicho dinero provenía “de un contrato de transacción firmado por las partes liquidador Marco Tulio Zapata Giraldo con cédula 8303526 designado por la Superintendencia de Sociedades según el auto 405-009211 del 27 de junio de 2014, obrando en nombre y representación legal de la constructora Obras CDO S.A. en liquidación judicial, y Pablo Villegas Mesa actuando en representación de Calamar Constructora de Obras S.A.”, por cuanto la promitente compradora fue una de las damnificadas del desplome del edificio SPACE que ocurrió en octubre de 2013.*

*-\$201 452 000 “al momento de recibir el segundo pago proveniente del contrato de transacción referido en el numeral (sic) a), el cual queda supeditado a la venta del lote donde se encontraba el Conjunto Residencial SPACE y se proyecta para dos (2) meses posteriores al auto que apruebe los inventarios y avalúos de dicho lote / PARÁGRAFO: Para el pago a que hace alusión el numeral (sic) b) se tendrá en cuenta que la promesa de compraventa está supeditada al pago que le realice LERIDA CDO en Liquidación de acuerdo al contrato de transacción antes citado”.*

*-\$80 000 000 que se cancelarían con la venta de la casa campestre No. 73 del conjunto residencial Palmar de Santa Fe de Antioquia.*

c. La entrega del inmueble, a título de mera tenencia, se hizo efectiva el 01 de diciembre de 2014, conforme a los términos del contrato de promesa.

d. En la cláusula sexta del contrato de promesa se pactó que *“La escritura pública por medio de la cual se perfecciona el presente contrato se otorgará en la Notaría 20 del Círculo de Medellín el día que se realice el segundo pago de conformidad con la cláusula 3, numeral b) (...).”*

e. Según el parágrafo del literal b) de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, este se encuentra sometido a una condición resolutoria relativa al pago que LERIDA CDO S.A. haga a la promitente compradora como resultado de la venta del lote de terreno en donde se encontraba ubicado el edificio SPACE.

f. El lote de terreno avaluado en diez mil trescientos cuarenta y ocho millones de pesos (\$10 348 000 000) no ha sido vendido, en tanto es un lote de difícil enajenación. Por lo anterior, la fecha en la que habrá de cumplirse la condición a la que se encuentra sometida la promesa de compraventa, así como el pago de la segunda parte del precio, es totalmente incierta e indeterminada, al igual que la fecha en la cual debe suscribirse la escritura pública por medio de la cual se perfeccione el contrato de compraventa prometido.

g. El 09 de agosto de 2016, Ana Cecilia Tobón Molina inició un proceso verbal de pago por consignación en contra de Edeima Londoño Ramírez, por medio de la cual pretendía: *“1. Autorizar y declarar válido el PAGO POR CONSIGNACIÓN de los OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$80.000.000) referidos en la CLÁUSULA TERCERA numeral c) del contrato de promesa de compraventa, a favor de la señora EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ. 2. Como consecuencia de la anterior declaración, se declare extinta la obligación contenida (sic) la CLÁUSULA TERCERA numeral c) del contrato de promesa de compraventa. 3. Declarar que no hay lugar a exigir el pago de la CLÁUSULA PENAL o intereses moratorios. 4. Declarar a PAZ Y SALVO a la señora ANA CECILIA TOBÓN MOLINA respecto a la CLÁUSULA TERCERA numeral c) del contrato de promesa de compraventa”*.

h. El anterior proceso se tramitó ante el Juzgado 28 Civil Municipal de Medellín, bajo el radicado 0500140302820160074200, el cual terminó en virtud de conciliación judicial, en que se acordó:

*“La demandante ANA CECILIA TOBÓN MOLINA cancelará a la demandada EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ la suma de \$100.000.000 pagaderos de la siguiente forma:*

*-\$20.000.000 el 24 de marzo de 2017, mediante consignación en la cuenta de ahorros de Bancolombia No. 10062837045 cuya titular es la señora*

*EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ., SUMA DE DINERO (sic) EFECTIVAMENTE PAGADA.*

*- Además se ordenará entregar el título que reposa en la cuenta de depósitos judiciales del Despacho a favor de este proceso por valor de \$80.000.000 a la demandada EDEIMA LONDOÑO RAMÍREZ. SUMA DE DINERO EFECTIVAMENTE ENTREGADA.”*

2. CONTESTACIÓN. La demandada Ana Cecilia Tobón Molina, por medio de apoderada judicial, se opuso a las pretensiones de la demanda y presentó las “excepciones” que denominó: (i) “Prescripción de la acción” y (ii) “Buena fe”.

3. SENTENCIA: El Juzgado 003 Civil del Circuito de Envigado, mediante sentencia anticipada, decidió:

*“Primero: Rechazar de plano las pruebas de interrogatorio de parte y testimonial solicitadas por las partes, de conformidad con lo expuesto.*

*Segundo: Declarar no probadas las excepciones propuestas por la parte demandada de “prescripción de la acción” y “buena fe”, por las razones expuestas.*

*Tercero: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 28 de noviembre de 2014, entre Edeima Londoño Ramírez como promitente vendedora y la señora Ana Cecilia Tobón Molina como promitente compradora, sobre el inmueble descrito y alinderado en la demanda, e identificado con el folio de M.I. 001-932408.*

*Cuarto: Consecuente con lo anterior se disponen las restituciones mutuas y por ello se ordena a la demandada Ana Cecilia Tobón Molina, devolver a la señora Edeima Londoño Ramírez, el bien inmueble, descrito y alinderado en la demanda, identificado con el folio de M.I. 001-932408, que fuera prometido en venta, y que le fuera entregado el día 01 de diciembre de 2014. Así mismo, deberá pagar a la demandante Edeima Londoño Ramírez, la suma de \$177.230.894,7, por concepto de frutos civiles que el inmueble pudo producir entre diciembre de 2014 y la fecha en que se profiere esta sentencia, tal como se expuso en la parte motiva*

*de esta providencia, los cuales deberá pagar dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de pagar intereses sobre dicha suma a la tasa del 05% mensual hasta la fecha en que sea cancelada en su totalidad.*

*Quinto: De la misma manera, se ordena a la demandante Edeima Londoño Ramírez, devolver a la señora Ana Cecilia Tobón Molina, la suma de \$365.882.308 por concepto de pagos realizados, actualizados por la futura venta; lo que deberá hacerse en el término de ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, y de no cumplirse con ello, se reconocerán intereses a favor de la demandada en una tasa igual al 6% anual (0.5% mensual). Las partes podrán compensar las sumas a restituir al momento del pago (...)*

*Sexto: No condenar en costas, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia”.*

3.1. Para empezar, el juez rechazó de plano “*las pruebas solicitadas por la parte demandante de interrogatorio de parte y testimonial y por la parte demandada de interrogatorio de parte*”, pues las consideró “*inconducentes e impertinentes para dirimir la controversia planteada, esto, si se tiene en cuenta que se decide la pretensión de nulidad absoluta de un contrato de promesa de compraventa por falta de requisitos que la ley establece para su validez y teniendo en cuenta la obligatoriedad de que el contrato de promesa conste por escrito (Art. 1611 del Código Civil), los testimonios e interrogatorio se tornan inconducentes e impertinentes, pues frente al cumplimiento de los requisitos de validez, nada admisible aportarían los dichos de los declarantes*”. En ese orden, con fundamento en el numeral 2 del artículo 278 del Código General del Proceso, profirió sentencia anticipada.

3.2. Luego, al estudiar el caso en concreto, el juez señaló que en el presente asunto el contrato de promesa adolece de nulidad absoluta, en tanto la fecha de otorgamiento de la escritura pública, como el pago de la segunda suma por \$201 452 000, se encuentran sometidos a una condición indeterminada, esto es, “*al momento de recibir el segundo pago proveniente del contrato de transacción referido en el numeral a), el cual queda supeditado a la venta del lote donde se*



*encontraba el conjunto residencial SPACE y se proyecta para dos (2) meses posteriores al auto que apruebe los inventarios y avalúos de dicho lote*". En efecto, según el juzgador, esta condición es incapaz de establecer con precisión el momento en el cual se ha de celebrar o perfeccionar el contrato prometido. Por el contrario, expuso que la época de celebración del contrato prometido quedó indeterminada, pues está sometida a la venta que se pueda o no hacer del lote de terreno en el que se encontraba el conjunto residencial SPACE, condición que, en concreto, no es posible cumplir mediante actos que las partes del contrato desplieguen, pues la circunstancia que declara la condición está sometida a la voluntad de terceros que vendan y compren un bien.

El funcionario judicial precisó que dicha condición indeterminada, más allá de que sea posible, esto es, que pueda acaecer o no, incumple el requisito "*ad substantiam actus*" contemplado en el numeral 3 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, al no acompañarse de un plazo determinado. Adicional a ello, expuso que en este caso también se omitió la determinación de la época en que se celebraría el contrato prometido, por no tener un plazo determinado y delimitado sobre el lugar, la fecha y la hora en que las partes debían acudir a suscribir la escritura pública.

3.3. En cuanto al estudio de las "excepciones", el juez despachó desfavorablemente la excepción denominada "*buena fe*", tras advertir que tal defensa no cuenta con la entidad suficiente para enarbolar las pretensiones de la demanda. Asimismo, negó la excepción de "*prescripción de la acción*" porque desde la fecha de la celebración del contrato, hasta la presentación de la demanda, no había transcurrido el término de 10 años de que trata el artículo 2536 del Código Civil.

3.4. En ese orden, el juez pasó a determinar las restituciones mutuas, así: (i) De un lado, ordenó la devolución del bien inmueble a la demandante y el reconocimiento de los frutos civiles que el bien produjo desde diciembre de 2014 hasta la fecha de la sentencia, los cuales calculó de conformidad con el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, en un 0.6% sobre el valor pactado en el contrato objeto de la pretensión (\$480 000 000), esto es, \$2 880 000, desde diciembre de 2014 hasta mayo de 2020, lo que equivale a 66 meses reajustados anualmente en los términos del artículo 20 de la Ley 820 de 2003. En este punto, el juez precisó

que a dicha suma se le descontaría los valores pagados por concepto de valorización, impuesto predial y cuotas de administración, los cuales fueron demostrados por la parte demandada, más un 10% por concepto de gastos en el mantenimiento físico del bien inmueble y en la producción de esos frutos. (ii) De otro lado, el juez tuvo en cuenta que la demandada entregó a la demandante las siguientes sumas de dinero: \$198 548 000 desde el 28 de noviembre de 2014, \$80 000 000 desde el 15 de marzo de 2017 y \$20 000 000 desde el 24 de marzo de 2017. En tal sentido, ordenó que esas sumas fueran restituidas a la parte demandada, debidamente indexadas.

Por último, el juez no condenó en costas, por considerar que en este asunto no existe una parte vencida, debido a que la declaración de nulidad absoluta es un asunto de orden público que procede de oficio.

4. APELACIÓN: Inconforme con lo resuelto, LA PARTE DEMANDADA formuló el recurso de apelación y expuso los siguientes reparos:

-El juez de primer grado actuó de manera arbitraria y contraria a derecho, ya que la decisión por medio de la cual rechazó de plano las pruebas solicitadas tenía que adoptarse mediante auto escrito, debidamente notificado a las partes, susceptible del recurso de apelación y no en la sentencia. Además, en este asunto la práctica de las pruebas era necesaria para dar lugar a las condenas impuestas, en tanto se debía indagar a la demandante sobre su negativa a perfeccionar el contrato de promesa de compraventa.

-El juez se equivocó al declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa objeto de litigio, pues si bien no se pactó una fecha cierta para suscribir la escritura pública, lo cierto es que tal acto quedó sometido a la fecha en que se diera cumplimiento a la condición suspensiva contenida en el literal b) y en el párrafo de la cláusula tercera, sin que se trate de una condición incierta o determinada, sino que se trata de una condición cierta, posible, probable y determinable, puesto que la venta del lote de terreno es un hecho cierto, que aún no ha sido posible porque depende de las actuaciones desplegadas por entidades como la Superintendencia de Sociedades en el proceso de liquidación de LERIDA CDO, y de la Superintendencia de Notariado y Registro en cuanto al registro de los folios de matrícula inmobiliaria de todas las unidades

habitacionales que conformaban el conjunto residencial SPACE. Además, el juzgador pasó por alto que en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa se pactó que la fecha para el otorgamiento de la escritura podría ser concretada por las partes en cualquier momento, por lo que la condición suspensiva pendiente no constituía un impedimento para ello.

-En el proceso quedó demostrado que la demandada en diferentes oportunidades intentó un acercamiento con la demandante Edeima Londoño Ramírez, para pagar las sumas pendientes del contrato de promesa de compraventa y evitar la dilación en el tiempo de dicho contrato, pero aquella se negó.

-Quedó acreditado que Ana Cecilia Tobón Molina adeudaba a la promitente vendedora la suma de \$281 452 000, valor que pudo haber sido cancelado con los \$100 000 000 pagados en sede de conciliación judicial, más los \$180 000 000 que fueron ofrecidos, provenientes de un préstamo tramitado con su empleador, pero tales elementos no fueron tenidos en cuenta por el juez.

-El juez se equivocó al interpretar el artículo 1746 del Código Civil, ya que, para imponer una condena por frutos civiles, se debió remitir al artículo 964 del Código Civil, según el cual solo puede haber condena cuando se demuestra la mala fe del poseedor, y en este caso, la demandante no desvirtuó la presunción de buena fe que cobija a la demandada Ana Cecilia Tobón.

-El juzgador abusó de sus poderes, ya que de manera oficiosa ordenó la restitución de frutos civiles, sin que se haya demostrado la mala fe de la demandada. Además, tampoco decretó pruebas de oficio tendientes a acreditar la producción de los mismos y desconoció que los frutos que se debe restituir son los directamente derivados de la cosa y no del precio de esta.

## 5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1. La parte recurrente reiteró los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia al momento de presentar los reparos concretos.

5.2. La parte no recurrente solicitó que la sentencia de primera instancia fuera confirmada e insistió en que el contrato de promesa objeto de litigio adolece de

nulidad absoluta, en tanto carece de una fecha cierta y determinada en la que se ha de suscribir el contrato prometido.

## CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. En atención a las diferentes inconformidades interpuestas por la parte apelante -demandada-, al Tribunal corresponde abordar las siguientes cuestiones:

¿El juez de primera instancia incurrió en error al rechazar de plano las pruebas solicitadas por las partes y, de paso, hacerlo en la misma providencia en la que dictó sentencia anticipada? De superarse tal cuestión, se determinará si ¿el juez acertó al concluir que el contrato de promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta por carecer de un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido? o si, por el contrario, como la demandada sostiene, el contrato es válido porque el cumplimiento está sometido a la fecha en que se diera cumplimiento a una condición suspensiva pactada en las cláusulas tercera y sexta del contrato, lo que permite establecer que se trata de una condición cierta, posible, probable y determinable.

De confirmarse la nulidad absoluta del contrato, la Sala establecerá si el juez interpretó adecuadamente las normas relativas al reconocimiento de frutos como consecuencia de las restituciones mutuas.

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 concurran las circunstancias siguientes:*

*1a) Que la promesa conste por escrito;*

*2a) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes 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 público<sup>1</sup> (...)” (SC2468 de 2018). (Resalto del Tribunal)*

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. En esta ocasión, la Sala advierte desde ya que, la sentencia de primera instancia será modificada únicamente respecto a los montos reconocidos en virtud de las restituciones mutuas, pues en lo demás será confirmada, conforme pasa a exponer:

3.1. En cuanto a la oportunidad para para establecer la carencia de material probatorio que autoriza proferir sentencia anticipada: Según el artículo 278 del Código General del Proceso, en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, entre otras cosas, “2. Cuando no hubiere pruebas por practicar”.

Sobre este aspecto en particular, la Corte Suprema de Justicia –Sala Civil- en sentencia de tutela de 27 de abril de 2020 (exp. 2020-00006-01), explicó:

*“(...) si el iudex observa que las pruebas ofertadas son innecesarias, ilícitas, inútiles, impertinentes o inconducentes, podrá rechazarlas **ya sea por auto anterior con el fin de advertir a las partes, o en la sentencia anticipada**, comoquiera que el artículo 168 aludido dispone genéricamente que el rechazo de las pruebas por esas circunstancias se hará “mediante **providencia** motivada”, lo que permite que la denegación pueda darse en la sentencia, porque no está reservada exclusivamente para un auto.*

*Quiere decir esto que – en principio - en ninguna anomalía incurre el funcionario que sin haberse pronunciado sobre el ofrecimiento demostrativo que hicieron las partes, dicta sentencia anticipada y en ella explica por qué la improcedencia de esas evidencias y la razón que impedía posponer la solución de la contienda, al punto que ambas cosas sucedieron coetáneamente.*

---

<sup>1</sup> 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).



*Dicho en otras palabras, si el servidor adquiere el convencimiento de que en el asunto se verifica alguna de las opciones que estructuran la segunda causal de «sentencia anticipada», podrá emitirla aunque no haya especificado antes esa circunstancia, pero deberá justificar en esa ocasión por qué las probanzas pendientes de decreto de todas maneras eran inviables.*

*En suma, cuando el juez estima que debe dictar sentencia anticipada dado que no hay pruebas para practicar, debe decidirlo mediante auto anterior, si así lo estima, o en el texto del mismo fallo con expresión clara de los fundamentos en que se apoya.*

*Eso sí, tal labor impone mayor cautela y prudencia a la hora de evaluar la procedencia del material suasorio para evitar lesionar el derecho de los litigantes a «probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ell[os] persiguen» (art. 167)». (Resalto de este tribunal)*

Véase que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, el juez, en la misma sentencia anticipada, sí podía rechazar las pruebas deprecadas por considerarlas inconducentes, inútiles e impertinentes.

Ahora, la parte apelante -demandada- señaló que las pruebas rechazadas eran necesarias para el proceso. En efecto, en el recurso de alzada expuso lo siguiente: (i) El interrogatorio de la parte demandante era necesario “*para indagarla sobre su negativa a perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, a través de una transacción que beneficie ambas partes, y sus móviles para instaurar esta demanda*”. (ii) El testimonio de Marco Tulio Zapata Giraldo -en la condición de liquidador de LERIDA CDO- era pertinente para entender que la venta del lote de terreno sobre el cual estaba ubicado el SPACE, “*depende de las actuaciones desplegadas por entidades como la Superintendencia de Sociedades en el proceso de liquidación de LERIDA CDO, y de la Superintendencia de Notariado y Registro en el registro de los folios de matrícula inmobiliaria de todas las unidades habitacionales que conformaban el conjunto residencial SPACE, actuaciones necesarias para proceder con la venta*”. Y, por último, señaló que las pruebas solicitadas eran necesarias “*para dar lugar a las condenas impuestas*”.

La Sala advierte la improcedencia de los reparos elevados por la parte demandada. En efecto, tal como el juez expuso, la nulidad absoluta del contrato de promesa, tornaba inútil interrogar a la parte demandante para “*indagarla sobre su negativa a perfeccionar el contrato de promesa de compraventa, a través de una transacción que beneficie ambas partes, y sus móviles para instaurar esta demanda*”, pues la falta de requisitos formales del contrato de promesa -que aparece de manifiesto en el contrato como más adelante se explicará-, hace que este no produzca obligación alguna, y por ende incurso en la nulidad absoluta al contravenir el orden público en cuanto a uno de los requisitos sustanciales del acto celebrado, respecto a lo cual la práctica de cualquier otra prueba como una declaración de parte o de tercero con la finalidad indicada por la parte demandada, resulta inútil, impertinente e inconducente.

En cuanto al testimonio de Marco Tulio Zapata Giraldo, basta con precisar que esa prueba ni siquiera fue solicitada por la parte apelante, quien únicamente solicitó el interrogatorio de la parte demandante, sin que en ningún momento haya solicitado pruebas testimoniales tendientes a acreditar lo pertinente respecto a las restituciones mutuas o relacionadas con “*las condenas impuestas*”.

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

La parte apelante refirió que el juez *a quo* se equivocó al declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa, ya que si bien en este no se fijó una fecha cierta para suscribir la escritura pública que perfeccionara el contrato prometido, lo cierto es que tal acto quedó sometido a la fecha en que se diera cumplimiento a la condición suspensiva contenida en el literal b) y en el párrafo de la cláusula tercera, sin que se trate de una condición incierta o determinada, sino que se trata de una condición cierta, posible, probable y determinable. Además, refirió que el juzgador pasó por alto que en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa se pactó que la fecha para el otorgamiento de la escritura se podría concretar por las partes en cualquier momento.

Contrario al argumento esbozado por la parte recurrente, el tribunal, en consonancia con lo expuesto por el juez de primer grado, concluye que de la literalidad de las cláusulas del contrato objeto de litigio, no se desprende la estipulación de un plazo o condición determinados en que se hubiese fijado la

época de la celebración del contrato prometido, lo cual impide que este surta efectos. Así, en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 28 de noviembre de 2014 entre Edeima Londoño Ramírez -como promitente vendedora- y Ana Cecilia Tobón Molina -como promitente compradora-, sobre el momento para celebrar el contrato prometido, o sea, para suscribir la escritura pública de compraventa, los contratantes estipularon:

*“(...) CLAUSULA SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura por medio de la cual se perfecciona el presente contrato se otorgará en la Notaría 20 del círculo de Medellín el día que se realice el segundo pago de conformidad a la cláusula 3, numeral b), y si para esa fecha no se ha efectuado la venta de la casa campestre Nro. 73 descrita en la cláusula tercera del presente contrato se harán escrituras conjuntamente como lo indica la misma cláusula, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización de ese contrato; igualmente la firma de la escritura se puede adelantar si así previamente lo acuerden las partes (...)”.*

En la cláusula tercera del contrato, las partes pactaron:

*“(...) PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble descrito en la cláusula primera es de CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$480.000.000,00) que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará de la siguiente forma:*

*a)- A la firma del presente contrato de promesa de compraventa el día 28 de noviembre de 2014 y con recursos propios la suma de CIENTO NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS M.L.C. (\$198.548.000,00), mediante cheque de gerencia Nro. 018122 de Banco de Occidente, el cual fue entregado como forma de pago resultado de un contrato de transacción firmado por las partes liquidador Marco Tulio Zapata Giraldo con cedula 8303526 designado por la Superintendencia de Sociedades según el auto 405-009211 del 27 de junio de 2014, obrando en nombre y representación legal de la Sociedad Constructora de Obras CDO S.A. en liquidación judicial, y Pablo Villegas Mesa actuando en representación de Calamar Constructora de Obras S.A.*

*La promitente compradora y su familia fueron víctimas del desplome de la torre 6 del conjunto residencial SPACE el día Octubre (sic) de 2013 y el cheque en mención hace parte del primer pago de dos acordados.*

*(...) b)- La suma de DOSCIENTOS UN MILLÓN (sic) CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS M.L.C. (\$201.452.000,00) será entregada **al momento de recibir el segundo pago proveniente del contrato de transacción referido en el numeral a), el cual queda supeditado a la venta del lote donde se encontraba el conjunto residencial SPACE y se proyecta para dos (2) meses posteriores al auto que apruebe los inventarios y avalúos de dicho lote.***

*PARÁGRAFO: Para el pago a que hace **alusión el numeral b)** se tendrá en cuenta que la promesa de compraventa está supeditada al pago que le realice LERIDA CDO en Liquidación de acuerdo al contrato de transacción antes citado.*

*c)- La suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$80.000.000,00), que se cancelarán con la venta que se haga de la casa campestre Nro. 73 del conjunto residencial Palmar de Santa Fe de Antioquia, Departamento de Antioquia, Dirección: Barrio Llano de Bolívar en la Avenida 18, matrícula 024-0016198 propiedad de LA PROMITENTE COMPRADORA y la cual está avaluada en DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$220.000.000,00), si para la entrega del segundo pago, la casa campestre antes mencionada no ha sido vendida LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a escriturar una parte de dicha casa campestre por un valor equivalente a los OCHENTA MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$80.000.000,00) y a pagar la mitad del arriendo que se reciba de la propiedad antes mencionada, el cual equivale en 50% a TRESCIENTOS MIL PESOS M.L.C. (\$300.000.,00), libre de administración.*

Una lectura conjunta de ambas cláusulas, hace evidente la indeterminación de la época en la que se celebraría el contrato prometido -la suscripción de la escritura pública de compraventa- 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.

Véase que las partes establecieron que el contrato prometido se celebraría en la Notaría 20 de Medellín *“el día que se realice el segundo pago de conformidad a la cláusula 3, numeral b), y si para esa fecha no se ha efectuado la venta de la casa campestre Nro. 73 descrita en la cláusula tercera del presente contrato se harán escrituras conjuntamente como lo indica la misma clausula, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización de ese contrato; igualmente la firma de la escritura se puede adelantar si así previamente lo acuerden las partes”*. En efecto, ese momento futuro -celebración del contrato prometido- acaecería el día en que se hiciera el pago de \$201 452 000, que estaba *“supeditado a la venta del lote donde se encontraba el conjunto residencial SPACE”* el cual *“se proyecta para dos (2) meses posteriores al auto que apruebe los inventarios y avalúos de dicho lote”*, así como a la venta o escrituración de *“la casa campestre Nro. 73 del conjunto residencial Palmar de Santa Fe de Antioquia, Departamento de Antioquia, Dirección: Barrio Llano de Bolívar en la Avenida 18, matrícula 024-0016198 propiedad de LA PROMITENTE COMPRADORA (...)”*.

Es decir, la suscripción de la escritura pública que perfeccionará el contrato prometido, se llevaría a cabo una vez se llevara a cabo la venta del lote en el que se ubicaba el conjunto residencial SPACE y se efectuara el pago por parte de LERIDA CDO, como expresamente lo exige el parágrafo del literal b) de la cláusula Tercera, en el que se estipuló que *“la promesa de compraventa está supeditada al pago que le realice LERIDA CDO en Liquidación de acuerdo al contrato de transacción antes citado”*.

Adicional a lo anterior, véase que todo lo pactado estaba supeditado a la voluntad de terceros (LERIDA CDO y el trámite adelantado ante la Superintendencia de Sociedades), en tanto el pago de las obligaciones del contrato de promesa -que condicionaba el momento en que se celebraría el contrato prometido- estaba atado al cumplimiento de un contrato de transacción celebrado entre Lérica Constructor de Obras S.A. -como parte indemnizante- y Ana Cecilia Tobón Molina y otros -como parte indemnizada-, en los siguientes términos:

*“(...) El señor ANA CECILIA TOBÓN MOLINA es propietario del derecho de dominio de los siguientes bienes inmuebles (...) que hacen parte de la*

*Unidad Residencial SPACE PH, de la ciudad de Medellín (...)*

*El valor a cancelar en consecuencia con lo anterior a la parte INDEMNIZADA es la suma de CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$425.460.000), correspondiente a 141.82 mt<sup>2</sup>.*

*(...) 4. FORMA DE PAGO: Las partes convienen que el precio acordado en la cláusula anterior será cancelado de la siguiente forma:*

*4.1. Un valor de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$1.400.000) m<sup>2</sup>, al día siguiente de la ejecutoria del auto que autoriza el presente contrato de transacción dictado por la Superintendencia de Sociedades (...).*

*4.2. La suma de UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS (1.600.000) m<sup>2</sup>, serán cancelados con la venta del lote donde fue construido el edificio SPACE, que hace parte de la masa a liquidar, la cual se proyecta se produzca en un plazo aproximado de dos meses posteriores al auto que apruebe los inventarios y avalúo de los bienes del mismo y, una vez se haya corrido traslado de dicho avalúo.*

***PARAGRAFO: En caso de presentarse objeciones al proyecto de graduación y calificación de créditos, el término de los dos (2) meses empezara a correr una vez resueltas las mismas y ejecutoriado el auto que así lo disponga (...)***. (fol. 55 a 58) (Resalto de la Sala)

En consecuencia, las anteriores cláusulas dan cuenta de que la suscripción de la escritura pública, dependía del cumplimiento de condiciones indeterminadas. En síntesis, si no se efectuaba la venta de lote del SPACE, no se hacía los pagos a la demandada Ana Cecilia Tobón, recursos con los cuales esta pagaría el precio pactado en el contrato de promesa, y de lo cual dependía la celebración del contrato prometido. En conclusión, en caso de que no se hiciera la venta del lote, o en caso de que se hiciera y LERIDA CDO no cumpliera con el contrato de transacción, nunca llegaría el momento futuro para que se suscribiera el contrato prometido.

Ahora, si bien la parte apelante insiste en que intentó hacer acercamientos con la parte demandante para pagar las obligaciones correspondientes y que inclusive inició un proceso de pago por consignación con tal fin, lo cierto es que no se dio cumplimiento al pago total a que estaba supeditado la suscripción de la escritura pública, lo que confirma la incertidumbre del plazo. Además, si bien en la cláusula sexta del contrato de promesa se pactó que *“igualmente la firma de la escritura se puede adelantar si así previamente lo acuerden las partes”*, lo cierto es que en ningún momento se acreditó un otrosí o una modificación por escrito al contrato de promesa, en el que se concretara la fecha de celebración del contrato prometido<sup>2</sup>.

En este orden, la Sala advierte que al juez de primer grado le asistió razón al precisar que las condiciones señaladas en el contrato de promesa son indeterminadas, pues el hecho futuro e incierto del que se hizo pender la celebración del contrato prometido fue el pago, sin poderse saber el momento o lapso en que ello sucedería. En consecuencia, la promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta, por no reunir el requisito contenido en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil.

Para finalizar este punto, la Sala encuentra pertinente traer a colación un caso similar que fue resuelto por la Corte Suprema de Justicia, en los siguientes términos:

*“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 subroga 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*

---

<sup>2</sup> Al respecto, la Corte Suprema de Justicia, ha reiterado que *“La solemnidad a la que por mandato de la ley está sometida la promesa [esto es, que conste por escrito], hace que cualquier otro medio de convicción que se exhiba para acreditar su existencia, su modificación o adición, resulte ineficaz para tales propósitos, pues se está ante un modo tarifario y específico de la prueba (CSJ SC 081 2000 del 23 de junio de 2000, rad. C-5295) (CSJ SC17214-2014, reiterada en STC3923-2017).*

*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.*



*Lo anterior constituye un factor de incertidumbre, y ello contraviene la expresa disposición del numeral 3.º del artículo 1611 del Código Civil, que ordena que la promesa contenga, «un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato». Por tal motivo, la promesa que acá fue objeto de discusión no podía producir obligación alguna». (SC2468 de 2018)*

### 3.3. En cuanto a las restituciones mutuas:

3.3.1. La parte apelante señaló que el juez abusó de su poder al ordenar de oficio la restitución de los frutos civiles, sin que se haya demostrado la mala fe de la demandada. Asimismo, cuestionó que no se haya decretado pruebas de oficio tendientes a acreditar la producción de los frutos y advirtió que el juez desconoció que los frutos que se debe restituir son los directamente derivados de la cosa y no del precio de esta.

3.3.2. Según el artículo 1746 del Código Civil,

*“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.*

*En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”*

Nótese que, “ante el decaimiento de la convención, emergen los principios de equidad y justicia para imponer al juez proveer, incluso sin petición de las partes, sobre las restituciones recíprocas” (CSJ, SC333-2024). En efecto, se trata de una actuación de oficio, que no requiere solicitud de las partes, por lo que no puede entenderse -como lo hace la parte apelante- que el juez abusa del poder al

ordenar el pago de frutos, en un asunto como el presente.

Debe tenerse en cuenta que, *“En cuanto a las pautas que da el segundo inciso del artículo 1746, está lo relativo a la posesión de buena o mala fe de las partes, tanto para las restituciones mutuas como para la conservación o devolución de frutos, intereses y mejoras, “según las reglas generales”, que son las que establece el artículo 961 y siguientes del Código Civil (CSJ SC3201-2018, 9 ag., rad. 2011-00338-01).*

En ese orden, es necesario acudir al artículo 964 del Código Civil, el cual dispone que:

*“El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

*Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.*

***El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.***

*En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos”. (Resalto de la Sala)*

En cuanto a esta norma, debe precisarse que *“[c]uando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litis contestatio, o sea a **la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda**” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772) (CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01). (Resalto de la Sala)*

3.3.3. Atendido lo anterior, en consonancia con el recurso de alzada, la Sala advierte que la condena impuesta por concepto de frutos civiles debe ser modificada, por las razones que pasa a exponer:

-En primer lugar, el Tribunal encuentra que el juez primer grado pasó por alto que en este asunto no existen elementos probatorios que permitan desvirtuar la presunción de buena fe que recae sobre la demandada Ana Cecilia Tobón – en la condición de promitente compradora-, pues el artículo 769 del Código Civil dispone que *“La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria (...) En todos los otros casos, la mala fe deberá probarse”*. En consecuencia, en aplicación de lo previsto en el inciso tercero del artículo 964 del Código Civil, la condena por frutos civiles no pudo ser impuesta desde el 01 de diciembre de 2014 -fecha en que a la demandada le fue entregado el inmueble objeto del contrato promesa- hasta la fecha de la sentencia, sino que, al ser la demandada una contratante de buena fe, la condena a los frutos debió ser a partir del 28 de noviembre de 2019, cuando aquella fue notificada personalmente de la demanda (fol. 90).

-En segundo lugar, la parte demandada cuestionó que para el cálculo de los frutos civiles se haya aplicado el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 sobre el valor pactado en el contrato de promesa, desconociendo que los frutos a restituir son los derivados directamente de la cosa y no del precio de esta.

Sobre el particular, la Sala advierte que el reparo de la parte demandada en tal sentido debe ser despachado desfavorablemente, en tanto lo que hizo el juez, en atención a los principios de equidad y justicia, fue calcular los frutos *“que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”*, para lo cual tuvo en cuenta las normas que regulan la materia en lo que tiene que ver con el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda urbana. No es que en este caso el juez haya fijado los frutos derivados del precio del inmueble, sino que como parámetro para calcular los frutos que la demandante pudo haber percibido, tuvo en cuenta el valor del inmueble fijado por las partes en el contrato de promesa de compraventa, en la suma de \$480 000 000 -único valor con el que se cuenta en el expediente respecto al bien inmueble objeto del contrato- y a este valor le aplicó la regla prevista en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 - por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda

urbana y se dicta otras disposiciones- que dispone que *“El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo”*.

Ahora bien, el juez consideró, como “proporcional”, calcular los frutos no con base al 1%, sino con el 0.6% -cifra que no fue cuestionada por la parte apelante- para determinar un valor mensual de \$2 880 000 por concepto de renta. En consonancia con ello, para efectos de la liquidación, bien hizo el juez al atender a lo previsto en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003, según el cual *“Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley (...)”*.

En tal orden, la Sala modificará la liquidación efectuada por concepto de frutos civiles, atendiendo a que ya la liquidación no será desde el 01 de diciembre de 2014 -fecha en que el inmueble fue entregado-, sino a partir del 28 de noviembre de 2019 -fecha en que la demandada fue notificada de la demanda-, hasta la fecha de esta sentencia de segunda instancia, en los siguientes términos:

-Valor frutos de diciembre de 2019

Valor frutos mensuales: \$ 2 880 000  
IPC diciembre de 2018: 3,18%  
 $\$ 2\,880\,000 \times 3,18\% = \$ 91\,584$   
 $\$ 2\,880\,000 + \$ 91\,584 = \$ 2\,971\,584$   
 $\$ 2\,971\,584 \times 1 \text{ mes} = \mathbf{\$ 2\,971\,584}$

- Valor de los frutos de 2020:

Valor frutos mensuales 2019: \$ 2 971 584  
IPC diciembre de 2019: 3,80%  
 $\$ 2\,971\,584 \times 3,80\% = \$ 112\,920$   
 $\$ 2\,971\,584 + \$ 112\,920 = \$ 3\,084\,504$   
 $\$ 3\,084\,504 \times 12 \text{ meses} = \mathbf{\$ 37\,014\,048}$

- Valor de los frutos de 2021:

Valor frutos mensuales 2020: \$ 3 084 504  
IPC diciembre de 2020: 1,61%  
 $\$ 3\,084\,504 \times 1,61\% = \$ 49\,660$   
 $\$ 3\,084\,504 + \$ 49\,660 = \$ 3\,134\,164$   
 $\$ 3\,134\,164 \times 12 \text{ meses} = \mathbf{\$37\,609\,968}$

- Valor de los frutos de 2022:

Valor frutos mensuales 2021: \$ 3 134 164  
IPC diciembre de 2021: 5,62%  
 $\$ 3\,134\,164 \times 5,62\% = \$ 176\,140$   
 $\$ 3\,134\,164 + \$ 176\,140 = \$ 3\,310\,304$   
 $\$ 3\,310\,304 \times 12 \text{ meses} = \mathbf{\$39\,723\,648}$

- Valor de los frutos de 2023:

Valor frutos mensuales 2022: \$ 3 310 304  
IPC diciembre de 2022: 13,12%  
 $\$ 3\,310\,304 \times 13,12\% = \$ 434\,311$   
 $\$ 3\,310\,304 + \$ 434\,311 = \$ 3\,744\,615$   
 $\$ 3\,744\,615 \times 12 \text{ meses} = \mathbf{\$44\,935\,380}$

- Valor de los frutos de 2024 (hasta agosto de 2024):

Valor frutos mensuales 2023: \$ 3 744 615  
IPC diciembre de 2023: 9,28%  
 $\$ 3\,744\,615 \times 9,28\% = \$ 347\,500$   
 $\$ 3\,744\,615 + \$ 347\,500 = \$ 4\,092\,115$   
 $\$ 4\,092\,115 \times 8 \text{ meses} = \mathbf{\$32\,736\,920}$

Estas sumas deberán ser indexadas, en los términos explicados por la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC2217 de 2021:

*“ los principios de equidad y reparación integral, amén de su propio tenor, conduce a la necesidad de que dichos frutos se actualicen a la fecha de su pago desde el momento en que el beneficiario efectivamente debió percibirlos, para lo cual se aplicará la variación del índice de precios al consumidor durante el respectivo periodo, máxime si se pondera que fueron tasados en cánones de arrendamiento, y que precisamente la Ley*

820 de 2003 que regula este aspecto en el tema de la vivienda urbana tiene en cuenta tal indicador económico para los incrementos que autoriza.

Por supuesto que el aumento anual que dichos cánones tuvieron no modifica lo que se acaba de expresar, en la medida que tuvo la función interna de reajustar su precio para el año en que debieron percibirse, pero en modo alguno cumple la misión de actualizarlos desde entonces y hasta su pago”.

En consecuencia, se reconocerá la indexación hasta cuando se produzca el pago de los frutos y se liquidará hasta el 31 de julio de 2024, fecha en que se tiene noticia de la última variación del IPC (Según el DANE), teniendo en cuenta que “la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)” (CJS SC, 16 sep. 2011, rad. 2005-00058-01, reiterada en SC11331-2016 y CSJ SC2217-2021)”, Así

#### **Arriendo 2019:**

$$Va = Vh (\text{valor histórico}) \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$Va = \$2\,971\,584 \quad \frac{\times 143,67 \text{ (julio de 2024)}}{103,80 \text{ (diciembre 2019)}} = \mathbf{\$4\,112\,981}$$

#### **Arriendos 2020:**

$$Va = \$37\,014\,048 \quad \frac{\times 143,67}{105,48 \text{ (diciembre 2020)}} = \mathbf{\$50\,415\,323}$$

#### **Arriendos 2021:**

$$Va = \$37\,609\,968 \quad \frac{\times 143,67}{111,41 \text{ (diciembre 2021)}} = \mathbf{\$48\,500\,350}$$

#### **Arriendos 2022:**

$$Va = \$39\,723\,648 \quad \frac{\times 143,67}{126,03 \text{ (diciembre 2022)}} = \mathbf{\$45\,283\,634}$$

### **Arriendos 2023:**

$$\text{Va} = \$44\,935\,380 \quad \frac{\text{X } 143,67}{137,72 \text{ (diciembre 2023)}} = \mathbf{\$46\,876\,750}$$

### **Arriendos 2024:**

$$\text{Va} = \$32\,736\,920 \quad \frac{\text{X } 143,67}{138,98 \text{ (enero de 2024)}} = \mathbf{\$33\,841\,655}$$

De las operaciones aplicadas, se desprende que el valor total de los frutos civiles indexados con fecha cercana a la adopción de la presente sentencia, asciende a \$229 030 693.

Ahora, cabe precisar que, a la suma total de los frutos civiles, se le debe *“descontar los gastos que se pruebe o que razonablemente conlleva obtenerlos”* (CSJ. SC2217-2021). En primera instancia, el juez tuvo en cuenta los gastos de cuotas de administración (2014 a 2019), pago de impuesto predial (2015 a 2019), valorización (2017-2018) y, además, restó un porcentaje equivalente al 10% *“por concepto de gastos que por mantenimiento físico del bien inmueble y en la producción de esos frutos se pudieron generar para la demandada para ostentar la tenencia sobre el mismo”*.

No obstante, como en este caso la liquidación por concepto de frutos apenas se hizo desde diciembre de 2019, no podrá atenderse al descuento por los gastos que allí fueron acreditados, por cuanto son anteriores al periodo liquidado en esta sentencia, sin que en el expediente existe prueba de los gastos efectuados en este o que razonablemente se fueran a efectuar hasta la fecha. Por lo tanto, en aras de aplicar el debido descuento por gastos a la nueva liquidación de frutos (art. 965 C. Civil<sup>3</sup>), habrá de acudirse a las presunciones jurisprudenciales -por

---

<sup>3</sup> *“El poseedor vencido tiene derecho a que se le abonen las expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa, según las reglas siguientes: Si estas expensas se invirtieron en obras permanentes, como una cerca para impedir las depredaciones, o un dique para atajar las avenidas, o las reparaciones de un edificio arruinado por un terremoto, se abonarán al poseedor dichas expensas, en cuanto hubieren sido realmente necesarias; pero reducidas a lo que valgan las obras al tiempo de la restitución. Y si las expensas se invirtieron en cosas que por su naturaleza no dejan un resultado material permanente, como la defensa judicial de la finca, serán abonados al poseedor en cuanto aprovecharen al reivindicador y se hubieren ejecutado con mediana inteligencia y economía”*.

encima del fijado por el juez en un 10%-, con miras a establecer un equilibrio con el reconocimiento de los frutos, que la Corte Suprema de Justicia ha considerado razonable reducir en una proporción del 15%, así:

*“si de aplicar el criterio de equidad en toda su extensión se trata, no se puede soslayar que, en general, la producción de frutos civiles igualmente demanda gastos, los que a falta de prueba en contrario se presume razonablemente son del 15% del valor actualizado de aquellos, como se expresó en SC5235-2018, al señalar que el consolidado final sería «objeto de una disminución del 15%, que se estima justa y equitativa, atendiendo los gastos normales que hay que realizar para la obtención de frutos durante una administración de los bienes productores de rentas”. (ver sentencias SC2217 de 2021, SC5513 de 2021 y SC333 de 2024)*

En este orden, a la suma actualizada de \$229 030 693 por concepto de frutos civiles, se le reduce el 15% anunciado, para un total de CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS (**\$194 676 089**), que corresponderá pagar a la demandada Ana Cecilia Tobón. Aquí cabe precisar que, si bien esta suma es superior a la fijada en la sentencia de primer grado, lo cierto es que no configura una reforma en peor, en tanto se trata de un asunto de restituciones mutuas que debe ser estudiado de oficio por el juez, y porque, de confirmarse puntualmente la condena al pago de frutos impuesta en la primera instancia, a día de hoy, al pagarse esa suma actualizada, evidentemente constituiría una condena mucho más elevada.

4. Actualización de la condena en concreto. El artículo 283 del Código General del Proceso, dispone que:

*“La condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados. El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado (...)”*



En aplicación de tal precepto, la Sala actualizará hasta la fecha de esta sentencia, la condena impuesta por concepto de restitución del dinero que había pagado la demandada Ana Cecilia Tobón Molina, que a la fecha de la sentencia de primera instancia (06 de mayo de 2020) ascendía a \$365 882 308:

$$Va = Vh \text{ (valor histórico)} \times \frac{\text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$Va = \$365\,882\,308 \times \frac{143,67}{105,36 \text{ (mayo de 2020)}} = \$498\,920\,949$$

El valor actualizado, por concepto de restitución del dinero pagado por la demandada, asciende a la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (**\$498 920 949**).

5. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en otros aspectos adicionales, el Tribunal advierte que la decisión de primera instancia será modificada únicamente en lo que tiene que ver con la actualización de la condena impuesta por concepto de restituciones mutuas (frutos civiles y devolución de la parte del precio pagado). En lo demás, la providencia impugnada será confirmada. Sin costas en esta instancia, por cuanto no se causaron.

## 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: MODIFICAR el ordinal “CUARTO” de la providencia impugnada, en el sentido de indicar que la suma actualizada a la fecha de esta sentencia por concepto de frutos civiles a favor de la demandante Edeima Londoño Ramírez, quedará en CIENTO NOVENTA Y CUATRO MILLONES SIESCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS (\$194 676 089).

SEGUNDO: MODIFICAR el ordinal “QUINTO” de la providencia impugnada, en el sentido de indicar que la suma actualizada a la fecha de esta sentencia por concepto de pagos efectuados en virtud del contrato de promesa que deben ser

devueltos a favor de la demandada Ana Cecilia Tobón Molina, quedará en CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS (\$498 920 949).

TERCERO: CONFIRMAR en lo demás la sentencia proferida el 06 de mayo de 2020 por el Juzgado 003 Civil del Circuito de Envigado.

CUARTO: Sin costas en esta instancia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

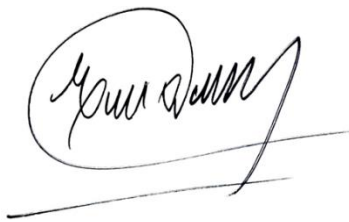
Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN