



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA

Medellín, quince (15) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia de 2ª instancia	No. 17
Demandante	Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S y Otros
Demandado	Limos y Explanaciones G.E.A S.A.S.
Proceso	Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa
Radicado No.	05615 3103 002 2018 0209 01
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro.
Decisión	Tras el análisis de los documentos contentivos de la promesa de contrato y su otrosí, esta Sala de Decisión considera que, en efecto, de lo allí consignado no es posible colegir la época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa como resulta contractual de lo prometido en venta. Ello por cuánto si bien del clausulado puede colegirse fechas puntuales en las que han de efectuarse pagos dinerarios y/o transferencias de dominio en favor de los promitentes vendedores, no ocurre lo mismo respecto de las obligaciones contractuales que condicionan la efectividad de la promesa al levantamiento del embargo y al pago de lo adeudado, sin que se indicara época precisa que determine o haga determinable el justo instante en que concurrirán los contratantes a la rúbrica del contrato de compraventa como fin último del contrato preparatorio, razón por la que se CONFIRMA lo resuelto en primera instancia.

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 205

Se procede a resolver la apelación interpuesta por la parte accionante en contra de la Sentencia proferida el día 18 de noviembre de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro, dentro del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa cursado en dicho despacho a solicitud de la sociedad

Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez en contra la sociedad Limos y Explanaciones G.E.A S.A.S.

ANTEDECENTES

1.1 Elementos fácticos

Las sociedades Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez son titulares del derecho real de dominio en común y proindiviso en un porcentaje del 10.51%, 22.52% y 5.36% respectivamente sobre el bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-4494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja.

El 2 de marzo de 2017, los enunciados propietarios suscribieron contrato de promesa de compraventa actuando como promitentes vendedores y en donde la sociedad Limo y Explanaciones G.E.A S.A.S ofició como promitente compradora en el acto cuyo objeto recayó sobre la venta del 38.39% del inmueble arriba descrito.

El porcentaje del 38.39% prometido en venta fue avaluado en la suma de \$4.019.160.047, valor que se cancelaría así:

- La suma de \$1.815.125.026 que los promitentes vendedores adeudaban al promitente comprador.
- La suma de \$630.000.000 que los promitentes vendedores adeudaban al señor Abel Arsenio Ríos Bedoya.
- La suma de \$100.000.000 que corresponde al valor de los honorarios del abogado del señor Abel Arsenio Ríos Bedoya.
- La suma de \$70.000.000 correspondiente a capital en mora por parte de Atelier Arquitectura y Construcciones S.A.S.
- La suma de \$1.445.666.771 que la sociedad promitente compradora debía pagar directamente a los promitentes vendedores.

Con cargo al valor total de la promesa de venta los promitentes vendedores subrogaron las obligaciones a su cargo y pendientes de pago a la fecha a la

sociedad Limo y Explanaciones G.E.A S.A.S, esto es al promitente comprador, lo cual fue debidamente aceptado por los partícipes.

En ese estado de cosas, de los \$1.445.666.771 que la sociedad Limo y Explanaciones G.E.A S.A.S se obligó a cancelar a los promitentes vendedores, se acordó el pago de \$670.666.771 a través de cuatro (4) pagos de \$314.527.511, \$314.527.511, \$20.805.875 y \$20.805.875 cada uno y cuyo destinatario sería la sociedad Creando Proyectos S.A.S; y la cantidad restante correspondiente a \$775.000.000 sería cancelada en especie mediante la transferencia de los lotes Nro. 43, 57,104, 115 y 119 y con las matrículas inmobiliarias Nros. 029-32262, 029-32276, 029-32338, 029-32334, 029-32323 que hacen parte del proyecto Parcelación Centroamérica Ciudadela Tropical PH, fijando como fecha para el otorgamiento de las escrituras públicas de los lotes descritos el 31 de marzo de 2017 en la Notaría 13 de Medellín.

Surtidas en oportunidad las escrituras públicas y tras procederse a su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos fueron devueltas por aquella dependencia obligando a los contratantes a suscribir un otrosí con ocasión a las irregularidades advertidas en el que acordaron que:

(...) Teniendo en cuenta que en el estudio de títulos efectuado a los lotes descritos (...) que van a ser entregados como parte de pago del precio del derecho común y proindiviso que se promete en venta en el documento del 5 de marzo de 2017, se encontró que una de las personas que aparece en la tradición del inmueble está reportada en la lista de riesgos y que esto afecta, tanto como la comercialización de dichos inmuebles como el otorgamiento de garantías sobre los mismos, se conviene entre las partes lo siguiente: En el evento en el que trascorra un año, contado a partir de la firma de la promesa de compraventa sin que los promitentes compradores hubieren enajenado a cualquier título oneroso la totalidad de los lotes, incluyendo el lote que se reciba a cambio del lote 115, el promitente comprador se obliga a pagar el dinero al promitente vendedor lo que corresponda a los lotes que no hubieren sido enajenados de acuerdo con el valor establecido en la

promesa de compraventa que se modifica con el presente otrosí más el 0.5% mensual desde el 1 de abril de 2017 hasta el 5 de marzo de 2018 que se da el pago en dinero. El plazo de un año podría anticiparse si así lo decidiere el promitente comprador”.

Los promitentes vendedores procuraron la venta de manera directa de dichos inmuebles entre junio de 2017 y marzo de 2018 sin que ello fuese posible, razón por la que conforme lo acordado en el otrosí, el promitente comprador estaría obligado al pago de \$42.625.000 por concepto de intereses sobre la suma de \$775.000.000 de capital. La entrega real y material del inmueble prometido en venta se llevó a cabo el 2 de marzo de 2017.

Las partes supeditaron a una condición el establecimiento de la fecha para el otorgamiento de la respectiva escritura pública, sin que a la fecha el promitente comprador haya cumplido con las obligaciones a su cargo. Al respecto, la cláusula sexta dispuso:

“(…) los contratantes se comprometen a elevar este contrato a escritura pública ante la Notaría Primera de Rionegro una vez el promitente comprador cumpla con la obligación que adquiere de cancelar el embargo que recae sobre el inmueble siempre y cuando haya pagado de acuerdo a lo que se establece en este contrato”.

Además, se pactó una cláusula penal por el incumplimiento de las obligaciones contraídas fijada en la suma de \$500.000.000, según se advierte en la cláusula octava de la promesa de compraventa.

A la fecha de presentación de la demanda, de los \$670.666.771 que debían cancelarse en efectivo en cuatro (4) cuotas, la sociedad Limos y Explanaciones G.E.A S.A.S solo ha cancelado la suma de \$263.621.000 y de igual forma, de los \$630.000.000 que debió pagar al señor Abel Arsenio Ríos Bedoya no ha efectuado abono alguno, por lo que solicitaron que se declare que la sociedad Limos y Explanaciones G.E.A S.A.S incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado con las sociedades Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando

Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez y en consecuencia solicitó que declare la resolución del mismo retornando las cosas a su estado anterior, por lo que pidió ordenar a la sociedad enjuiciada la restitución de la tenencia real y material del inmueble y el pago de la cláusula penal pactada.

1.2 Trámite y oposición.

Mediante auto del 12 de septiembre de 2018, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro- Antioquia admitió la demanda ordenando imprimirle el procedimiento ordinario consagrado en el artículo 368 del Código General del Proceso.

Notificada la sociedad demandada y a través de su apoderado judicial contestó la demanda en el que reconoció desde el primer instante la suscripción de la promesa de compraventa con las sociedades Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez, sin embargo, recalcó que si bien es cierto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos devolvió el acto registral de la transferencia de dominio de los precitados lotes de terreno, aquella circunstancia es ajena a Limos y Explanaciones G.E.A S.A.S, en razón a que la nota devolutiva constó de la corrección de algunas áreas y linderos que no guardaban identidad con la información que reposaba en aquella oficina, modificaciones que no implicaban modificaciones al contrato preparatorio pues correspondían a simples errores notariales.

Dicho evento, a juicio de la sociedad demandada, fue aprovechado por los demandantes para llevar a cabo un “*estudio de títulos*” que terminaría por arrojar como resultado, a su conveniencia, dudas sobre la procedencia de los bienes a negociar y las dificultades de su posterior reventa. Es por ello que advirtieron que la obligación que se encontraba a cargo de Limos y Explanaciones G.E.A. S.A.S de suscribir la escritura pública de compraventa, se surtió en debida forma en tanto la devolución de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos en nada tenía que ver con algún vicio del consentimiento que minara la validez del contrato, esto es asuntos de forma y no de fondo.

Precisaron que el otrosí suscrito nunca dejó sin efecto la obligación de traspasar el dominio ya que en la primera cláusula del mismo se indicó que: *“(...) En el evento que se venciere el plazo del año sin que el promitente vendedor hubiere enajenado los lotes y sin que el promitente comprador hiciera reconocimiento en dinero, la tasa de interés se incrementa al 2.5% mensual y suspende la obligación del promitente vendedor de escriturar el derecho en común y proindiviso hasta tanto se dé el pago”*.

En ese sentido, la sociedad enjuiciada considera que de la anterior anotación contractual es posible concluir que *i)* el otrosí ratificaba la obligación de aceptar la transferencia de dominio, ello por cuanto se pactó que de no darse la venta de los inmuebles los hoy demandantes suspenderían la obligación de transferir el dominio en favor de Limos y Explanaciones G.E.A. S.A.S y *ii)* que las partes establecieron una condición en caso de no darse el pago en un año, acordando que se escriturarían nuevamente los lotes de terreno pero no se indicó cuándo debía hacerse el pago, por eso la obligación derivada de la “*no venta*” de los inmuebles no se ha vencido al ser de carácter suspensivo.

Afirmó que Limos y Explanaciones G.E.A. S.A.S acató sus obligaciones dentro del contrato preparatorio y que los eventos de incumplimiento están en cabeza de los demandantes quienes se han negado a la firma de la escritura pública de aclaración.

Aseguró que Limos y Explanaciones G.E.A. S.A.S fruto de la promesa de compraventa y como parte del precio canceló por instrucción de los promitentes vendedores la suma de \$1´815.125.026 en favor del señor Emilio Arbeláez Ospina y además ha pagado la suma de \$263.621.000 a los promitentes vendedores, así como \$100.000.000 con destino a cancelar honorarios del profesional del derecho Abel Arsenio Ríos Bedoya tal y como fue reconocido en el escrito demandatorio por los actores.

Relató que en el mes de noviembre de 2017, la sociedad enjuiciada procedió a adelantar la suscripción de una escritura pública de aclaración para solucionar los inconvenientes advertidos por la Oficina Registral, sin embargo, se ausentó al momento de su rúbrica la señora Shirley Ortiz Restrepo en representación de uno de los promitentes vendedores, por lo que reafirmaron que quienes incumplieron el

contrato de promesa de compraventa son los demandantes, razón por la que propuso aquellos medios exceptivos que denominó “*contrato no cumplido*”, “*ausencia de causa para demandar por incumplimiento de obligaciones contractuales*”, “*incumplimiento previo de obligaciones a cargo de los demandantes*”, “*cumplimiento de obligaciones a cargo del demandado*”, “*obligación sin cumplimiento de requisitos*” y “*compensación*” y además formularon demanda de reconvención fundamentada en los mismos hechos en la que solicitaron que se declare que el contrato preparatorio fue incumplido por las sociedades Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez y como consecuencia deprecó la resolución del acuerdo negocial y el pago de la correspondiente cláusula penal y las restituciones a las que hubiere lugar.

Narraron que una vez les fue entregada la tenencia legítima del inmueble en virtud de lo previsto en la cláusula quinta del contrato, llevaron a cabo una serie de mejoras en el predio consistentes en un movimiento de tierra de 87.080 metros cúbicos en procura de lotear el inmueble para el desarrollo del proyecto constructivo denominado “*Parcelación Vista Real*”, por lo que solicitaron el derecho de retención por expensas por valor de \$410.222.706.

1.3. La sentencia del a quo.

Mediante sentencia del 18 de noviembre de 2019 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Rionegro resolvió declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado el 2 de marzo de 2017 entre Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez y Limos y Explanaciones G.E.A. S.A.S, por lo que negó las pretensiones tanto como de la demanda principal como aquella formulada en reconvención, ordenando en consecuencia la restitución simbólica – en tanto si bien hubo entrega material no acaeció la transferencia de dominio- en favor de la parte demandante del 38.39% del predio identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-4494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja, y a su vez, se ordenó la

restitución en favor de la sociedad demandada las sumas de \$1.815.125.026, \$100.000.000 y \$263.621.000.

Tras considerar que el artículo 822 del Código de Comercio faculta el examen y análisis de los contratos mercantiles a la luz de las disposiciones civiles, advirtió el *a quo* que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurran en aquella las circunstancias previstas en el artículo 1611 del Código Civil, destacándose que en el contenido de la promesa debe incorporarse un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, sin embargo, a su juicio, la cláusula sexta del contrato preparatorio se compone de una condición indeterminada en el tiempo que no permite inferir siquiera la fecha en la que se suscribiría la escritura pública de venta.

Señaló además que el otrosí con el que cuenta la promesa de compraventa siguió manteniendo en vilo el momento en el que se llevaría a cabo la escritura pública de venta, por cuanto suspende en el tiempo el acaecimiento de ese hecho y agrega nuevos condicionamientos para lograr el perfeccionamiento del vínculo negocial, por lo que conforme lo dispuesto en el artículo 1748 del Código Civil declaró la nulidad absoluta del referido contrato preparatorio. Con todo, y bajo lo señalado en el artículo 1746 *Ibídem*, dispuso de las restituciones mutuas con el propósito de retornar al estado prenegocial las prestaciones sinalagmáticas ya ejecutadas en desarrollo del contrato de promesa y que estuvieron acreditadas en el decurso probatorio.

1.4. Impugnación y trámite en segunda instancia

A través de su apoderado judicial, la parte demandante interpuso recurso de alzada en contra de lo resuelto al considerar que discrepa de la interpretación realizada por el juzgador de instancia sobre la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa y que derivó en que se declarara la nulidad absoluta del anotado contrato. A su juicio, de dicha cláusula sí es posible identificar una condición determinable en el tiempo, es decir, existen circunstancias que fijan el momento previsto por las partes para suscribir el contrato.

Así las cosas, consideró que en la referida cláusula sexta es dable extraer tres (3) condiciones de cara a fijar la época para la firma del contrato y que indican *i)* el lugar en el que debe suscribirse la escritura pública, *ii)* se estableció que debía realizarse una vez se cancelara un embargo que recae sobre el bien inmueble y *iii)* que siempre y cuando haya pagado lo acordado en el contrato.

Explicó que, si para el juzgador de instancia aquellas obligaciones que no comportan plazo o condición han de tratarse como obligaciones puras y simples, pues no hay tal indeterminación en el caso concreto respecto de la época para la firma de la escritura, puesto que bajo desde ese lineamiento, tanto el nacimiento como exigibilidad de la obligación se confundirían en el mismo instante, siendo determinable entonces el momento previsto por las partes para suscribir el contrato.

Señaló que con el escrito de demanda se enunciaron las fechas desde las cuales eran exigibles para lo promitentes compradores las cifras dinerarias para el pago del porcentaje del inmueble, así como las instrucciones y formas de pago en lo que refiere a las entregas de los lotes de terreno, por lo que se hacía determinable la época en la que debía otorgarse la escritura pública que perfeccionaba lo vertido en el contrato preparatorio.

Indicó no compartir lo interpretado del contenido del otrosí y que, a voces del juzgador, mantuvo la incertidumbre respecto del momento para suscribir la escritura pública, pues es palmario el instante en el que deben hacerse los pagos y adelantarse la escrituración de los lotes de terreno prometidos en venta, así como las obligaciones dinerarias a cargo de los promitentes compradores, por lo que era claro que la fecha que aquellos tenían para pagar la suma de \$775.000.000 era el 5 de marzo de 2018, fecha clara y determinable. Así mismo acontecía con los demás valores adeudados, por cuanto de la lectura de la promesa era posible extraer la fecha determinable para suscribir la escritura pública.

Respecto de las restituciones mutuas, adujo que si bien es cierto un hubo transferencia de dominio del inmueble objeto de negociación, no debe perderse de vista que mientras la sociedad Limos y Explanaciones GEA. S.A.S tuvo la tenencia legítima del predio, adelantó un movimiento de tierra que no se ajustaba a los

lineamientos urbanísticos y ambientales, tal y como estuvo acreditado en el presente juicio a través de los dictámenes periciales rendidos en ese sentido, por lo que no resulta acertado que la restitución de ese 38.39% sea de manera “*simbólica*” puesto que las irregularidades referidas, sin duda, causarían una mengua patrimonial futura para el propietario del inmueble en tanto debe ajustarse a las prerrogativas urbanísticas y ambientales, circunstancia que irroga un gasto para los titulares del predio en el que se efectuó el movimiento de tierras, por lo que solicitó que en lo relacionado con las restituciones sea tenida en cuenta dicha situación.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Requisitos formales

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la litis ostentan capacidad para ser parte y procesal, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*. Igualmente, la demanda está en debida forma al satisfacer los requisitos mínimos de ley.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento. Asimismo, desde el principio se afirmó la simple coincidencia entre la titularidad procesal y sustancial.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio resolutorio de contrato de promesa de compraventa que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

2.2. Problema Jurídico.

El problema jurídico consiste en determinar, delantadamente, si confluyen los presupuestos de validez y existencia del contrato de promesa de compraventa objeto de controversia, para luego, una vez verificados sus plenos efectos jurídicos,

identificar a cargo de cuál contratante es atribuible el incumplimiento que se predica de aquella convención preparatoria.

2.3. Análisis de caso

Superada sin miramientos aquella discusión respecto de la naturaleza comercial del presente contrato de promesa de compraventa manteniendo su sujeción a las reglas civiles para la configuración de sus elementos de validez y existencia, debe comentarse que la promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Es así que las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, siendo que la validez del acto depende de su estricta acreditación. La promesa es, conforme lo señalado, 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.

En consecuencia, la inobservancia de tan solo uno de aquellos requisitos deriva en la nulidad absoluta del acto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece que “(...) *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*”.

Con todo, el artículo 1611 del Código Civil dispone que “(...) *la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

1. *Que la promesa conste por escrito.*
2. *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.*

3. **Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.**
4. *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales". (subrayas propias)*

Entre los requisitos previstos por la norma trasuntada destaca aquel enmarcado en el numeral 3°, de angular trascendencia en el presente juicio, que 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 aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

Presupuesto que a juicio del juzgador de instancia no fue posible extraer del contenido del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las sociedades Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez como promitentes vendedores y la sociedad Limos y Explanaciones GEA. S.A.S como promitente comprador del 38.39% correspondiente al inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-4494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja, puesto que lo precisado en la cláusula sexta y en el otrosí del anotado contrato preparatorio no es preciso, claro y exacto de cara a determinar la fecha en la que los contratantes debían asistir a la rúbrica de la escritura pública que diera lugar a las obligaciones sinalagmáticas prometidas.

Y es que la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa objeto de análisis indicó que:

"(...) SEXTA: Los contratantes se comprometen a elevar este contrato a escritura pública ante la Notaría Primera de Rionegro, una vez EL PROMITENTE COMPRADOR cumpla con la obligación que adquiere de cancelar el embargo que recae sobre el inmueble y siempre y cuando haya pagado de acuerdo a lo que establece este contrato" (Fol. 13 del C.1)

A su vez, y a voluntad de los contratantes, se suscribió un otrosí a aquel contrato, en el que se señaló que:

“(…) PRIMERA: Se adiciona la cláusula cuarta con un párrafo así: CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: ... PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que en el estudio de títulos efectuado a los lotes descritos en el literal b) de esta cláusula, que van a ser entregados como parte de pago del precio del derecho en común y proindiviso que se promete en venta en documento del 5 de marzo de 2017, se encontró que una de las personas que aparece en la tradición del inmueble está reportada en la lista de riesgos y que esto afecta tanto la comercialización de dichos inmuebles como el otorgamiento de garantías sobre los mismos, se conviene entre las PARTES lo siguiente:

En el evento que trascorra un año, contado a partir de la firma de la presente compraventa, sin que los promitentes compradores hubieren enajenado a cualquier título oneroso la totalidad de los lotes, incluyendo el lote que se recibe a cambio del Nro. 115, el promitente comprador se obliga a pagar en dinero al promitente vendedor lo que corresponda a los lotes que no hubieren sido enajenados, de acuerdo con el valor establecido en la promesa de compraventa que se modifica mediante el presente Otrosí, más el 0.5% mensual, desde el 1 de abril de 2017 hasta marzo 5 de 2018, que se dé el pago del dinero. El plazo de un año podrá anticiparse si así lo decidiere el promitente comprador.

En el evento que se venciere el plazo del año sin que el promitente vendedor hubiere enajenado los lotes y sin que el promitente comprador hiciera el reconocimiento del dinero, la tasa de interés se incrementa al 2.5% mensual y se suspende la obligación del promitente vendedor de escriturar el derecho común y proindiviso hasta tanto se dé el pago”.

Como se anotó, en consideración del *a quo*, los acápites contractuales descritos no ofrecían claridad suficiente respecto de la fecha, locación, instante y época en el que los promitentes contratantes debían acudir para celebrar el contrato de compraventa que elimine la transitoriedad del vínculo preparatorio; interpretación

vehemente reprochada por los demandantes quienes adujeron que de lo expuesto es posible determinar *i)* el lugar en el que debe suscribirse la escritura pública, *ii)* que debía realizarse una vez se cancelara un embargo que recaerá sobre el bien inmueble y *iii)* siempre y cuando haya pagado lo acordado en el contrato. Aunado a ello, refirieron que lo dispuesto en el otosí, contrario a lo afirmado por el juzgador de instancia, hace mucho más preciso el escenario obligacional pues determina con justeza las fechas en las que han de cumplirse las obligaciones y prevé el evento en el que ello no suceda.

Pues bien, tras el análisis de los documentos contentivos de la promesa de contrato y su otosí, esta Sala de Decisión considera que, en efecto, de lo allí consignado no es posible colegir la época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa como resulta contractual de lo prometido en venta. Ello por cuánto si bien del clausulado puede colegirse fechas puntuales en las que han de efectuarse pagos dinerarios y/o transferencias de dominio en favor de los promitentes vendedores, no ocurre lo mismo respecto de las obligaciones contractuales que condicionan la efectividad de la promesa al levantamiento del embargo y al pago de lo adeudado, echando de menos la época precisa en la que debía llevarse a cabo tal obligación y sin que además determine o haga determinable el justo instante en que concurrirán los contratantes a la rúbrica del contrato de compraventa como fin último del contrato preparatorio.

Y es que en el contrato de promesa se incluyeron diversas formas de pago para el precio total de negociación que ascendía a la suma de \$1.445.666.771, por lo que, de una parte, se acordó el pago de \$775.000.000, en especie, mediante la transferencia de los inmuebles identificados con los Folios de Matrículas Inmobiliarias Nros. 029-32262, 029-32276, 029-32338, 029-32334, 029-32323, fijándose la fecha y hora exacta a la que comparecerían ante la Notaría 13 de Medellín a suscribir las escrituras públicas de transferencia y estipulándose un término de 30 días para cumplir con las especificaciones y condiciones especiales para la entrega de esos lotes de terreno. Indicándose que:

“(...) La firma del contrato y las respectivas escrituras públicas de transferencia de dominio se otorgarán el día 31 de marzo de 2017 ante la Notaría 13 a las 2pm, condicionado a la entrega de paz y salvos por parte de la autoridad competente”

No obstante, esa misma precisión de las circunstancias espacio temporales en donde se concretaría esa forma de pago no se mantuvo en el contenido del contrato, puesto que conforme lo pactado en la cláusula tercera del contrato de promesa los contratantes convinieron que:

*“(...) TERCERA: Garantiza el promitente vendedor que los derechos en común y proindiviso que promete vender son de exclusiva propiedad de sus representados, no los han prometido en venta a ninguna otra persona, que sobre la totalidad del inmueble recae una hipoteca abierta de primer grado sin límite en la cuantía a favor del señor ABEL ARSENIO RÍOS BEDOYA, y un embargo del señor ABEL ARSENIO RÍOS BEDOYA, **los cuales asume el promitente comprador como parte de pago del precio pactado por la presente negociación, es decir, que este se hace cargo de pagar el dinero adeudado al señor ABEL ARSENIO RÍOS BEDOYA y como consecuencia del pago del mismo, a cancelar la hipoteca y a levantar el embargo**”.*

Entendiéndose que el promitente comprador, además de la transferencia de los inmuebles arriba anotados, pagaría parte del precio estipulado en el contrato de promesa de compraventa a través del pago de una cifra dineraria adeudada por los promitentes vendedores al señor Abel Arsenio Ríos Bedoya y, en consecuencia, estaba obligado a cancelar la hipoteca y a levantar el embargo que recaía sobre el inmueble objeto de negociación, sin embargo, en la cláusula sexta del contrato de promesa no se precisó la época en la que una vez acaecido el hecho futuro consistente en el levantamiento del embargo y el pago de lo adeudado a Ríos Bedoya, debían concurrir los contratantes a la suscripción de la escritura pública de compraventa que perfeccionara la transferencia del 38.39% del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-4494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja. Es más, ni siquiera hubo disposición

contractual alguna respecto de la fecha en la que le era exigible al promitente comprador efectuar tales pagos a Ríos Bedoya o término en el que debía proceder con la cancelación de la hipoteca y el levantamiento del embargo.

Nótese que el requisito previsto en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil hace uso del vocablo “**época**” que, a voces de lo discurrido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 1° de junio de 1965 y reiterada en la sentencia SC2468-2018 del 29 de junio de 2018 con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez:

“(...) 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 3° 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”.

En la misma providencia en cita y respecto de la necesidad de que el plazo o la condición sea plenamente determinado o determinable, precisó que:

“(...) La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende ‘la época que se fija para el cumplimiento de una obligación’, es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es,

pues, un acontecimiento futuro y cierto. Ciertamente en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. 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). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. 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”.

Con todo, y en atención a las conclusiones jurisprudenciales traídas a colación, puede colegirse que acertó el juzgador de instancia al calificar como una condición indeterminada aquella contenida en la cláusula sexta del contrato de promesa y la prevista en la cláusula primera del otrosí convenido en extensión del contrato preparatorio, en tanto la condición allí signada ciñe una insuperable incertidumbre respecto de la época precisa en la que debían los promitentes contratantes suscribir la escritura pública de compraventa del 38.39% del bien inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 017-4494 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Ceja.

Piénsese en la hipotética circunstancia de que el promitente comprador “(...) *cumpla con la obligación que adquiere de cancelar el embargo que recae sobre el inmueble y siempre y cuando haya pagado de acuerdo a lo que establece este contrato*” conforme lo establece la cláusula sexta del contrato de promesa, siendo válido preguntarse ¿Cuándo debían entonces una vez cumplida aquellas condiciones concurrir los contratantes a la firma de la escritura pública de compraventa en la Notaría Primera de Rionegro?

El otrosí, por su parte, “(...) *suspende la obligación del promitente vendedor de escriturar el derecho común y proindiviso hasta tanto se dé el pago*”, manteniendo las vacilaciones sobre el momento determinado en que los contratantes debían comparecer para la rúbrica del instrumento negocial de venta, en tanto ya no les era posible fácticamente mantener el “(...) *31 de marzo de 2017 ante la Notaría 13 a las 2pm*” como época precisa para la suscripción del contrato de compraventa.

Como quedó visto, según su literalidad, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las sociedades Atelier Arquitectura y Construcción S.A.S, Creando Proyectos S.A.S y la señora Valentina Brito Álvarez como promitentes vendedores y la sociedad Limos y Explanaciones GEA. S.A.S como promitente comprador, no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido, siendo el desenlace de tal

desatención la nulidad absoluta del contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público, razón por la que se confirmará la sentencia enrostrada.

No era posible entonces que, ante la incertidumbre e indeterminación expuesta, se deba acudir a la exigibilidad prestacional predicada de las obligaciones puras y simples para subsanar los defectos advertidos, pues resultaría un completo contrasentido valerse de los efectos de aquellas cuando una de las características de la naturaleza de las obligaciones puras y simples radica, precisamente, en que no están sometidas a plazo o condiciones para su cumplimiento, siendo la única excepción si la condición es negativa de una cosa físicamente imposible, circunstancia en la que el artículo 1533 del Código Civil prevé que se trata de una obligación pura y simple, sin embargo, esa no es la situación que se presenta en el *sub lite*, en donde, al margen de su incorrecta fijación, era palmaria la intención de los contratantes de fijar una condición positiva y suspensiva para el cumplimiento de lo pactado, que les requería suficiencia y atino para que surtiera plenos efectos jurídicos.

En punto a resolver lo reprochado respecto de las restituciones mutuas y que comprende la inconformidad del apelante al considerarse la restitución “*simbólica*” del lote de terreno otrora entregado al promitente comprador en el marco de la negociación al no haberse concretado la transferencia de dominio, señaló que no debió limitarse a la entrega “*simbólica*” del mismo porque aunque no se enajenó propiamente el inmueble, lo cierto es que en el periodo que estuvo a cargo de la sociedad Limos y Explanaciones GEA S.A.S se adelantó un “*movimiento de tierra*” que se hizo sin ajustarse a los lineamientos urbanísticos y ambientales para su correcta realización, circunstancia que implicaría que los promitentes vendedores deban adecuar el predio para que se acompace a los derroteros normativos que permiten su parcelación.

Pues bien, reposan en el plenario dos (2) dictámenes periciales que abordaron lo concerniente al “*movimiento de tierras*”; el primero de ellos, fue adjuntado por la sociedad Limos y Explanaciones GEA S.A.S con la contestación de la demanda inicial (Fol. 101 a 166 del C.1) mientras el restante fue adunado por los

demandantes junto a su escrito de réplica a la reconvencción (Fol. 149 a 294 del C.2), coincidiendo ambos en que, en efecto, en el lote de terreno objeto de negociación entre las partes se llevaron a cabo “*movimientos de tierra*” consistentes en la modificación de los niveles originales del terreno, y que estuvieron a cargo de la sociedad Limos y Explanaciones GEA S.A.S con ocasión a la entrega que se le hiciese en virtud del contrato de promesa de compraventa.

Y si bien discreparon en las unidades cúbicas de tierra removida, la experticia adunada por los demandantes señaló que:

“(...) el beneficio reportado sería el avance de obra representado en el movimiento de tierras y llenos menos las inversiones que se requieran para corregir aspectos técnicos y ambientales mal ejecutados, entre ellos, la intervención ambiental de la quebrada, el cual requiere remover lo actualmente construido e intervenir con obras hidráulicas cuyo valor asciende por el orden de \$25.678.421; de igual forma en el evento que el estudio de los llenos arroje un estudio desfavorable, la corrección y readecuación de estos llenos tienen un costo estimado de \$1.149.119.065 lo que generaría una desvalorización del orden los \$1.174.797.486. Todo lo anterior conlleva a la gran conclusión de que, si los llenos no se encuentran debidamente ejecutados, el costo de readecuar cumpliendo con las condiciones técnicas es más elevado que la misma inversión ejecutada”.

A partir de dicha conclusión, los apelantes pretenden que la restitución “*simbólica*” dispuesta por el juzgador de instancia del lote de terreno entregado debe incluir la suma pericialmente decantada pues habrían de asumir en lo sucesivo los desarreglos en los que incurrió la sociedad Limos y Explanaciones GEA S.A.S en la ejecución de los referidos “*movimientos de tierra*”.

Si bien es cierto que conforme lo establece el inciso segundo del artículo 1746 del Código Civil, las restituciones mutuas que tienen lugar tras la nulidad que afecta a la promesa de compraventa además de retornar al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato nulo, imponen a cada contratante la carga de responder por *i) la pérdida o deterioro de las especies recibidas; ii) los frutos de*

la cosa y del dinero transferidos; y *iii*) las mejoras plantadas, lo cierto es que del análisis de las conclusiones periciales que sirven como cimiento argumentativo del reproche no puede colegirse que la pérdida o deterioro se trate de un asunto real y cierto, en tanto los peritos que tuvieron a cargo el informe pericial refirieron a eventos hipotéticos, inciertos y que aún están por verificarse.

Al respecto y sobre el “(...) *análisis de causas de POSIBLES malos procedimientos en la ejecución de la obra*” indicaron que “(...) *durante la visita se observaron taludes conformados por pendientes altas, dichas pendientes son aceptadas SIEMPRE Y CUANDO la conformación de estas se haya realizado de forma técnica, cumpliendo con parámetros de selección de materiales, ejecución de los trabajos y los grados de compactación adecuada*” agregando además que “(...) *de conformidad con los lineamientos otorgados en la Resolución 112 de 2015, emitida por CORNARE, se observa una indebida ejecución del plan de manejo ambiental sobre el terreno y específicamente sobre la intervención de la quebrada al no ejecutarse las obras acordes a las especificaciones técnicas plasmadas en dicha resolución, por lo que se hace necesario corregir dicha situación, de lo contrario podría verse inmerso en multas por parte de CORNARE*”. (mayúsculas originales)

A juicio de esta Sala de Decisión, no es posible pretender la restitución de la cifra dineraria esbozada en el informe pericial en tanto la pérdida o deterioro del inmueble objeto de negociación que alegan los inconformes, como pudo verse, se funda en supuestos fácticos que aún no tienen ocurrencia en el plano de lo real y que se encuentran sometidos al azar de que pueda comprobarse por las autoridades a cargo la presencia de alguna inobservancia técnica o ambiental, siendo que las restituciones mutuas han de apuntar a las prestaciones anticipadas y ciertas en camino a perfeccionar el contrato prometido, por lo que se mantendrá incólume lo atinente a las restituciones mutuas dispuestas en la providencia enrostrada.

En suma, al no establecerse por los promitentes contratantes una época para la suscripción de la escritura pública del contrato prometido dejando indeterminado el momento futuro en el que ocurriría, es decir, al no delimitar el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato de compraventa, desatendieron el

requisito del numeral 3º del artículo 1611 del Código Civil no produciendo obligaciones para quienes la celebran, razón por la que se confirma la sentencia enrostrada, sin costas en esta instancia.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de naturaleza, fecha y procedencia indicada en la presente providencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado

**Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia**

**Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **ec129fe2dc5629b756617b0afa6f584bed0da338e446397aa3a18e95493c6a9e**

Documento generado en 15/06/2023 02:03:29 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**