Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
Carrera 10 No. 12 – 15 Palacio de Justicia – Pedro Elias Serrano Abadía - Piso 12
j07cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
(602) 8986868 Ext. 4072

Santiago de Cali, 20 de mayo de 2024

Sentencia No.54

Proceso: VERBAL – Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa
Demandante: Sandra Milena Gómez Congacha
Demandado: Blanca Lucía Perea Tello y otros
Radicación: 76001 31 03 007 2018 00005 00

Objeto a decidir

Habiéndose anunciado el sentido del fallo en audiencia acorde a las previsiones normativas previstas en el inciso 3°, numeral 5°, artículo 373 del Código General del Proceso, se procede a proferir sentencia escrita para dirimir el proceso en referencia, previa síntesis de la demanda y su contestación en los términos del artículo 280 *ibidem*.

1. Parte Descriptiva – Proceso de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa

1.1. Pretensiones de la demanda

Acude a la jurisdicción la señora Sandra Milena Gómez Congacha para que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de junio de 2012 y la adición del 6 de septiembre de 2010 hecha en la Notaría 14 del Círculo de Cali entre los señores Blanca Lucía Perea Tello, Olga María Perea Tello, Yolanda Perea Tello, Martha Cecilia Perea Tello, quien actúa en nombre propio y en representación de Vilma Perea Henao y Luis Alfredo Perea Henao, en su calidad de vendedores y su no comparecencia a la respectiva notaría para la firma de la escritura pública correspondiente respecto del inmueble ubicado en la Calle 9 N° 13-45 del barrio San Bosco de Cali, identificado con la M.I. 370-256841 alinderado así: Norte. Con predio que es o fue de propiedad de Alberto Rincón y Abel Montesdeoca; Sur. Con predio que es o fue de Dolores Espinosa y Alberto Gutiérrez; Oriente. Con propiedad que es o fue de Alberto Gutiérrez y Occidente. Con la calle 9.

En consecuencia, de la anterior declaración solicita **(i)** se condene a los demandados a indemnizar a la demandante por los perjuicios causados por su incumplimiento; **(ii)** se condene a los demandados a devolver la suma de veinte millones de pesos que la promitente compradora se obligó a pagar

a la firma del contrato de promesa de compraventa, junto con sus frutos civiles, contados a partir de la fecha que se firmó dicho contrato; **(iii)** se condene por los intereses de mora sobre la anterior suma de dinero; **(iv)** se condene a los demandados a pagar la suma de cincuenta millones de pesos como cláusula penal; **(v)** se condene a los demandados al pago de la corrección monetaria sobre las sumas de dinero; y **(vi)** se condene en costas a la parte demandada.

1.2. Sustento fáctico

Señala la parte demandante que el 27 de junio de 2012 los demandados, en calidad de vendedores, celebraron con la señora Sandra Milena Gómez Congacha en su condición de compradora, un contrato de promesa de compraventa, respecto del inmueble ubicado en la Calle 9 N° 13-45 del barrio San Bosco de Cali. Fue acordado como precio de la negociación la suma de doscientos veinte millones de pesos, obligándose el promitente comprador a pagar la suma de veinte millones de pesos a la parte vendedora para protocolizar la sucesión en la que se adjudica el bien inmueble objeto de la negociación, cancelar impuestos y colocar el inmueble a paz y salvo en relación con el impuesto predial y mega obras, y el saldo de doscientos millones de pesos al momento de suscribir la escritura pública. Se acordó de igual manera una cláusula penal en caso de incumplimiento por valor de cincuenta millones de pesos.

Según lo estipulado en la cláusula sexta del contrato la firma de la escritura de venta del bien inmueble se realizaría en la Notaría 14 del Círculo de Cali el día 6 de septiembre a las 9:00 a.m. Llegado el día, la parte demandada no concurrió a la mentada Notaria.

2. Contestación de la demanda

La abogada ILIANA CANO RENTERÍA en representación de YOLANDA PEREA TELLO contestó la demanda de manera extemporánea como se declaró mediante auto.

La curadora ad litem de los demandados MARTHA CECILIA, VILMA y LUIS ALFREDO PEREA HENAO se opuso a las pretensiones de la demanda, alegando la indeterminación contractual y la excepción de contrato no cumplido.

3. Alegatos de las partes

El apoderado de la demandante solicitó que se accediera declarar probados los hechos de la demanda y se accediera a las pretensiones.

La curadora ad litem manifestó atenerse a lo que se declarara probado en la sentencia.

4. Presupuestos procesales

Concurren en el presente asunto los presupuestos procesales que permiten decidir el fondo de la controversia, esto es, los requisitos necesarios que regulan la constitución y, desarrollo formal y válido de la relación jurídico-procesal y no se avizora causal de nulidad que invalide lo actuado. Tampoco hay reproche a la legitimación en la causa de las partes, pues concurren a las contiendas litigiosas el propietario inscrito de inmueble materia de la litis, su pretenso poseedor y las personas indeterminadas.

5. Problema jurídico

En primer lugar, corresponde determinar qué tipo de contrato celebraron las partes el día 27 de junio de 2012, si fue un contrato de promesa de compraventa de inmueble, un contrato de compraventa de inmueble o de compraventa de derechos y acciones que a título universal tuvieran los demandados sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-256841de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

En segundo lugar, deberá determinarse si el contrato cumple con los requisitos esenciales para su existencia, tales como capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita y los demás requisitos exigidos por normas imperativas.

De superarse el anterior examen de legalidad, deberá determinarse si hay lugar a declarar resuelto el contrato por incumplimiento de las obligaciones contractuales de los demandados y de ser así, proceder a determinar si se deben imponer las demás condenadas reclamadas por la demandante.

6. Tesis del Despacho

La tesis consiste en determinar en primer lugar que de la interpretación del clausulado contractual salta a la vista que lo que los contratantes quisieron celebrar fue un contrato de promesa de compraventa, aun cuando lo hayan denominado de otra manera, puesto que acordaron la celebración posterior de un contrato de compraventa, para lo cual acordaron un conjunto de obligaciones contractuales destinadas a generar las condiciones necesarias para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble prometido en venta.

En segundo lugar, se concluye del análisis del cumplimento de los requisitos particulares del contrato de promesa de compraventa y de los esenciales del contrato en general, que no se cumple con el requisito del consentimiento en cuanto a los promitentes vendedores que suscribieron el

contrato en calidad hijos legítimos del señor **MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO (q.e.p.d.)**, pues no tenían la calidad de propietarios ni de adjudicatarios de los derechos de dominio que a su vez habían sido adjudicados al señor PEREA TELLO en la sucesión de MANUEL JOAQUÍN PEREA, mediante sentencia del 19 de diciembre de 2008 proferida por el Juzgado Primero de Familia de Cali, a lo que se debe agregar que no se aportó prueba de parentesco de quienes afirmaron ser hijos del señor MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, ni tampoco copia de la sentencia o escritura pública de adjudicación de sus derechos de dominio.

6.1 Premisa Fáctica

6.1.1. Hechos relevantes probados con la fijación del litigio

Primero. Mediante sentencia de adjudicación en sucesión del 19 de diciembre de 2008 proferida por el Juzgado Primero de Familia de Cali, se adjudicaron a los señores BLANCA LUCÍA PEREA TELLO, MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, OLGA MARÍA PEREA TELLO y YOLANDA PEREA TELLO, los derechos de dominio que ostentaba el finado MANUEL JOAQUÍN PEREA sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-256841, como consta en la anotación número 21 de ese folio de matrícula inmobiliaria aportado con la demanda..

Segundo. El 27 de junio del año 2012 las señoras BLANCA LUCÍA PEREA TELLO, OLGA MARÍA PEREA TELLO y YOLANDA PEREA TELLO, así como VILMA PEREA HENAO, MARTHA CECILIA PEREA HENAO y LUIS ALFREDO PEREA HENAO, como hijos legítimos estos últimos del señor MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, suscribieron un contrato denominado como contrato de compraventa como promitentes vendedores, por lo que en realidad y de la lectura de su clausulado, se interpreta como promesa de compraventa, junto con la señora SANDRA MILENA GÓMEZ GONGACHA, en calidad de promitente compradora, para realizar la tradición de los derechos de dominio que ostentaban sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-25684, documento que fue aportado con la demanda.

Segundo. Las partes acordaron como precio de la venta la suma de doscientos veinte millones de pesos ($220.000.000) pagaderos de la siguiente manera: a) la suma de veinte millones de pesos ($20.000.000) en efectivo el día 27 de junio de 2012, para que la parte vendedora adelantara la protocolización de la sucesión por las que se les adjudicó el dominio del inmueble objeto de venta y para el pago del impuesto predial y contribución por megaobras; b) la suma de doscientos millones de pesos (200.000.000) pagaderos en efectivo el día en que se suscribiera la escritura de compraventa, como figura en la cláusula cuarta del contrato.

Tercero. Las partes acordaron como cláusula penal por incumplimiento de las obligaciones contractuales la suma de cincuenta millones de pesos ($50.000.000), tal como figura en la cláusula quinta del contrato.

Cuarto. Las partes acordaron, según figura en el parágrafo de la cláusula cuarta del contrato, que se suscribiría la escritura pública de compraventa el día 27 de julio de 2012 a las 8:00 a.m. en la Notaría 14 de Cali, parágrafo que luego fue modificado mediante una adición al contrato realizada el 29 de agosto de 2012, mediante la cual se acordó como nueva fecha para la suscripción de la escritura pública de compraventa el 6 de septiembre de 2012 a las 9:00 a.m. en la Notaría 14 de Cali.

Quinto. La promitente compradora se presentó el 6 de septiembre de 2012 a las 9:00 a.m. a la Notaría 14 de Cali para suscribir la respectiva escritura de compraventa del inmueble prometido en venta, pero los promitentes vendedores no se hicieron presentes, lo que se comprueba con la presunción de certeza de este hecho susceptible de confesión por la falta de contestación de la demanda, la certificación expedida por la Notaría 14 el 6 de septiembre de 2012 y la afirmación realizada por la demandante en su interrogatorio de parte.

Sexto. Los demandados VILMA PEREA HENAO, MARTHA CECILIA PEREA HENAO y LUIS ALFREDO PEREA HENAO si bien al suscribir la promesa de compraventa alegaron ser hijos legítimos del finado MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, a quien se le había adjudicado el 25% de los derechos de dominio sobre el inmueble prometido en venta, mediante la sentencia 404 del 19 de diciembre de 2008, para la fecha de suscripción del contrato no ostentaban esos contratantes con la calidad de adjudicatarios ni de propietarios de ese porcentaje de los derechos de dominio sobre ese inmueble, lo que se puede corroborar con el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No.370-256841 aportado con la demanda.

6.2 Premisa Normativa

Sustento normativo, jurisprudencial y doctrinario aplicable al caso

- **Noción de Contrato**

Según la definición contenida en el artículo 1495 del Código Civil, *contrato es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar hacer o no hacer alguna cosa*.

A su vez, según el artículo 1501 ib., en el contrato se distinguen elementos de su esencia, de su naturaleza y meramente accidentales, siendo los elementos esenciales aquellos sin los cuales no produce efecto alguno, como aquellos establecidos en el artículo 1502 ib., o sin los cuales degeneraría en otro contrato.

- **Requisitos generales de las obligaciones**

Según el artículo 1502 del Código Civil, son requisitos para obligarse los siguientes:

a) Ser legalmente capaz.
b) Consentimiento libre de vicios
c) Objeto lícito
d) Causa lícita

En ausencia de uno cualquiera de estos requisitos el contrato carecería de validez.

- **Promesa de contrato**

La promesa como contrato se encuentra regulada de manera particular por el artículo 1611 del Código Civil donde se señalan taxativamente sus requisitos y se advierte expresamente que sin su cumplimiento integral la promesa no produce obligación alguna, siendo tales requisitos los siguientes:

a) Debe constar por escrito.
b) Que no sea ineficaz de conformidad con el artículo 1511 *ibidem*.
c) Debe tener un plazo cierto o condición que fije la época en que habrá de celebrarse el contrato prometido.
d) Debe determinarse con claridad cuál es el contrato prometido.
e) Debe cumplir con los requisitos de capacidad de las partes, consentimiento libre de dolo, fuerza y error, objeto y causa lícita.
f) Para su perfeccionamiento deberá sujetarse el contrato prometido a las formalidades propias del mismo, excepto cuando para ello baste solamente con la tradición de la cosa prometida.

De larga data la jurisprudencia nacional ha dicho que la promesa es un contrato propiamente dicho que produce efectos y obligaciones entre las partes: *No puede existir duda alguna que a través de una promesa de compraventa surge como obligación propia la de hacer un contrato. De manera inequívoca el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 así se pronuncia, que se concreta, en tratándose de un inmueble el objeto de la prestación prometida, a otorgar la escritura pública correspondiente. Por eso las partes, al moldear el negocio tienen que adoptar las previsiones encaminadas a que se pueda cumplir lo pactado."1* Quiere decir lo anterior, que no solo debe estar perfectamente delimitado el contrato prometido, sino también las condiciones de su materialización, es decir, el plazo o fecha para la celebración del contrato, que en el presente caso no es otro que la compraventa de un inmueble, para lo cual se requiere cumplir con la formalidad adicional de la suscripción de una escritura pública por los contratantes, como bien lo exige el inciso segundo del artículo 1857 ib., así como también se deben estipular el lugar y la hora en que habrá de suscribirse la escritura pública de compraventa.

1 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 16 de julio de 1985.

En ese mismo sentido, la Sala Civil de la Suprema Corte ha hecho especial énfasis en el deber de cumplimiento de los requisitos que contemplados en los ordinales 3o y 4o del artículo 1611, so pena de la nulidad de la promesa: *Dentro de los elementos esenciales que el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 prescribe para que la promesa produzca obligaciones está el del ordinal 3o., según el cual ésta debe contener un plazo o una condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, imperativo que surge de su misma naturaleza transitoria, ya que la obligación u obligaciones de hacer acordadas por las partes promitentes no son puras y simples sino que su cumplimiento queda sometido a un hecho futuro, el que puede ser cierto si se trata de un plazo o incierto si de una condición. Siendo así indispensable la determinación de uno de aquellos requisitos establecidos por la ley para la eficacia de la promesa, es claro que su omisión importa la nulidad absoluta de la misma, por imposición de lo ordenado en el precitado artículo 1741 del C.C., inciso 1o.*
En cuanto al señalamiento de la Notaría donde debe otorgarse la escritura, obligación de hacer que surge de la promesa de compraventa de un inmueble, la Corte ha sostenido reiteradamente que es uno de los requisitos que se derivan del ordinal 4o. Del citado artículo 89, según el cual el contrato prometido debe determinarse de tal suerte, "que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales", puesto que "...si ante cualquier notario del país o quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, síguese que es necesario precisar ante cual de todos ellos debe hacerse el otorgamiento de ese acto, porque si se pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa (art. 1518 del C.C.)" (J.J. CLIX. Pág. II)[2]

- **La nulidad absoluta y sus efectos**

El artículo 1741 del Código Civil determina que serán nulos absolutamente los contratos que omitan los requisitos establecidos en la ley para que produzcan efectos.

Por su parte, el artículo 1742 ib., señala que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el juez cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato.

A su vez, el artículo 1746 ib., indica que declarada la nulidad mediante sentencia las partes tendrán derecho a ser restituidas al mismo estado en que se hallarían de no haber celebrado el contrato declarado nulo, todo ello según las reglas generales que por interpretación jurisprudencial se entienden como aquellas establecidas en el Capítulo IV Título XII de la misma codificación, en particular.

- **La inexistencia**

2 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia 19 de marzo de 1986.

Según Henry Capitant[3] *Todo acto jurídico está constituido por la reunión de ciertos elementos esenciales que deben necesariamente hallarse en él. Si está ausente uno de esos elementos el acto queda incompleto, no puede producirse ninguno de los efectos que la ley asocia a su formación, o se dice que es inexistente; es un puro hecho sin existencia legal. Por ejemplo, según la definición dada aquí, todo acto jurídico supone una manifestación de la voluntad efectiva por parte de su autor. Si hace falta, pues, esa manifestación de la voluntad, ora por ser que ha obrado el agente en un exceso de enajenación mental, ora porque era muy joven para comprender lo que hacía, el acto no puede nacer o no existe ante los ojos de la ley.*

Esos elementos varían con cada grupo de actos o con cada acto determinado. Así, conforme al Código Civil, son necesarias tres condiciones para la formación de un contrato; consentimiento, objeto y causa (art. 1108 C. Civ.)….

Teóricamente, el acto inexistente no debe ser confundido con el acto nulo. La ley no se ocupa del acto inexistente por ser un mero hecho que no produce consecuencias jurídicas. No tiene necesidad de aniquilarlo, de anularlo, porque no se ha cumplido jurídicamente. No pueden anularse sino los actos susceptibles de producir efectos de derecho, vale decir que presenten las condiciones necesarias para su formación. El acto inexistente no es más que una apariencia que se desvanece probando que no tiene ninguna realidad.

A su vez, el tratadista Fernando Jiménez Valderrama, considera que *El contrato no existe cuando hay ausencia de uno de sus requisitos de existencia (consentimiento, objeto y causa)*[4].

Corresponde entonces determinar cuáles son los elementos esenciales de los contratos. Al respecto el inciso segundo del artículo 1501 del Código Civil establece que *Son de la esencia de un contrato aquellas cosas, sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en contrato diferente;...* Es así, como el artículo 1502 ib., determina que: *Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1. que sea legalmente capaz. 2. que consienta en dicho acto. 3. que recaiga sobre un objeto lícito. 4. que tenga una causa lícita.* Por tal razón, faltando alguno cualquiera de estos elementos de la esencia del contrato el mismo se tornará inexistente.

No obstante, aun cuando doctrinaria y jurisprudencialmente se ha reconocido el fenómeno de la inexistencia en materia civil cuando el contrato carece de uno de sus elementos esenciales, no puede pasarse por alto que el Código Civil colombiano no lo tipifica expresamente, por lo tanto, debe acudirse a los efectos contemplados para el acaecimiento de la nulidad absoluta contemplados en el artículo 1746 de esa codificación, es decir, que las partes tienen el derecho a ser restituidas al mismo estado en

---

[3] Citado Gaceta Judicial No.1900, Tomo XLII, Corte Suprema de Justicia, abril 10 de 1936, del libro *Introducción al Estudio del Derecho Civil.*

[4] Jiménez Valderrama, Fernando. Teoría del Contrato y del Negocio Jurídico, primera edición, Legis Editores S.A., pp. 112.

que se encontraban antes de la celebración del contrato declarado nulo (o inexistente), dando lugar a las restituciones mutuas en el caso en que se haya producido una entrega de bienes y/o se hayan percibido o debido percibirse frutos o se hayan realizado mejoras por quien haya recibido el bien.

- **De las restituciones mutuas y el deber oficioso de liquidación**

Así es como el artículo 964 ib., relativo a la restitución y a los frutos, distingue entre la mala fe y la buena fe de quien detente los frutos a restituir. En tal sentido ordena que el poseedor (en este caso el contratante) que actúe de mala fe sea obligado a restituir los frutos percibidos y los que el dueño hubiera podido percibir como buen administrador de haber tenido la cosa en su poder, mientras que en cuanto al poseedor de buena fe prescribe que no será obligado a restituir los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda, expresión que Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha interpretado determinando que los frutos deben restituirse a partir del momento en que se traba la litis, es decir, a partir de la notificación de la demanda, momento a partir del cual el poseedor de buena fe debe adquirir plena consciencia de las eventuales consecuencias futuras de la sentencia que habrá de proferirse, razón por la cual es a partir de ese hito procesal cuando nace la obligación de restituir los frutos percibidos, incluyendo aquellos que no haya percibido por su mala administración, en aplicación de las reglas contempladas en los incisos primero y segundo de ese artículo5.

Recientemente la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia reiteró su doctrina probable sobre las restituciones mutuas cuando se declare la nulidad contractual por medio de la sentencia SC5513 de 2021, ratificando que habrán de ordenarse en caso de que se declare la nulidad de un

---

5 CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01, precisó: (…) la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma "establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba" (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005- 00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento 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). Radicación n° 44650-31-89-001-2008-00227-01 10 (…) Es patente, entonces, que el Tribunal erró en la interpretación del artículo 1746 del Código Civil y que, como consecuencia de tal yerro, no hizo actuar el artículo 964 ibidem, pues de no haber cometido tales desatinos, habría colegido que el aquí demandado, al ser poseedor de buena fe, como esa misma Corporación lo calificó en su propio fallo, apreciación fáctica que al no estar comprendida en la acusación no puede ser revisada por la Corte, estaba obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, porque sólo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el segundo de tales preceptos." (negrilla para destacar).

contrato con sustento en razones de equidad: *en razón del aprovechamiento efectivo o potencial de los frutos por parte del demandado, pero también en la posibilidad de que haya mejorado la cosa o la deteriorara, tópicos cuya inatención conllevaría prohijar un enriquecimiento indebido tanto del reo del reintegro como del acreedor de este, que recibiría un bien con mejoras no sufragadas por él o se le inferiría un perjuicio al retornarle su propiedad deteriorada a causa de actos de su contradictor.*

Asimismo, ha ratificado la Corte, en la misma providencia, el deber oficioso que tiene el juzgador de reconocimiento de las mejoras, para lo cual deberá apoyarse en un dictamen pericial idóneo y en las reglas, en este caso, señaladas en el inciso final del artículo 283 del C.G.P., es decir atendiendo los principios de reparación integral y equidad y con observación de los criterios técnicos actuariales, deber oficioso que encuentra refuerzo en el inciso primero de ese artículo, al imponer al juez la obligación de hacer en la sentencia la liquidación de los frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante.

7. Caso concreto

Como ha quedado demostrado, las partes, si bien rotularon su contrato como compraventa de la lectura integral de sus cláusulas y del auscultamiento de su voluntad, a partir del interrogatorio de parte rendido por la demanda, salta a la vista que su intención no fue otra distinta que celebrar un contrato de promesa de compraventa, por lo que su examen de legalidad debe hacerse bajo la égida de los requisitos que el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 exige para este tipo de contratos.

Siendo así, se verifica que el contrato consta por escrito, que no existe error en la calidad del objeto, en la promesa se fijó una fecha y lugar para para la celebración del contrato prometido, habiéndose determinado con meridiana claridad que lo prometido no fue cosa distinta que la celebración de un contrato de compraventa de inmueble, cuya escritura pública se otorgaría en la Notaría Catorce de Cali el 6 de septiembre del año 2012.

No obstante, también debe superar la promesa analizada el examen de los requisitos generales de todo contrato establecidos en el artículo 1502 del Código Civil.

En este punto encontramos que el contrato cumple con los requisitos de capacidad en cuanto a la calidad de adultos habilitados para contratar de todos los contratantes, en cuanto a la licitud del objeto y de la causa contractual, pero no así en cuanto a la capacidad de todos los suscribientes para otorgar su consentimiento, en tanto, si bien las OLGA MARÍA PEREA TELLO, BLANCA LUCÍA PEREA TELLO y YOLANDA PEREA TELLO, otorgaron su consentimiento libre y voluntario, en su calidad de adjudicatarias del 75% de los derechos de dominio del inmueble prometido en venta, por lo tanto autorizadas para otorgar su consentimiento en cuanto a la futura suscripción de la escritura de compraventa, no sucedió igual en cuanto al señor MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, pues encontrándose fallecido para la fecha de suscripción

de la promesa, concurrieron en su representación personas que se identificaron como sus hijos, sin que gozaran de la calidad de adjudicatarios de los derechos reconocidos a su finado padre dentro de la sucesión del señor MANUEL JOAQUÍN PEREA, pues no habían adelantado un proceso de sucesión donde así se les reconociera, por lo que no podían otorgar su consentimiento en nombre de su difunto padre y obligarse a transferir unos derechos de dominio cuya titularidad no ostentaban. Es más, si eventualmente se tratara de una cesión de derechos herenciales nada se dijo en el cuerpo de la promesa de manera expresa ni tácita que permita suponerlo, pues es evidente que lo que se prometió no fue cosa diferente que la venta del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-256841, como figura diáfanamente en el parágrafo de la cláusula cuarta de ese contrato.

Al respecto, no puede pasarse por alto que el artículo 669 del Código Civil define el dominio como *el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno*.

Ahora, siendo la sucesión un modo originario de adquirir el dominio por causa de muerte, si OLGA MARÍA PEREA TELLO, BLANCA LUCÍA PEREA TELLO y YOLANDA PEREA TELLO, habiendo fallecido su padre, MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, para adquirir el dominio de sus bienes y en particular el 25% de los derechos de propiedad del inmueble prometido en venta han debido adelantar su sucesión ante un juez civil mediante el procedimiento establecido en los artículos 487 y siguientes del Código General del Proceso y ser beneficiarios de su adjudicación mediante la sentencia que aprobare la partición, pues, la muerte de su progenitor no transfirió el dominio de sus bienes relictos sino simplemente la posesión de la herencia, según lo establecido en el artículo 783 del Código Civil y en este caso no se trató de una promesa de venta de una posesión sino de derechos de dominio.

Lo anterior, lleva a concluir que se presentó una ausencia de consentimiento por tres de los promitentes vendedores que se obligaron a realizar la tradición del inmueble en mención a la demandante, razón por la cual no estaban tampoco habilitados para suscribir la escritura pública contentiva del contrato de compraventa prometido, razón por la cual muy seguramente no acudieron en la fecha acordada para suscribirla, sin que pueda suponerse que se trataba de la venta de cosa ajena, permitida por nuestra legislación civil, pues estos demandados nunca declararon prometer en venta algo que no era suyo, sino que actuaron con la plena convicción de negociar un bien de su propiedad según se interpreta del clausulado contractual.

Por lo tanto, habrá lugar a declarar la inexistencia del contrato de promesa de compraventa celebrada el 27 de junio del año 2012 entre las señoras BLANCA LUCÍA PEREA TELLO, OLGA MARÍA PEREA TELLO y YOLANDA PEREA TELLO, así como VILMA PEREA HENAO, MARTHA CECILIA PEREA HENAO y LUIS ALFREDO PEREA HENAO, como hijos legítimos estos últimos del señor MANUEL JOAQUÍN PEREA TELLO, como promitentes vendedores, junto con la señora SANDRA MILENA GÓMEZ GONGACHA,

en calidad de promitente compradora, del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.370-25684.

Una vez declarada la inexistencia y no habiéndose probado mala fe de ninguna de las partes y probada la entrega de $20.000.000 por parte de la demandante a los demandados, deberá ordenarse la restitución debidamente indexada de esta suma por los demandados a la señora SANDRA MILENA GÓMEZ GONGACHA, a partir de la fecha de la notificación de la demanda a todos los demandados, que siendo varios, debe tenerse como fecha la última notificación, es decir, 13 de enero de 2020.

8. Decisión judicial.

Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. DECLARAR LA INEXISTENCIA de la promesa de compraventa suscrita entre las partes el 27 de junio de 2012 con sustento en las anteriores consideraciones.

SEGUNDO. ORDENAR, EN CONSECUENCIA, LA RESTITUCIÓN por parte de los demandados a la señora SANDRA MILENA GÓMEZ GONGACHA de la suma de $20.000.000 debidamente indexados a partir del 13 de enero de 2020, suma que deberá ser restituida a más tardar dentro del término prudencial de seis meses a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO. SIN CONDENA EN COSTAS en atención a las particularidades del caso.

CUARTO. ARCHIVAR el expediente una vez quede ejecutoriada la presente sentencia.

NOTIFÍQUESE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

Firmado Por:
Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Juzgado De Circuito

Civil 007

Cali - Valle Del Cauca

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: **ef90c1340d8003f7690b955b11dd5cff87ab08ea4c93c0caebec093d7f10b47d**
Documento generado en 20/05/2024 05:00:21 p. m.

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