

**TEMA: PROMESA DE COMPRAVENTA** - Es un contrato preparatorio, al suscribirse la correspondiente Escritura Pública honrada la totalidad de lo prometido, fenece. / **NULIDAD ABSOLUTA** – Se decreta oficiosamente en el caso / **RESTITUCIONES MUTUAS** - Auando un contrato decae al declararse jurisdiccionalmente su nulidad, deberán volver las cosas como estaban antes de su celebración /

**HECHOS:** Pretenden los demandantes, se declare el incumplimiento parcial de contrato de promesa de compraventa, y en consecuencia, se ordene a la demandada subsanar la falsa tradición y actualizar el área del inmueble de tal forma que se pueda transferir; determinar su valor; y suscribir la correspondiente Escritura Pública; y finalmente que se le condene a pagar la cláusula penal equivalente al 10% del valor del contrato. Presenta la pasiva, demanda en reconvención.

**TESIS:** Entonces, la promesa resulta ser un contrato preparatorio de otro, la cual solo se considera efectiva satisfaciendo integralmente los requisitos señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, por lo que si se advierte que el contrato no cumple alguna o algunas de las anteriores características, debe declararse de oficio la nulidad absoluta, tal como lo prevé el artículo 2° de la ley 50 de 1.936 visto en armonía con el artículo 1740 del C. C. (...) Entonces, si bien es cierto que en un mismo acto de compraventa se puede y en efecto de cara al caso se vendieron varios predios, ello no indica que al suceder tal situación se pueda tener como un solo inmueble, como si se diera el conocido legalmente como “englobamiento” (artículo 51 Ley 1579 de 2012), pues no hay tal, sino, se insiste, se trata los diversos fundos. (...) La respuesta para la Sala es que el efecto es absoluto respecto a los predios con M.I. 142-27857, 142-26041 y 142-27083, por lo que aludiendo a la Corte en la Jurisprudencia atrás transcrita y considerada como marco y precedente vinculante para decidir; *“por averiguado se tiene que dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin”*, de donde al materializarse la Escritura, la promesa como contrato preparatorio fenece, en este caso lo que se relaciona con los predios que fueron objeto de la correspondiente titulación. (...) Se recalca que las pretensiones en reconvención estaban llamadas al fracaso en cuanto a la promesa vista integralmente, obviamente comprendiendo su otrosí, y lo mismo en lo que corresponda a la alzada, ya que si los actos preliminares estaban fenecidos, tal como se apuntó doctrinalmente, no había nada para anular. (...) Pues bien, la Escritura Pública 654 corrida en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Envigado, no tuvo efectos en relación con el inmueble con M.I. 142-24844, en la medida en que con aquella no se cumplía la promesa que se había hecho, por lo que en ese punto resulta necesario rever la promesa y su posterior otrosí. (...) De la mencionada situación se concluye de cara al asunto que nos ocupa, que la época de celebración del contrato frente al predio con M.I. 142-24844 no quedó determinada, por lo que la promesa es huérfana del requisito previsto en el numeral 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1.887, predicándose su inutilidad, por lo que la solución al caso es la declaración oficiosa de la nulidad absoluta, tal como lo prevé el artículo 2° de la Ley 50 de 1.936 visto en armonía con el artículo 1740 del C. C. (...) Sobre tales restituciones, la Corte Suprema de Justicia ha indicado: *“(...) los efectos retroactivos de la nulidad, sin distinguir su clase, al afectar el pasado, por cuanto las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, como si éste no hubiese existido. Son estos los efectos ex tunc de la sentencia declarativa de la nulidad, que permiten suponer como lo ha dicho la Corporación que ‘el acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiese celebrado’* (...) Al declararse la evidenciada nulidad, es irrelevante el cumplimiento de las partes en aras de preservar el negocio jurídico viciado, lo que releva al Tribunal de referirse sobre el particular. Declarándose la

nulidad de la promesa de compraventa en lo que refiere al inmueble con M.I. 142-24844, las cosas han de volver al estado anterior al negocio efectuando restituciones del caso, limitándose en este caso a la sola devolución de tal bien.”

M.P. JOSÉ GILDARDO BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

FECHA: 12/09/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, doce (12) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)  
Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Radicado: 05001 31 03 004 2019 00446 01

Demandantes: OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO y otra.

Demandada: IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ.

Extracto:

1. El contratante cumplido frente a su contraparte que hubiera incumplido lo pactado, puede optar por la resolución del contrato o su cumplimiento con indemnización moratoria o compensatoria de perjuicios, según se desprende del artículo 1546 del C.C.. No obstante, cuando la promesa incumple alguno de los requisitos establecidos en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, específicamente la de precisión de la fecha en que ha de suscribirse la Escritura Pública, aquel contrato preparatorio se afecta de nulidad absoluta, tal como lo prevé el artículo 2° de la Ley 50 de 1.936 visto en armonía con el artículo 1740 del C. C..
2. Declarada la nulidad, las cosas han de volver al “estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”.
3. Las obligaciones múltiples y comunes que puede generar un mismo instrumento. Revoca y oficiosamente declara nulidad parcial de la promesa en relación al predio del que no se hubiera surtido la correspondiente solemnidad.

ASUNTO A TRATAR

Procede el Tribunal a resolver el recurso de apelación interpuesto por ambas partes, contra la sentencia calendada el veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2.022), proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

## ANTECEDENTES

### DE LA DEMANDA:

OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO, demandaron a IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ pretendiendo que se declare el incumplimiento parcial del contrato de promesa de compraventa entre ellos celebrado el 21 de marzo de 2018 (con otrosí del 6 de junio de 2018), cuyo objeto era sanear la falsa tradición y suscribir escritura del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria (M.I.).

Como consecuencia de lo anterior se deprecó que se ordene a la demandada, subsanar la falsa tradición y actualizar el área del inmueble de tal forma que se pueda transferir; determinar su valor; y suscribir la correspondiente Escritura Pública.

Que se condene a la demandada pagar la cláusula penal equivalente al 10% del valor del contrato, que conforme las hectáreas negociadas corresponde a la suma de \$237'600.000,oo.

Como sustento de lo anterior se indicó que mediante documento firmado el 1º de marzo de 2018, ARROYAVE prometió vender a DUQUE y ANDRADE los siguientes inmuebles, todos ellos ubicados en el Municipio de Buenavista – Córdoba, y registrados en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Montelíbano:

1. Lote de terreno “El Refugio”, Vereda Villa Fátima, cabida de 32 hectómetros (sic) e identificado con M.I. 142-24844;
2. Lote de terreno “Versalles”, Vereda Villa Fátima, área de 99 hectáreas y 3.026 metros cuadrados, con M.I. 142-27857.
3. Lote de terreno del que no da nombre, con área de 6 hectáreas y 5.000 metros cuadrados, identificado con M.I. 142-27083.
4. Inmueble “La Aldea”, Vereda Buenavista, con una cabida de 9 hectómetros cuadrados, con M.I. 142-26041.

Que en ese negocio se pactó cláusula penal por incumplimiento (10% del contrato), y el 6 de junio de 2018 se hizo un otrosí modificando la cláusula 3ª del pacto inicial referida al precio por hectárea.

Que los promitentes compradores pagaron el precio de la siguiente manera:

- \$250'000.000,oo el 21 de marzo de 2018 a la firma de la promesa.

- \$100'000.000,00 el 23 de mayo de 2018 mediante endoso de los CDTs 4490736 de Bancolombia por 55'000.000,00, y el 65845 de Coofinep por \$45'000.000,00.
- \$150'000.000,00 entregados el 23 de mayo de 2018 mediante traspaso del vehículo Toyota Prado VX modelo 2011 con placas KKR 966 a nombre de NATALIA ISABEL GÓMEZ ARROYAVE.
- \$500'000.000,00 representados en el apartamento 602 con parqueadero y cuarto útil, del Edificio Boreal, e identificado con M.I. 001-1269748, cuya escritura se hizo el 28 de mayo de 2018 en la Notaría Tercera de Envigado, conviniendo las partes que tal título se hiciera por el valor predial, y a nombre de SUSANA GÓMEZ ARROYAVE.
- \$150'000.000,00 representados en el consultorio 322 y parqueadero del Edificio Medical Center ubicado en el municipio de Rionegro con matrícula inmobiliaria 020-91870, cuya escritura se hizo el 28 de mayo de 2018 en la Notaría Tercera de Envigado, acto que por acuerdo de las partes se hizo por el valor predial de los inmuebles.
- \$450.000.000,00 entregados el 30 de junio de 2018, así: 1) \$250'000.000,00 a nombre de ALIANZA FIDUCIARIA en la cuenta corriente Bancolombia 0401 8906 743, convenio 6010 referencia 8001 0002 8009, a nombre de IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ; 2) \$100'000.000,00 ALIANZA FIDUCIARIA a la cuenta corriente Bancolombia 0401 8906 743 convenio 6010 referencia 6001 0011 0883 a nombre de JULIO GIL; 3) \$100'000.000,00 a la cuenta de ahorros

Bancolombia 0290 0184 142 a nombre de IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ.

Que los pagos de \$462'500.000,00 y \$313'500.000,00 quedaron supeditados al cumplimiento de la condición de subsanar la falsa tradición del inmueble con M.I. 142-24844, que debía cumplirse para el 30 de abril de 2019, fecha estipulada para firmar la Escritura.

Que mediante Escritura Pública 654 del 20 de junio de 2018 de la Notaría Tercera de Envigado, ARROYAVE transfiere a ANDRADE y DUQUE el dominio de los inmuebles con matrículas 142-27857, 142-27083 y 142-26041, venta de 114 hectáreas que equivalen a la suma de \$1.880'000.000,00, de los cuales se habían pagado \$1.600'000.000,00, entregándose en garantía pagarés por \$280'000.000,00, que debían ser devueltos por la vendedora el 30 de abril de 2019.

Que el 22 de agosto de 2018 mediante correo electrónico, DUQUE HURTADO requiere a JAIME GÓMEZ para que cumpla con la entrega de la piscina, cuyos gastos de arreglo fueron asumidos por los compradores, sin que la diera en perfecto estado de funcionamiento.

Que el 30 de abril de 2019 en la Notaría Tercera de Envigado, los promitentes compradores se presentaron tal como consta en el acta de comparecencia, donde además se indicó que el inmueble tenía inconsistencias sin subsanar, pero la promitente vendedora no se

presentó, ni subsanó la falsa tradición, no recibió el dinero, y tampoco entregó los pagarés dados en garantía, los que posteriormente endosó y en la actualidad se encuentran cobrados ejecutivamente contra aquellos.

Que ARROYAVE no pagó la comisión del 3% por venta a JUAN JOSÉ PELAEZ FERNÁNDEZ.

#### DE LA CONTRADICCIÓN:

La demandada señaló algunos hechos como ciertos, negó otros, y dijo no constarle los demás. Afirmó que el contrato de promesa y su otrosí no cumplen los requisitos de ley, y adicional a ello ambas partes incumplieron, pues diferente a lo acordado se firmó la Escritura 654 del 20 de junio de 2018 de la Notaría Tercera de Envigado por los predios Versailles y La Aldea, por los cuales se entregaron los pagarés como parte de pago.

Así, oponiéndose a las pretensiones de la demanda propuso como excepciones de mérito las que denominó:

1. “*FALTA DE CAUSA PARA PEDIR.*”, indicando que ambas partes incumplieron lo pactado en el contrato de promesa de compraventa y en el otrosí, pues ellas acordaron firmar la escritura del inmueble con M.I. 142-27857 el 31 de mayo de

2018, luego que ello sería el 15 de junio de 2018, pero solo lo hicieron el 20 de junio de 2018 mediante la Escritura Pública 654 de la Notaria Tercera de Envigado.

Estipularon que cualquier modificación a la promesa o al otrosí se haría por escrito, pero eso no se cumplió porque el 20 de junio de 2018 firmaron la Escritura 654.

2. *“INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA LO CUAL IMPIDE EXIGIR SU CUMPLIMIENTO”*. Argumentando que el contrato de promesa de compraventa y el otrosí carecen de eficacia jurídica, porque contienen una condición incierta e indeterminada; además es potestativa a favor del acreedor, siendo nula; de contera no se determina fecha u hora para el otorgamiento del título.

Entonces, que las partes desconocieron las fechas pactadas para firmar la Escritura frente al inmueble con M.I. 142-27857, pero finalmente la suscribieron el 20 de junio de 2018.

3. *“FALTA DE LEGITIMACION DEL DEMANDANTE PARA PEDIR A LA DEMANDADA QUE CUMPLA”*. Esgrimiendo que el demandante también incumplió por lo que no tiene legitimación para para pedir cumplimiento forzado.
4. *“MUTUO DISCENSO EN RELACIÓN A LA VENTA DEL INMUEBLE EL REFUGIO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA*

*#142-24844 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTELIBANO CORDOBA*". Arguyendo que las partes están de acuerdo en la venta que se hizo de los inmuebles con matrículas 142-27857, 142-26041 y 142-27083, por eso se pide el incumplimiento parcial, por lo que se debe declarar el mutuo disenso tácito por la falta de requisitos legales de la promesa de compraventa, y las partes pueden *resciliar* el convenio mediante el cual se entregó la tenencia del inmueble con M.I. 142-24844.

5. *"RESOLUCIÓN DEL CONVENIO CELEBRADO ENTRE LAS PARTES, EN RELACIÓN AL INMUEBLE MATRÍCULA INMOBILIARIA #142-24844 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MONTELIBANO CORDOBA*". Afirmando que el contrato de promesa de compraventa no reúne los requisitos legales, al no haberse determinado plazo y hora, pues se dejó a voluntad del vendedor y de terceros el cumplimiento de la condición de saneamiento de la falsa tradición; en consecuencia, las partes desconocían cuándo se cumpliría la condición.

DE LA RECONVENCIÓN:

La demandada primigenia promovió demanda de reconvencción frente a ANDRADE TRUJILLO y DUQUE HURTADO, pretendiendo:

1. Principal: Se declare nulo el contrato de promesa de compraventa del 21 de marzo de 2018 y el otrosí del 6 de junio de ese mismo año.
2. Primera Subsidiaria: Se declare que entre las partes existió un convenio para comprar y vender el inmueble con M.I. 142-24844, con un área de 39 hectáreas o más si así resultaba de la medición del terreno; consecuentemente, se resuelva el acuerdo contractual sobre ese inmueble.
3. Segunda Subsidiaria: Se declare que entre las partes existió un convenio llamado “PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE y OTRO SÍ AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE”, escrito en relación al inmueble con un área de 39 Hectáreas “*Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC (...)*” (según levantamiento planímetro de finca VERSALLES suscrito por FERNÁN ARISTIZÁBAL BLANDÓN, anexo a la demanda), predio conocido como “El Refugio” con M.I. 142-24844.
  - 3.1. Que se declare que tal convenio fue incumplido y/o desconocido por ambas partes; sino, que hubo mutuo disenso tanto de la promesa de compraventa como del otrosí.

4. Como consecuenciales se pidió:
  - 4.1. Se declare que el 1º de junio de 2018, la reconviniante le entregó a los reconvenidos, y estos recibieron en tenencia el bien inmueble con M.I. 142-24844, con un área de 39 Hectáreas o *“Área con falsa tradición NO ESCRITURADA (...) 19 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC y 9 Has Área Ubicada aproximadamente según ficha del IGAC(...)”*, según levantamiento planímetro de la finca VERSALLES firmado por FERNÁN ARISTIZABAL BLANDÓN.
  - 4.2. Se declare que los reconvenidos se obligaron a pagarle a la reconviniante la suma de \$16'500.000,00 por hectárea *“... por área que salga en medida real...”*, ello por el inmueble con M.I. 142-24844.
  - 4.3. Se declare que los reconvenidos no le han pagado a la reconviniante el valor del predio aludido, a razón de \$16'500.000,00 por hectárea, para un total mínimo de \$643'500.000,00.
  - 4.4. Se condene a los reconvenidos restituir a la reconviniante la tenencia del predio en mención.
  - 4.5. Se condene a los reconvenidos pagarle a la reconviniante el valor del predio previamente relacionado, por un total mínimo

de \$643'500.000,00; más los intereses causados desde que surgió la obligación de pagar y hasta su cancelación, suma que deberá ser indexada.

5. Prestaciones mutuas: En caso de prosperar las pretensiones, que se condene a los demandados a cancelar a la demandante por la tenencia del predio "EL REFUGIO", desde que les fue entregado hasta la fecha de su restitución, sino se disponga la restitución con todos los frutos producidos desde su entrega.

Como fundamentos fácticos se dijo que conforme la promesa de compraventa y su otrosí suscritos por las partes el 21 de marzo y 6 de junio de 2018, respectivamente, la señora ARROYAVE entregó a los promitentes compradores un total de 150 Hectáreas más 328 metros cuadrados, que se discriminan por predios así: 1) "EL REFUGIO" X Hectáreas; 2) "VERSALLES", 9 Hectáreas 3.026 Mts<sup>2</sup>; 3) predio "#3", 9 Hectáreas; 4) "LA ALDEA", 6 Hectáreas 500 Mts<sup>2</sup>.

Lo anterior equivale al "Subtotal" de 114 Hectáreas más 802 Mts<sup>2</sup> (sumatoria de los predios 2, 3 y 4), por lo que el predio "EL REFUGIO" mide 35 hectáreas con 526 metros, habiendo sido entregado a los reconvenidos el 1º de junio de 2018, con una cabida de 39 hectáreas conforme lo establecido en el certificado de propiedad.

Entonces, como "*Hechos de la nulidad*", indicaron que las partes acordaron el cumplimiento de una condición (saneamiento de la propiedad) para el otorgamiento de la Escritura Pública del inmueble

“EL REFUGIO” (M.I: 142-24844), y establecieron como plazo máximo para el cumplimiento de la misma el 30 de abril de 2019, pero no determinaron fecha exacta para la firma del instrumento.

Que según la 5ª anotación del certificado de tradición de ese inmueble, desde el 25 de octubre de 1995 se encuentra senada la “falsa tradición”, por lo que la condición establecida en el otrosí de la promesa es imposible o fallida.

Para lo que tituló como “*Hechos de la Resolución*”, dijo que en la cláusula 7ª del otrosí, se pactó la entrega de los bienes para el 1º de junio de 2018, sin que se especificara a cuál de ellos se hacía referencia.

Adicional, en las cláusulas 4ª y 6ª se estableció que cualquier cambio en la condiciones del contrato se haría por escrito, y si bien el 20 de junio de 2018 las partes comparecieron y suscribieron la Escritura Pública 654 en la Notaría Tercera de Envigado por lo inmuebles con matrículas 142-27857, 142-26041 y 142-27083, los promitentes compradores comparecieron a esa misma Notaría el 30 de abril de 2019 sin que exista prueba escrita o presunción que hayan llevado \$462'500.000,00 en efectivo o cheque, ni tampoco consignaron ese monto conforme lo pactado en la cláusula 3ª del otrosí.

Que los promitentes compradores comparecieron a la Notaría a efectos de adquirir el inmueble con folio “142-2488” sin precisar a qué Oficina de Instrumentos Públicos pertenecía, pero tal bien no fue

objeto del negocio entre las partes ni hace parte del patrimonio de ARROYAVE VÁSQUEZ.

Que en el Acta Notarial de comparecencia se registró como fecha “31 de marzo de 2019”, sin que ese dato temporal corresponda a ninguno de los actos suscritos por ARROYAVE VÁSQUEZ, por lo que las fechas pactadas en la promesa y en el otrosí fueron incumplidas.

Como “*Hechos para el mutuo disenso*” esgrimió que las partes no cumplieron con las fechas para otorgar las escrituras; aunado que los demandados en reconvención no han cancelado \$643'500.000,00, que corresponde a las 39 hectáreas que se entregaron del inmueble con folio 142-24844, por valor de 16'500.000,00 por hectárea.

#### RÉPLICA A LA RECONVENCION:

Los demandados en reconvención indicaron que tanto el contrato de promesa como el otrosí cumplen los requisitos legales, ya que tienen fecha cierta y determinada, teniendo la condición de subsanar la falsa tradición y actualizar medidas del inmueble con M.I. 142-24844, y de acuerdo al área que se pudiera transferir establecer el precio del inmueble, con límite para el 30 de abril de 2019, fecha en la cual se firmaría la Escritura y se efectuaría el pago en caso de tener saneada la falsa tradición, lo cual no se dio, constituyendo incumplimiento de la vendedora, de donde no puede solicitar la resolución del contrato.

Así, propuso como medios de defensa los que rotuló:

1. “*EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO*”. Indicando que para el 30 de abril de 2019, los promitentes compradores comparecieron a la Notaría para suscribir la Escritura y cancelar el monto adeudado, pero la promitente vendedora fue quien no cumplió con la obligación de sanear la falsa tradición ni compareció a la Notaría, por lo que no puede solicitar la resolución del contrato.
2. “*FALTA DE CONSTITUCIÓN EN MORA*”. Diciendo que no se ha realizado requerimiento alguno, y el vendedor no ha cumplido con su obligación de hacer.
3. “*FALTA DE PRUEBAS RESPECTO DEL MONTO ADEUDADO*”. Arguyendo que la parte demandante no aporta pruebas del monto que dice se le adeuda, y que el valor del inmueble con folio 142-24844, dependía de la condición de sanear la falsa tradición y establecer su extensión.
4. “*ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA*”. Exponiendo que se evidencia intención de enriquecimiento de la demandante la que no tiene justificación.
5. “*EXCEPCIÓN GENÉRICA*”, según lo que resulte probado.

Igualmente objetaron el juramento estimatorio.

#### DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Después de hacer precisiones conceptuales sobre la condición resolutoria, de los presupuestos de la acción contractual derivada de la promesa de compraventa (artículo 1611 C.C.), indicó que en la cláusula 4ª, párrafo 1º del otrosí de la promesa del 6 de junio de 2018, se dijo que la Escritura del inmueble con M.I. 142-24844 (que figura con “*falsa tradición*”), se realizaría el día de finalización del procedimiento de saneamiento de la propiedad, que debía ser antes del 30 de abril de 2019.

Así, la suscripción de la escritura de venta se sometió a la condición de un proceso de saneamiento de la propiedad, fijándose una época como fue el 30 de abril de 2019, por lo que sí se trata de una condición determinada y válida, al cumplirse el requisito como lo establece la doctrina, se desvirtúa lo alegado por la demandante en reconvención.

Respecto al requisito consistente en “*determinarse de tal forma el contrato que para su perfeccionamiento solo falte la tradición o el cumplimiento de las formalidades*”, se tiene que la jurisprudencia ha dicho que consiste en especificar los linderos del inmueble, y que

se indique la Notaría en la que se otorgará la escritura pública, porque nace una obligación de hacer.

Que frente a tal requisito, en la cláusula 1ª de la promesa se establecieron los linderos del predio “EL REFUGIO”, y en la 4ª párrafo 2º se indicó la Notaría en la que se otorgaría el instrumento, lo que fue ratificado en la cláusula 4ª del otrosí; entonces, si tal acto consta por escrito y es eficaz, desestimó la pretensión principal de la demanda de reconvención de declaratoria de nulidad, negando las excepciones de inexistencia del contrato, mutuo disenso y resolución.

Enfatizó que la condición pactada es determinada porque se estimó un lapso temporal con límite el 30 de abril de 2019.

Frente a los demás presupuestos de la pretensión de cumplimiento del negocio jurídico, se tiene que el resto del precio se prometió pagar cuando se cumpliera la condición y la promitente vendedora adelantara el trámite de saneamiento de la propiedad.

Que la certificación de la Notaría 3ª de Envigado da cuenta de que los promitentes compradores comparecieron a suscribir la escritura, no así la promitente vendedora.

En cuanto a la prueba sobre que los promitentes compradores llevaron la suma de dinero restante, de la cláusula 4ª del párrafo del otrosí estableció que el precio no se pagaría hasta que se subsanara la falsa tradición; proceso que la promitente vendedora se

comprometió a realizar a más tardar el 13 de abril de 2019, lo que no aconteció, aspecto confesado por ella y su apoderado, sin que sea de recibo que tal falencia fue saneada desde 1995 según la 5ª anotación del folio de matrícula, por lo que desestimó la excepción de falta de legitimación de la parte demandante.

Se probó que la promitente vendedora incumplió el contrato, por lo que desestimó la pretensión subsidiaria de la reconvención y sus consecuenciales.

En cuanto a la excepción de falta de causa para pedir, con la suscripción de la Escritura 654 el 20 de junio de 2018 -que no era la fecha pactada-, las partes derogaron tácitamente lo acordado, y cuando ambas incumplen ninguna puede reclamar el cumplimiento; habiendo observancia parcial respecto al fundo "EL REFUGIO", además que se suscribió la Escritura de venta 654 del 20 de junio de 2018 respecto a los bienes M.I. 142-27857, 142-27083 y 142-26041, por lo que los efectos de la promesa de contrato cesaron, con lo que desestimó tal medio de defensa.

En cuanto al precio del predio "EL REFUGIO" los demandantes manifestaron que no habían cancelado el precio, el que se ordenará pagar debidamente indexado para el momento en que se suscriba la Escritura, descontándose el valor de la cláusula penal por el 10% del contrato, pero como el incumplimiento fue parcial será sobre el valor adeudado.

Así, negó las pretensiones en reconvención y las excepciones propuestas frente a la demanda principal, y se ordenó a ARROYAVE VÁSQUEZ cumplir con lo pactado en la promesa de compra y el otrosí, concediendo el término de diez (10) meses para sanear mediante proceso de pertenencia la falsa tradición del inmueble con M.I. 142-24844, y vencidos estos dentro de los 15 días siguientes deberá suscribir la correspondiente Escritura en la Notaría Tercera de Envigado a favor de ANDRADE TRUJILLO y DUQUE HURTADO.

No ordenó a la demandada actualizar la medida de tal inmueble, acorde con el área de la que pueda transferir el dominio, y el valor estipulado en el otrosí del contrato, por cuando dicho compromiso no fue pactado en la promesa de contrato ni en el agregado, además que condenó a ARROYAVE VÁSQUEZ, pagar a los demandantes los perjuicios pactados de manera anticipada por el incumplimiento parcial de la promesa, consistente en el 10% del valor del predio "EL REFUGIO", es decir \$77'600.000,00.

Finalmente, dispuso que los demandantes pagaran a la demandada \$776'000.000,00, como precio del predio "EL REFUGIO", corregidos monetariamente a partir del 30 de abril de 2019 hasta cuando se suscriba la Escritura. Condenó en costas a la demandada.

DE LA APELACIÓN:

La decisión fue apelada por ambas partes, quienes presentaron como reparos posteriormente sustentados, los que rotularon y desarrollaron de la siguiente manera:

La parte demandada y demandante en reconvención, expuso:

1. Se probó el incumplimiento de ambas partes, porque lo manifestado en la Escritura Pública 654, desconoció lo pactado en la promesa y el otrosí, al otorgarse en fecha diferente a la pactada y al haberse dado en tenencia el inmueble de M.I. 142-24844, estableciendo que para este se haría una Escritura independiente; máxime cuando en la promesa de compraventa se estableció que cualquier modificación debía constar por escrito.
2. Existe nulidad del contrato de promesa de compraventa y el otrosí, porque no contiene fecha, hora ni lugar para otorgar la Escritura, además el 30 de abril de 2019 era la fecha límite para el saneamiento de la supuesta falsa tradición y no para protocolizar la compraventa, de donde la condición fue indeterminada y potestativa del acreedor, además que hubo desconocimiento mutuo de lo pactado, al existir voluntad recíproca que extinguió las convenciones anteriores a la Escritura Pública 654 del 20 de junio de 2018.
3. Que la certificación de comparecencia de las partes a la Notaría Tercera de Envigado, no puede ser tenida en cuenta porque refiere a otro inmueble, y no hay certeza que se hubiera llevado el dinero adeudado, pues ello no quedó estipulado en el acta y no se demostró,

además que los demandantes no pagaron ningún monto por el inmueble con M.I. 142-24844, lo que evidencia el mutuo disenso contractual.

4. En cuanto a la obligación de la venta se estaría viciando la voluntad que es un requisito para la compraventa, debiéndose declarar la nulidad absoluta de la promesa con la devolución del inmueble con folio 142-24844, y pagarse los frutos establecidos por el perito evaluador.

De forma novedosa en la sustentación indicó que la sentencia era incongruente, porque en el numeral 8° de la parte resolutive utilizó la palabra “conminar”, cuando la misma no se solicitó en la demanda, y piden se reemplace por “condenar” a los demandados.

Que además se hace requerimiento a los demandantes de pagar \$776'000.000,00, lo que no es vinculante, y tampoco decidió sobre la entrega del inmueble en caso de no pagarse dicha suma, por lo que no existe expresión que ordene el pago o la entrega.

De igual forma, sin reparo previo se sustentó que la sentencia es ajena a la realidad, al conceder diez (10) meses para el proceso de saneamiento, pues ello no se acompasa con la realidad de los tiempos judiciales.

De otro lado, la parte demandante y demandada en reconvención, comenzó indicando sobre una “*indebida apreciación de la aprueba*”,

ya que en el otrosí se estableció que el valor por hectárea era \$16'500.000,00 del área real del inmueble, y que si de las pruebas el inmueble tiene 19 hectáreas, su valor sería \$313'500.000,00.

Que los bienes transferidos mediante la Escritura 654 del 20 de junio de 2018, tienen un área de 114 hectáreas que equivalen a la suma de \$1.880'000.000,00, los que fueron pagados a la vendedora, así: \$1.600'000.000,00 a la firma del título, y \$280'000.000,00 que se cancelaron en conciliación del proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado Octavo Civil del Circuito, donde cobraron los pagarés.

Con la prueba pericial tendiente a establecer los frutos y mejoras de dicho inmueble, se estableció que su área son 19 hectáreas, compuesta el 80% de cuerpos de agua, estableciendo como área aprovechable 3.8 hectáreas, con una carga de dos (2) animales por hectárea, para unos frutos a marzo de 2022 de \$9'849.600,00, prueba que permite establecer que el valor del inmueble de 19 hectáreas a \$16'500.000,00 cada una, es en total \$313'000.000,00.

Así las cosas, se resolverá la alzada, previas:

## CONSIDERACIONES

INTROITO:

Al concurrir los presupuestos procesales<sup>1</sup> y no observarse irregularidad que pueda invalidar lo actuado, se tienen como presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia que decida de fondo el recurso interpuesto, todo ello enmarcado en el principio de la carga de la prueba, en el sentido que las partes han de probar el supuesto de hecho de las normas, para obtener el efecto jurídico perseguido, mientras que la decisión judicial ha de fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, tal como lo establece el artículo 164 del C. G. del P..

De cara a la alzada, ha de considerarse que ambas partes apelaron la decisión de primera instancia, por lo que en atención a lo previsto en el artículo 328 procesal civil, “... *cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones...*”, por lo que en tal sentido la Sala procederá de conformidad.

De otro lado, vistos los reparos y los cuales fueron debidamente sustentados, por lo que no se atenderán objeciones que en su momento no fueron presentadas, pues como lo indica el inciso final del artículo 327 del C. G. del P., “*El apelante deberá sujetar su alegación a desarrollar los argumentos expuestos ante el juez de primera instancia.*”, regla que debe verse en armonía con lo previsto en el inciso 2º del numeral 3º del artículo 322 del mismo

---

<sup>1</sup> Dichos presupuestos procesales, son la capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, la competencia del juez, y la idoneidad de la demanda origen de la acción.

ordenamiento, en cuanto a que; “... *los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior...*”.

En esos términos, los problemas jurídicos a resolver se enuncian:

1. ¿Qué efectos jurídicos tiene la Escritura Pública 654 del 20 de junio de 2018 corrida en la Notaría Tercera de Envigado, frente al contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes y calendarado el 21 de marzo de 2018, así como en relación al otrosí fechado el 6 de junio de 2018?
2. ¿Tanto el contrato de promesa de compraventa y su otrosí al frente al inmueble de M.I. 142-24844 cumplen los requisitos de ley, especialmente lo relacionado con su fecha, o debe declararse la nulidad absoluta de la promesa?
3. ¿Quedaron obligaciones pendientes para las partes en relación al inmueble de M.I. 142-24844?, de ser positivo lo anterior, ¿qué le correspondía a cada una?
4. Superado lo que corresponde al segundo problema jurídico que se planteara, en relación al negocio jurídico del inmueble con M.I. 142-24844, ¿se probó el incumplimiento de ambas partes, o el mismo es atribuible a solo una de ellas?, y cuáles consecuencias se derivan de lo mismo.

## MARCO JURISPRUDENCIAL Y NORMATIVO:

Sobre la promesa de compraventa la jurisprudencia, ha dicho:

“El artículo 89 de la Ley 153 del 15 de agosto de 1887, modificó el artículo 1611 del Código Civil, admitiendo la relevancia jurídica autónoma del contrato. Según el precepto, “[l]a promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna”, salvo “[q]ue la promesa conste por escrito”, “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”, “contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”, y “se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”. Posteriormente, el legislador al expedir en 1971 el Código de Comercio, reiteró la connotación normativa del contrato preliminar y conforme a su artículo 861, “[l]a promesa de celebrar un negocio producirá obligaciones de hacer. La celebración del contrato prometido se someterá a las reglas y formalidades del caso”.

“El análisis de la estructura del contrato preliminar y su disciplina jurídica permiten identificar su fisonomía tipológica específica y distinguirlo nítidamente del futuro definitivo.

...

“Al margen de lo anterior, se itera la doctrina de la Corte, conforme a la cual, “la simple promesa de contrato no es un acto de enajenación, y por lo mismo su objeto es la perfección del contrato prometido que es necesario no confundir con el objeto del contrato de venta, que es la cosa vendida; (...) puede prometerse la venta de cosa ajena.” (CLIX, 89) y, aún más, si la venta de cosa ajena es válida sin perjuicio de los derechos del dueño mientras no se extingan por prescripción (arts. 1871 C.C. y 907 C. de Co), con mayor razón lo es la promesa.”<sup>2</sup> Citas y cursivas dentro del texto.

Entonces, la promesa resulta ser un contrato preparatorio de otro, la cual solo se considera efectiva satisfaciendo integralmente los requisitos señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887<sup>3</sup>, por lo

---

<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. Sala Civil. Ref 2001-06915-01. 7 febrero de 2008.

<sup>3</sup> Sobre el punto, la norma reza: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: “1a.) Que la

que si se advierte que el contrato no cumple alguna o algunas de las anteriores características, debe declararse de oficio la nulidad absoluta, tal como lo prevé el artículo 2° de la ley 50 de 1.936 visto en armonía con el artículo 1740 del C. C..

De otro lado, enfatizando el carácter de la promesa de compraventa como contrato preparatorio, y la vigencia del mismo después de suscribirse la correspondiente Escritura Pública, la Sala Civil de la Corte Suprema, ha dicho:

“Es que como se dijo en tiempo mucho más reciente:

*“Por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato un negocio jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, en lo pertinente al presente caso, la de que, según el numeral 3° de la ley citada, deba contener ‘un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato’, es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido. Es obvio que si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal.*

(...)

*“(...) En tal virtud, cuando las partes acuden a señalar un plazo determinado para la celebración del contrato prometido, la verificación de la vigencia de la promesa se hace expedita y, sobre todo, la de su cumplimiento o incumplimiento. Pero si en lugar del plazo determinado aquéllas optan, como también es legalmente admisible, por sujetar la referida época a que*

---

*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.; “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 solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales... “Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.” (artículo 1611 C.C.).*

ocurra un hecho futuro e incierto, de todas maneras debe establecerse un momento en que pueda constatarse el acaecimiento de la condición, que es lo que la erige como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la Corte, a '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' (G.J. t, CLXXII, pag. 122). “Ciertamente, la cláusula respectiva, en el supuesto de cumplirse la condición, ha de ofrecer certidumbre respecto de la época en que el contrato prometido debería celebrarse; y en el evento de que la misma resulte fallida, ha de indicar otro momento preciso para la realización del negocio prometido o dar a entender que ya no hay lugar a exigir la prestación de hacer que de la promesa se deriva, quedando, por ende, desligadas las partes de todos los compromisos contractuales por ellas adquiridos; en otras palabras, correspondería contemplar una nueva oportunidad para el exacto cumplimiento, o que ella no va más allá, todo lo cual debe estar incluido o aparecer en la promesa misma, al punto de ser posible su identificación desde cuando se celebra o constituye el acto preparatorio.

“Sobre el particular tiene dicho esta Corporación que ‘Con relación al requisito previsto en el ordinal 3º de la mencionada disposición, por averiguado se tiene que dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin, la condición, o el plazo, a que allí se alude compatible con la función que dicho contrato debe cumplir, es la que comporta un perfil determinado, por ser la única que permite delimitar la época en que debe celebrarse el contrato prometido, pues la otra, la indeterminada, 'por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales' (...) (Sentencia de 23 de junio de 2002, Exp. 5295, no publicada aún oficialmente) (CSJ, SC del 13 de mayo de 2003, Rad. n.º 6760; se subraya)”. Citas, cursivas y subrayados en el texto. Sentencia SC3642-2019, radicado 11001-31-03-007-1991-02023-01, 9 de septiembre de 2019.

De tal manera, considerando que la promesa de compraventa es un contrato preparatorio, al suscribirse la correspondiente Escritura Pública y que honre la totalidad de lo prometido, fenece, tal como se indicó en el precedente que se acaba de referir.

Para finalizar esta introducción, de la responsabilidad civil contractual, la doctrina ha dicho:

*“El vínculo contractual surgido del lícito ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad, encuentra su fundamento en la necesidad de satisfacer oportuna y adecuadamente las prestaciones que de él dimanar.*

*“En tal virtud, las conductas que afecten esa finalidad y, por ende, quebranten los deberes asumidos por las partes, riñen con la función de dicha relación, en cuya virtud se abre paso la posibilidad de sancionar tal infracción por la senda de la denominada «responsabilidad civil contractual», la cual se define, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño causado al acreedor derivada del incumplimiento del deudor de prestaciones originadas en el negocio jurídico (Corte Suprema de Justicia SC2142 de 2019).*

De los supuestos de tal responsabilidad, la jurisprudencia señaló:

*“Constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, la demostración de la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte; actuación de la actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo; incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; daño irrogado al derecho del acreedor, y que el mismo sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado”. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia del 9 de junio de 2015. Radicación 11001-31-03-034-2003-00515-01).*

En consecuencia, para prosperar una pretensión de tal laya, deben satisfacerse los siguientes requisitos o presupuestos axiológicos: a) existencia de un contrato válidamente celebrado; b) incumplimiento de una o más obligaciones contractuales, imputable al deudor por dolo o culpa; c) configuración de daño o perjuicio; d) existencia de vínculo de causalidad entre el incumplimiento y el perjuicio sufrido; y, e) que se trate de una conducta antijurídica.

Refuerza la anterior idea el artículo 1602 del C. C. cuando señala:

*“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los*

*contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*, emergiendo la obligación de cumplir lo pactado, ya que ello es en ley para las partes.

## RESOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS JURIDICOS FORMULADOS:

Para resolver procedemos a analizar las pruebas recaudadas, donde en primer lugar encontramos el contrato de promesa de compraventa de inmueble<sup>4</sup> calendarado el 21 de marzo de 2018, celebrado entre ARROYAVE VÁSQUEZ, quien fungió como promitente vendedora y actuó por medio de su apoderado JAIME HORACIO GÓMEZ SERNA, y como promitentes compradores intervinieron DUQUE HURTADO y ANDRADE TRUJILLO.

Como cláusulas relevantes encontramos que su objeto prometido en venta fueron los inmuebles ya descritos en los antecedentes e identificados con matrículas inmobiliarias 142-24844, 142-27857, 142-27083 y 142-26041, todos de la Oficina de Instrumentos Públicos de Montelíbano; sin embargo, nos concentraremos en el primero aludido, en la medida que en torno al cumplimiento en la enajenación del mismo es que gira el debate que nos ocupa.

---

<sup>4</sup> folio 31 archivo 01. 2019-00446 VERBAL –CLAUSULA PENAL.

Pese a que la negociación (promesa) refería a cuatro inmuebles, se pactó el precio de manera global, siendo el mismo \$2.499'000.000,oo pagaderos así:

1. \$250'000.000,oo el 21 de marzo de 2018 a la firma de la promesa, mediante consignación a la cuenta corriente 04018906743 a nombre de Alianza Fiduciaria.
2. \$100'000.000,oo a entregar el 10 de abril de 2018 mediante endoso del CDT 4490736 de BANCOLOMBIA por \$55'000.000,oo, más endoso del CDT 65845 expedido por COOFINEP por valor de \$45'000.000,oo.
3. \$150'000.000,oo que se entregan el 10 de abril de 2018, mediante el traspaso del vehículo marca Toyota Diesel Prado, modelo 2011, con placas KKR 966.
4. \$500'000.000,oo entregados el 10 de abril de 2018 mediante escrituración y entrega del apartamento 602, parqueadero y cuarto útil del Edificio Boreal, ubicado en la calle 35 Sur # 47-30 de Envigado (Matrícula inmobiliaria 001-1269748).
5. \$150'000.000,oo entregados el 10 de abril de 2018 mediante escrituración y entrega del inmueble distinguido como consultorio 322 y su parqueadero del edificio Medical Center, ubicado en la vereda La Convención, Municipio de Rionegro.

6. \$450'000.000,00 a consignar el 31 de mayo de 2018 en la cuenta bancaria que por escrito autorice el vendedor.
7. \$899'000.000,00 en efectivo, consignación o transferencia, en el plazo de 10 meses contados desde la firma de tal promesa.

Como fecha de protocolización, para más claridad, se reproduce lo pertinente, así:

**CUARTA.- FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes aquí presentes, acuerdan la entrega de todos los predios que hacen parte de esta compraventa el diez (10) de abril de 2018, La firma de la escritura pública, por el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 142-27857 se firmara el treinta y uno (31) de mayo de 2018, a las 10 a.m., en la Notaría tercera (3) de Envigado, una vez quede cancelado dicho predio.

Las partes aquí presentes acuerdan firmar escritura pública por los predios restantes, cuando se paguen las sumas que cubran su valor, en forma paulatina, señalando fecha y hora por escrito en el momento en que se haga el abono, en la Notaría tercera de Envigado. Las partes fijan como fecha límite de escrituración el veintiuno (21) de enero de 2.019.

Las partes de mutuo acuerdo pactan que la escritura pública se haga por el valor predial de los inmuebles.

En el caso de que se presente variación en la fecha por mutuo acuerdo, se dejará constancia por escrito en otro si firmado por las partes.

Es decir, que en una cláusula tan relevante como la de la firma de la escritura, lo primero que se enunció fue el acuerdo sobre la entrega de todos los predios, lo que sería el 10 de abril de 2018, lo que aquí no es objeto de debate. En cuanto a la firma propiamente dicha de la Escritura Pública, se enunció que la correspondiente al inmueble con M.I. 142-27857 se haría el 31 de mayo de 2018 a las 10:00 am en la Notaría Tercera de Envigado, una vez quede cancelado dicho predio.

De los predios restantes y de cara a la suscripción de la Escritura Pública, se dijo que ocurriría cuando se cancelara su valor, “*en forma paulatina, señalando fecha y hora por escrito cuando se haga el abono, en la Notaría Tercera de Envigado*”, fijándose como fecha límite de la escrituración, el 21 de enero de 2019<sup>5</sup>.

Lo anterior para nada es irrelevante, por lo que tal indeterminación en sí misma, hace que tal promesa no cumpliera los requisitos de ley, lo que conllevaría a su decaimiento; sin embargo, no nos detendremos en lo mismo, ya que hubo un otrosí que eventualmente salvaría la situación, además que es menester analizar la Escritura Pública que parcialmente perfeccionó el negocio jurídico.

El otrosí al anterior, suscrito el 6 de junio de 2018<sup>6</sup>, modificó cláusulas de la promesa, comenzando por la 3<sup>a</sup>, por lo que el precio y forma de pago, quedó:

*“El precio por Hectárea es de DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L (\$16’500.000,00), por el área que salga en medida real, que actualmente es de 144 hectáreas aproximadamente, equivalente a DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES M/L (\$2.376.000.000), que EL*

---

<sup>5</sup> En tal acto preparatorio también se pactó que: las escrituras se harían por el valor predial de los inmuebles; en caso de variación en las fechas, de mutuo acuerdo se constaría por escrito mediante otrosí; Cláusula penal por incumplimiento del 10% del valor del contrato (5<sup>a</sup>); prórroga de común acuerdo de los plazos establecidos por escrito (6<sup>a</sup>); a entrega del inmueble se hará el 10 de abril de 2018, libre de gravámenes, limitaciones y acciones, respondiendo el vendedor por los perjuicios que con ello se cause a los compradores, y un párrafo consistente en que la piscina debe entregarse en perfecto estado de funcionamiento sin filtraciones (7<sup>a</sup>); la ejecución del contrato condicionada al estudio de títulos “que se efectúa en la actualidad”, que será el 6 de abril de 2018, y las diferencias entre las partes será sometida a conciliación (11).

<sup>6</sup> folio 41 archivo 01.2019-00446 VERBAL- CLAUSULA PENAL.

*PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera:*<sup>7</sup>

Tal precio no discriminó bienes, sino que indicó que su resultado era del multiplicar las hectáreas reales por \$16'500.000,00, aunque se destaca que la suma de \$313'500.000,00 que quedó de pagarse el 30 de abril de 2019, sería mediante consignación a la cuenta de ahorros de Bancolombia N° 02900184142 a nombre de ARROYAVE VÁSQUEZ, quedando condicionada a "*subsana la falsa tradición del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 142-24844*".

Es decir, que tal acto dejó en la indeterminación cuándo se suscribiría la escritura respecto a tal predio, aunque en la cláusula 4ª se acordó firmar la escritura pública por la totalidad del inmueble, como si no se tratara de cuatro fundos, el 15 de junio de 2018 a las 10:00 am en la Notaría Tercera de Envigado. Es más, no es claro que los \$313'500.000,00 correspondan a tal predio.

---

<sup>7</sup> Lo anterior se precisó, así: 1) \$250'000.000,00 entregados el 21 de marzo de 2018; 2) \$100'000.000,00 a entregar el 8 de junio de 2018 mediante endoso de los CDT 4490736 (Bancolombia) y 65845 (Coofinep), por valores de \$55'000.000,00 y \$45'000.000,00, respectivamente; 3) \$150'000.000,00 mediante el traspaso del vehículo de placas KKR 966; 4) \$500'000.000,00 con la escrituración y entrega de los inmuebles con M.I. 001-1269748; 5) \$150'000.000,00 para entregar el 16 de julio de 2018 a las 10:00 am en la Notaría Tercera de Envigado, mediante escrituración y entrega del inmueble con M.I. 020-91870; 6) \$450'000.000,00 a dar el 30 de junio de 2018, mediante consignación o transferencia, de: a) \$250'000.000,00 a la cuenta corriente de la vendedora; b) \$100'000.000,00 a la cuenta corriente de JULIO GIL; c) \$100'000.000,00 a la cuenta ahorros de ARROYAVE; 7) \$462'500.000,00 para el 30 de abril de 2019, mediante consignación a la cuenta de ahorros de la vendedora; 8) \$313'500.000,00 para el 30 de abril de 2019 mediante consignación a la cuenta de ahorros de la vendedora, esto una vez cumplida la condición de subsana la falsa tradición del inmueble con M.I. 142-24844.

Este instrumento adicional en el Parágrafo 1º de la misma cláusula 4ª, dejó por sentado que la escritura pública correspondiente al bien con M.I. 142-24844, el que figura con “*falsa tradición*”, se firmará el día de finalización del proceso de saneamiento, lo que debe ocurrir antes del 30 de abril de 2019, por lo que el dinero de ese predio no se cancelará hasta estar subsanado, pudiéndose inferir que lo mismo correspondía a \$16'500.000,00 por hectárea, y si el mismo tenía 32 de tales unidades, el pendiente en dinero era \$528'000.000,00..

También se pactó un pago final de \$462'500.000,00, los que serían entregados en efectivo, consignación o transferencia el 30 de abril de 2019. Si a esa fecha no se ha subsanado la “*falsa tradición*”, el valor de \$313'500.000,00 será respaldado en pagaré.

Sobre la entrega del inmueble en tal adicional se indicó que se efectuaría el 1º de junio de 2018 (cuando el otrosí se suscribió el día 6 de ese mes, coligiéndose que ya se había entregado), lo que sería libre de gravámenes, limitaciones y acciones, comprometiéndose el promitente vendedor a responder por los perjuicios que las acciones le pudieren causar a los promitentes compradores.

Aparte de la entrega del “100% de la finca”, indicándose las 144 hectáreas aproximadas, en esa misma fecha (1º de junio de 2018), se darán por entregados los demás bienes, o sea, el apartamento 602 del edificio Boreal, el consultorio 322 junto a su parqueadero de la Propiedad Horizontal Medical Center, y el vehículo de placas KKR 966; los que se entregarán a paz y salvo de administración e

impuestos hasta esa fecha, diciéndose que “*Y el mayordomo será liquidado*” entregándose paz y salvo para ese momento -suponemos que laboral-.

Adicional se indicó que la piscina debe ser entregada en perfecto estado de funcionamiento, sin filtración; y que el inmueble se entrega con inventario adjunto en video, que será verificado el 10 de junio de 2018 junto con el estado de la alberca; adicionalmente la vendedora renunció a la acción rescisoria por lesión enorme con posterioridad al contrato de promesa, después de recibir parte del pago pactado desde el 21 de marzo de 2018.

Entonces, el otrosí sí (valga la redundancia) corrigió el entuerto que había en el escrito de promesa primigenio en el sentido que quedó claro que la correspondiente Escritura se suscribiría, así:

**CUARTA - FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN:** Las partes aquí presentes, acuerdan firmar escritura pública, por la totalidad del inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, el quince (15) de junio de 2018, a las 10 a.m., en la Notaría tercera (3) de Envigado.

**PARAGRAFO PRIMERO** - Se firmará la escritura de matrícula inmobiliaria 142-24844, o sea la que actualmente posee la falsa tradición, el día de finalización del proceso de saneamiento de la propiedad, la cual debe estar subsanada antes del 30 de abril del 2019. No se cancelará el dinero correspondiente a este predio hasta ser subsanado.

El pago de CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$462.500.000), serán entregados en efectivo, mediante consignación o transferencia, el 30 de abril de 2019. Si a esa fecha no se ha subsanado la falsa tradición que afecta el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 142-24844, la suma de TRESCIENTOS TRECE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$313.500.000), será respaldada en pagare.

Es decir, al menos en lo que concierne a los inmuebles con M.I. 142-27857, 142-27083 y 142-26041 quedó claro cuando se titularían, pero frente al 142-24844 continuó la incertidumbre hasta que se subsanara la anotación de “*falsa tradición*”, lo que debería ser antes del 30 de abril de 2019, sin que se pagara el correspondiente precio (solo frente a este predio) hasta que fuera saneado.

Para materializar la anterior promesa, considerando que el otrosí es parte de la misma, el 20 de junio de 2018 se corrió la Escritura Pública número 654 en la Notaría 3ª de Envigado (folios 116 y siguientes archivo demanda), donde en efecto fungió como vendedora ARROYAVE VÁSQUEZ, y compradores DUQUE HURTADO y ANDRADE TRUJILLO, cuyo objeto fue la “Compraventa” de los inmuebles referidos desde la promesa primigenia y con las matrículas inmobiliarias 142-27857, 142-26041 y 142-27083; es decir, no quedó incluido el identificado como 142-24844.

En ese mismo acto escritural en su cláusula 3ª, se dijo: “*No obstante Cabidas, linderos y demás especificaciones fueron tomados del(los) título(s) de adquisición, de tal forman que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.*”.

En la estipulación 4ª se dijo que el precio era \$950'000.000,00, los cuales se declararon recibidos del comprador a entera satisfacción; atestándose en la disposición 5ª que ese mismo día se hizo entrega real y material de los predios.

Posterior a lo mismo contamos con impresión de correo electrónico del 22 de agosto de 2018, dimanado de “GERENCIA HERCON S.A.S.” dirigido a “JAIME”, solicitando le informen a nombre de quién se hará la escritura del local de Llano Grande, y que si la escritura del apto 602 de Boreal se registró; además que hacen saber el mal estado de la piscina de la finca, y que se les diga sobre el proceso de la falsa tradición (folio 122 archivo 01.2019-00446 VERBAL-CLAUSULA PENAL).

Seguidamente obra correo electrónico del 15 abril de 2019 de IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ para la GERENCIA HERCON S.A.S., en el que se le informa a los hoy actores que en el predio con M.I. 142-24844 el tema de la falsa tradición “*quedó cumplida, subsanada y aclarada*”, estando lista para firmar la escritura, y adjunta copia de pago de cobro y paz y salvo del predio (folio 128 - 130 archivo 01.2019-00446 VERBAL- CLAUSULA PENAL).

Ese mismo día (15 abril de 2019), se dirige correo electrónico de GERENCIA HERCON S.A.S. a “JAIME GOMEZ”, solicitando a IDALIDES los documentos soporte de subsanación de la falsa tradición, porque en el certificado de libertad no ha variado la situación (folio 131 archivo 01.2019-00446 VERBAL- CLAUSULA PENAL).

Al anterior en correo electrónico de “JAIME GOMEZ”, aunque aparece como remitente IDALIDES ARROYAVE, y dirigido a la

GERENCIA HERCON S.A.S., se le informa a “doña GLORIA” que se adjunta documentación donde se aclara la falsa tradición de 19 hectáreas del bien con matrícula 142-24844, y que en la anotación 05 del certificado de libertad queda clara la “*CABIDA RATIFICACIÓN VENTA CON LO QUE SE MARCA EL DOMINIO*”.

Agregó al anterior la Escritura 240 del 25/10/85 de la Notaría Única de Ayapel, y que se analizó que de la anotación 06 en adelante desaparece dicha afectación (folio 132 – 138 archivo 01.2019-00446 VERBAL- CLAUSULA PENAL).

Luego viene acta de comparecencia “09” del 30 de abril de 2019 (5:00 p.m.), según la cual DUQUE HURTADO y ANDRADE TRUJILLO se hicieron presentes en la Notaría 3ª de Envigado, con el fin de dar cumplimiento al contrato de compraventa celebrado con IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ del bien con M.I. 142-2488 (sic), sin que la promitente vendedora se presentara; dejándose constancia que el inmueble tiene las siguientes inconsistencias sin subsanar:

1. En la Escritura Pública 240 del 25 de octubre de 1985 de la Notaría Única de Ayapel, no se protocolizó la sentencia aprobatoria del 31 de mayo de 1960 del Juzgado Promiscuo del Circuito de Ayapel, por lo que no es posible establecer el derecho que asiste a los otorgantes de la Escritura 240 del 25 de octubre de 1995 (sic), para ratificar venta y aclarar linderos, “*pues nadie puede conceder más derechos de los que tiene*”.

2. La cabida del inmueble *“tiene inicialmente 32 hectómetros, se aclara a 39 hectómetros, se dilucida a 40 hectáreas, se vende último resto, y aparece 19 hectáreas”*.
3. Antes de escriturar debe aclararse la tradición y cabida del inmueble, porque en la promesa se negociaron 32 y no 19 hectáreas, que son de las que se puede disponer plenamente. En caso de menos hectáreas, el precio del inmueble es menor.
4. Se registra en la anotación 10 (6 de abril de 1990), un embargo ejecutivo del Juzgado 14 Civil del Circuito de Medellín, luego se cancela en la anotación 11 del 10 de septiembre de 1992 pero del Juzgado 4º Civil del Circuito, lo que se debe corregir.
5. En la anotación 5ª se presume que la fecha de radicación está incorrecta, porque la Escritura es del 25/10/1985 de la Notaría Única de Ayapel, y la fecha de radicación es 25/10/1995.
6. Se sugiere a la titular del inmueble que mediante derecho de petición consulte a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montelíbano, si con la Escritura Pública 240 del 25 de octubre de 1985 de la Notaría Única de Ayapel se considera saneada la falsa tradición (folios 139-141 archivo 01.2019-00446 VERBAL- CLAUSULA PENAL).

Luego se observa carta suscrita por demandada y dirigida a los demandantes (enviada el 07/05/2019), en la que indica que estos

incumplieron la promesa de compraventa y el otrosí respecto al lote denominado “EL REFUGIO”, y los requiere para que realicen el pago so pena de iniciar acciones judiciales, colocando de presente que luego de realizar estudio topográfico, medir el lote y establecer el área real, se determinó que a la medida inicial se deben sumar siete (7) hectáreas, razón por la cual le adeudan \$115'500.000,00 adicionales (folio 143-144 archivo 01.2019-00446 VERBAL-CLAUSULA PENAL).

En respuesta a la anterior, DUQUE HURTADO y ANDRADE TRUJILLO en escrito del 13 de mayo de 2019, indican que han estado prestos a cumplir, y por ello el 30 de abril de 2019 asistieron a la Notaría, siendo la promitente vendedora quien no asistió; y refieren que la negociación se hizo sobre 32 hectáreas, pero que si al momento de actualizar el área la medida es diferente, reconocerán el valor adicional (folio 147 archivo 01.2019-00446 VERBAL-CLAUSULA PENAL).

Para corroborar las versiones en los presentes se recibieron interrogatorios de parte comenzando por los demandantes, donde en primer lugar ORFEL MARCEL ANDRADE TRUJILLO<sup>8</sup> expuso que en el año 2018 buscaban una propiedad para desarrollar un proyecto avícola en el sector, vieron el aviso, y se comunicaron con JAIME GÓMEZ que era el representante de doña IDALIDES.

---

<sup>8</sup> Minuto 4:23 archivo 16. Interrogatorios audiencia inicial.

Que con aquel hicieron la negociación y se suscribió la Escritura por los lotes VERSALLES y LA ALDEA, pagaron por ellos y quedó un saldo pendiente de \$280'000.000,00, que se respaldaron en pagarés, acto aquel que no se hizo en la fecha pactada en la promesa, porque después se realizó un otrosí en el que se modificó el negocio.

Que el lote EL REFUGIO no se escrituró porque tenía un problema de una falsa tradición, dándose el término de un año para solucionar esa situación, inconveniente que fue informado por JAIME GÓMEZ, confirmándose con el estudio de títulos que hizo su abogada, además que en la Notaría les dijeron que no podían escriturar por el mismo motivo, lo que quedó registrado en el acta de comparecencia.

Que JAIME GÓMEZ es el esposo de IDALIDES, y tenía conocimiento de esa falsa tradición, porque desde hace muchos años ellos eran los propietarios de esa tierra; aunque luego se acordó que irían a la Notaría Tercera para hacer los papeles y terminar de pagar el valor de la finca, y supuestamente JAIME e IDALIDES debían llegar con la solución de la falsa tradición, pero no llegaron, fecha que se acordó con un año de antelación.

Que el día que fueron a la Notaría tenían la suma de dinero que adeudaban (llevaban \$500'000.000,00 en efectivo), y en el Banco que estaba al frente tenían la otra cantidad, de lo que quedó registro en el acta; y que luego se comunicaron con JAIME, dándose cuenta que no se había solucionado lo de la falsa tradición, enfatizando que no tuvieron contacto físico con IDALIDES, sino que todo era mediante

su representante JAIME GÓMEZ, quien posteriormente les dijo que había consultado con un abogado y que no había nada que subsanar, porque se había subsanado tácitamente, por lo que luego intentó conciliar pero no se ha podido solucionar el tema.

Afirmó que el lugar que tenían planeado para realizar el proyecto Avícola, era en "EL REFUGIO" pues tal predio cumplía las condiciones para ello, pero al no poder escriturar no pudieron continuar porque así los bancos no les hacían préstamos, y en los otros predios no se podía realizar el plan por los retiros, teniendo que destinar esos fundos para ganado, y así sostener la finca.

Del predio "EL REFUGIO" dijo que tiene 60 o 70% en agua, el otro 30% queda detrás de la laguna y como no tiene pasto, era ideal para el proyecto avícola.

Que cuando se hizo la negociación estaban realizando los trámites con el municipio para el proyecto, y les habían dado visto bueno de prefactibilidad, aunque no llegaron a la visita del ICA porque no pudieron tener el bien escriturado a su nombre, precisando que es su esposa quien tiene el conocimiento técnico de ese proyecto.

Que el día de la Escritura debían cancelar un poco más de \$600'000.000,00, estando prestos a pagar incluso después de la ida a la Notaría, ya que tuvieron una reunión con JAIME, quien les insistió que el bien no tenía falsa tradición, pero luego tal dinero lo invirtieron en otra propiedad.

Explicó que mediante la Escritura 654 del 20 de junio de 2018 de la Notaría Tercera de Envigado, adquirieron tres inmuebles que se denominan Versalles, La Aldea (pero no recuerda el nombre del tercero de 6 hectáreas), de los que se canceló la totalidad del dinero que fueron \$1.881'000.000,00, y que el negocio se hizo por una finca que tiene cuatro títulos, para un total de 144 hectáreas, indicando que el fundo está dividido en 4 lotes, habiéndola recibido el 1º de junio de 2018, precisando que del lote "EL REFUGIO" no han cancelado nada, hasta tanto se solucione la falsa tradición y se aclare el área.

Enfatizó que el 20 de junio se escrituraron tres predios, los que por escritura pasaron a AGROPECUARIA MIA, por lo que a su nombre no está la titularidad; mientras que "EL REFUGIO" aparece como propiedad de doña IDALIDES, aunado que el año pactado para sanear la falsa tradición, se cumplió el 30 de abril de 2019.

En similar diligencia, GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO<sup>9</sup> como el anterior indicó que la negociación de los predios fue con JAIME GÓMEZ, representante de IDALIDES, pues con ella no tuvieron contacto; y que en su momento buscaron un predio tan grande para hacer un proyecto avícola, porque por norma se debe tener un retiro con los vecinos. Igualmente querían hacer el proceso de la gallinaza para mejorar pastos con miras a la producción bovina.

---

<sup>9</sup> Minuto 39:05 archivo 16. Interrogatorios audiencia inicial.

Que la finca estaba conformada por cuatro matrículas inmobiliarias, pero solo se pudieron escriturar tres, quedando pendiente por la que se tiene el litigio; rememorando que pisó el negocio con \$250'000.000,00, y cuando su abogada hizo el estudio de títulos, se dio cuenta que uno de los predios tenía una falsa tradición, por esa razón le dijo a JAIME que ya no le interesaban los predios, que le devolvieran el dinero, y él le solicitó que le diera un año para sanear esa situación, a lo que accedieron y por eso firmaron el otrosí.

Que JAIME sabía lo del falsa tradición, por lo que pidió un año para solucionarla, incluso en los certificados de libertad de los otros predios había anotación sobre que se había saneado esa situación, pero no sabe la razón por la cual en este último predio no había sucedido.

Que el predio con el vicio no se escrituró ni se canceló, aunque ellos (los compradores), fueron a la Notaría con el dinero en efectivo -lo tenían en un morral pero no lo mostraron en tal dependencia-, aunque siempre tuvo contacto con JAIME, e incluso el día de ir a la Notaría hablaron en la mañana y quedaron de encontrarse, pero los vendedores no llegaron.

Que dos días después de lo anterior, en una cafetería por Envigado se reunieron ella, su esposo, JAIME y el comisionista JUAN JOSE PELAEZ, y JAIME le pidió la cláusula penal para poder firmar y recibir el dinero, o que le pagara intereses, y no pudieron llegar a ningún acuerdo. Enfatizó que pagaron \$1.660'000.000,00 y el saldo de

\$281'000.000,00 se respaldó con un pagaré, y a la firma de la Escritura del lote con el vicio, se debía cancelar “*algo así como \$500'000.000,00.*”.

Afirmó que en el otrosí se pactó la escrituración del lote faltante para el 2019 (no recuerda fecha exacta), y que mediante la Escritura 654 del 20 de junio de 2018, adquirió de IDALIDES tres bienes inmuebles (LA ALDEA, VERSALLES y del tercero no recuerda el nombre), habiendo cancelado por los mismos \$1'881.000.000,00, fondos que le fueron entregados en junio de 2018.

Sobre la titularidad de los tres inmuebles que le escrituraron, que está a nombre de una empresa de la cual ella es la representante legal llamada AGPROPECUARIA MIA, y el cuarto predio sigue en cabeza de IDALIDES.

Finalizó indicando que la finca Versailles tiene aproximadamente 150 hectáreas, y que el área total de las fincas que adquirió mediante la escritura 654 es de 114 hectáreas.

La contraparte de los anteriores, IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ<sup>10</sup> manifestó que hace más de 30 años adquirió las propiedades en referencia, inmuebles que en la negociación con los actores entregó el 1º de junio de 2018, pactándose el 15 de junio de 2018 para hacer

---

<sup>10</sup> hora 1:04:12 archivo 16. Interrogatorios audiencia inicial.

las escrituras, las que no se hicieron porque los compradores no tenían el dinero, y finalmente se suscribieron el 20 de junio de 2018.

Que no acudió a la Notaría a hacer la Escritura de “EL REFUGIO” porque tenía problemas de salud, pero que su esposo JAIME GÓMEZ asistió, aunque no se corrió el documento porque los compradores dijeron que tal predio no estaba legalizado, lo que no es cierto; aunque ignora porqué JAIME GÓMEZ pactó el término de un año para sanear el lote, pues no le comentó.

Afirmó que después no acudió a la Notaría, porque esa fecha no está pactada en ningún documento, ni recuerda si celebró el contrato de compraventa con los demandantes, aunque sí suscribió su otrosí.

Que el 15 de abril de 2019 le manifestó a GLORIA DUQUE mediante correo electrónico, que estaba lista para firmar la escritura pública, pero no recuerda si el 17 de abril siguiente lo reiteró, aunque dejó en claro que el 30 de abril de 2019 no asistió a la Notaría Tercera, porque eso no estaba pactado en ningún lado.

No sabe del pago de la comisión por venta al comisionista porque el negocio lo hizo su esposo, ni recuerda si endosó los pagarés entregados por GLORIA DUQUE; y que no ha realizado la gestión de sanear el lote “EL REFUGIO” porque no tiene falsa tradición.

En cuanto a testigos, en primer lugar contamos con JUAN JOSÉ PELAEZ FERNÁNDEZ<sup>11</sup>, quien de entrada dijo que tiene una propiedad en Caucasia y unos locales en Montería, y que GLORIA, amiga suya, le dijo que necesitaba conseguir una finca en el sector con buenas aguas, y que pasando por el predio en cuestión vio un aviso que indicaba la venta de 140 hectáreas, por lo que en la noche se pudo comunicar con el señor JAIME.

Luego, fueron a ver la propiedad, y a GLORIA le gustó mucho porque tenía muy buena agua, ya que ella la necesitaba para un proyecto avícola; siendo su labor fue intermediar entre GLORIA y JAIME, pero estos hicieron los acuerdos, al punto que en una reunión con ellos se tocó el tema de los problemas que por medidas y tradición tenía uno de los predios.

Enfatizó que no ha recibido dinero de GLORIA por esa intermediación, y que acompañó a esta y a OLFER a la Notaría, porque como amigos ellos le pidieron el favor, pero por eso no recibió dinero, pero que JAIME GÓMEZ le dijo que si le ayudaba con la venta le pagaba el 3% de la comisión.

Sobre la finca, que en ella se pueden tener 300 cabezas de ganado aproximadamente, entre dos o tres reses por hectárea, y que el fundo tiene varias escrituras, una de ellas con problemas de medidas y de "*falsa tradición*", según se comentó en una reunión; incluso que

---

<sup>11</sup> Archivo 52 Audiencia Instrucción y juzgamiento.

GLORIA le contó que los títulos de los otros inmuebles se fueron pagando, menos la que tiene los inconvenientes referidos.

Terminó diciendo que nunca ha tenido negocios con GLORIA y OLFER, y que don JAIME le pagó \$30'000.000,00 por la venta de ese inmueble; y si bien no trabaja como “*comisionista*”, en ocasiones sus amigos le pagan comisiones por venta de carros o inmuebles.

También expuso como testigo BERTHA ELISA URIBE GARCÉS<sup>12</sup>, la que dijo que conoce a GLORIA y MARCEL porque fue abogada de aquella cuando inició el negocio de la construcción, y a partir de allí entablaron amistad. Sobre el asunto, que asistió a los demandantes en diligencia de conciliación prejudicial citada por IDALIDES, donde solicitaba altas sumas de dinero; aunque dejó en claro que no participó en la elaboración de la promesa de compraventa ni el otrosí.

Que GLORIA le pidió el favor que analizara los títulos descubriendo la falsa tradición, la que era “*muy enredada*”, y que los vendedores quedaron de arreglar; aunque cuando ella miró los folios de matrícula, ya se tenía conocimiento de tal problema, pero que GLORIA quería confirmar.

Que trabajaba para GLORIA mediante contrato de prestación de servicios, a quien le dijo que había falsa tradición, con fundamento en la anotación 4ª del folio inmobiliario.

---

<sup>12</sup> Minuto 30:00 ARCHIVO 52 Audiencia Instrucción y Juzgamiento.

Del anterior recuento y contextualización probatoria (artículo 176 C.G. del P.), en aras de resolver la alzada se puede establecer que si bien a lo largo del proceso se habla de una (1) finca, si entendemos tal vocablo según la RAE como “*propiedad inmueble*”<sup>13</sup> -así en singular-, en este caso rústica, en términos jurídicos se trataba de cuatro inmuebles individualizados y, claro está, diferentes entre sí, los que pudieron y pueden venderse en su individualidad, separadamente<sup>14</sup>.

Entonces, si bien es cierto que en un mismo acto de compraventa se puede y en efecto de cara al caso se vendieron varios predios, ello no indica que al suceder tal situación se pueda tener como un solo inmueble, como si se diera el conocido legalmente como “englobamiento” (artículo 51 Ley 1579 de 2012), pues no hay tal, sino, se insiste, se trata los diversos fundos.

Así, en el caso en estudio se prometieron en venta los predios con M.I. 142-27857, 142-26041, 142-27083 y 142-24844 donde respecto a los cuales hubo el otrosí ya relacionado, para a la postre suscribir la Escritura Pública 654 corrida en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Envigado, pero tal instrumento solo fue por los tres primeros inmuebles atrás enunciados; entonces, ¿qué efectos tiene dicha titulación sobre la promesa como el otrosí de marras?

---

<sup>13</sup> Diccionario de la Lengua Española, Edición Tricentenario.

<sup>14</sup> En este punto debe considerarse que el inciso 1° del artículo 8° de la Ley 1579 de 2012, deja en claro que: “*Matrícula inmobiliaria*. Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un código alfanumérico o complejo numeral indicativo del orden interno de cada oficina y de la sucesión en que se vaya sentando.”. resaltado intencional.

La respuesta para la Sala es que el efecto es absoluto respecto a los predios con M.I. 142-27857, 142-26041 y 142-27083, por lo que aludiendo a la Corte en la Jurisprudencia atrás transcrita y considerada como marco y precedente vinculante para decidir; *“por averiguado se tiene que dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin”*, de donde al materializarse la Escritura, la promesa como contrato preparatorio fenece, en este caso lo que se relaciona con los predios que fueron objeto de la correspondiente titulación.

Lo anterior conllevaba a que las súplicas presentadas vía reconvencción y relacionadas con la nulidad de la promesa en cuanto a los predios 142-27857, 142-26041 y 142-27083, estuvieran llamadas a su desestimación, como en efecto lo fueron; otra cosa sucede frente al predio con 142-24844, tema del que nos pronunciaremos de fondo posteriormente, pues lo mismo es inherente a la alzada que se resuelve.

Se recalca que las pretensiones en reconvencción estaban llamadas al fracaso en cuanto a la promesa vista integralmente, obviamente comprendiendo su otrosí, y lo mismo en lo que corresponda a la alzada, ya que si los actos preliminares estaban fenecidos, tal como se apuntó doctrinalmente, no había nada para anular<sup>15</sup>. Pero se

---

<sup>15</sup> Tales súplicas se presentaron en la demanda, al menos en lo que se indicó en el numeral 3.1., de nulidad frente al contrato de promesa de compraventa del 21 de marzo de 2018 y el otrosí del 6 de junio de ese mismo año.

insiste, otra cosa pasa frente al predio 142-24844, tal como lo anunciamos.

En este punto, de cara a la argumentación, no es que la Sala esté sosteniendo que una misma promesa, por así decirlo, contenga diversas promesas. No, lo que pasa es que un pacto de tal laya puede incluir varios bienes, siempre y cuando como acto preparatorio cumpla los requisitos previstos en el artículo 1611 del C.C.. Mucho menos se está afirmando que de cara al caso existían cuatro promesas de compraventa, no, pues documental y probatoriamente solo tenemos una, lo que pasa es que aquel contrato comprendía cuatro inmuebles, donde honrados tres de ellos, ha de verse la promesa en relación al inmueble con M.I. 142-24844.

Pues bien, la Escritura Pública 654 corrida en la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Envigado, no tuvo efectos en relación con el inmueble con M.I. 142-24844, en la medida en que con aquella no se cumplía la promesa que se había hecho, por lo que en ese punto resulta necesario rever la promesa y su posterior otrosí.

Como se expuso líneas atrás al referir e incorporar -en lo que se llama “captura web” (sic)- parte del documento pertinente, en la promesa primigenia tratándose de la suscripción de la escritura, solo quedó preciso en cuanto al predio con M.I. 142-27857 (lo que sucedería el 31 de mayo de 2018 a las 10:00 am en la Notaría Tercera de Envigado), pero de los demás inmuebles tal acto se correría “*en forma paulatina, señalando fecha y hora por escrito cuando se haga*

*el abono, en la Notaría Tercera de Envigado*”, fijándose como fecha límite de la titulación el 21 de enero de 2019.

En el posterior otrosí (6 de junio de 2018), aparte de modificar cláusulas de la promesa primigenia como el precio y forma de pago, cuestiones que ya fueron referidas en la presente, siguió dejando incertidumbre sobre cuándo se suscribiría la Escritura respecto al predio con M.I. 142-24844, pues como ya se analizó, lo mismo sería el día que finalizara el proceso de saneamiento relacionado con la *“falsa tradición”*, lo cual que debería *“... antes del 30 de abril de 2019.”*, diciendo seguidamente; *“No se cancelará el dinero correspondiente a este predio hasta ser subsanado.”*.

De lo anterior, así como visto en contexto los demás medios probatorios, puede concluirse que la titulación del predio con M.I. 142-24844 quedó en la incertidumbre, o sea, no se fijó, y dependía de una condición como era que se superara lo concerniente a la *“falsa tradición”*, y si bien se indicó que ello sucedería dentro de una época (antes del 30 de abril de 2019), ese era un tiempo considerable desde cuando se suscribió el otrosí (6 de junio de 2018), adición esta de la que se recalca, es parte de la promesa.

De la mencionada situación se concluye de cara al asunto que nos ocupa, que la época de celebración del contrato frente al predio con M.I. 142-24844 no quedó determinada, por lo que la promesa es huérfana del requisito previsto en el numeral 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1.887, predicándose su inutilidad, por lo que la solución al

caso es la declaración oficiosa de la nulidad absoluta, tal como lo prevé el artículo 2° de la Ley 50 de 1.936 visto en armonía con el artículo 1740 del C. C..

Ante tal panorama la decisión será de conformidad, relevándonos del análisis de los elementos inherentes a la resolución deprecada vía alzada o al cumplimiento de las partes de comparecer a la Notaría, debiéndonos centrar en las restituciones mutuas derivadas del negocio jurídico en cuestión<sup>16</sup>, según el artículo 1746 del C.C..

#### DE LAS RESTITUCIONES MUTUAS:

Ha de precisarse que la nulidad declarada solo afecta al predio con M.I. 142-24844, pues en cuanto a los demás, la promesa fue cumplida tal como se evidenció, e incluso ya salió del dominio de sus adquirentes dentro del negocio cuestionado; en consecuencia es aquel el que genera las restituciones mutuas.

Sobre tales restituciones, la Corte Suprema de Justicia ha indicado:

---

<sup>16</sup> Sobre el punto enfatizó la H. Corte; “*el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como contraprestación del negocio jurídico anulado, (...) las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubiesen entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula. (...) es lo que de manera diáfana señala la ley, concretamente el artículo 1746 del Código Civil...*” (Sent. marzo 7/94, exp. 4163,; Legis, Jurisp. y Doct., extracto, T. XXIII, págs. 547-550).

“1.1.- Como la celebración de un acuerdo de voluntades conlleva la mayoría de las veces la ejecución de todas o, al menos, parte de las obligaciones que constituyen su objeto, cuando judicialmente es dejado sin efecto, en desarrollo del principio constitucional de equidad (SC 15 jun. 1995, exp. 4398) y atendiendo el derecho de las partes a ser restituidas al «*mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*» que impera el artículo 1746 civil, la jurisprudencia ha erigido el deber del juez de proveer «*aún de oficio*», es decir, aunque no haya sido objeto de petición formal de los contendientes, sobre las «*restituciones mutuas*», propósito para el cual ha destacado la necesidad de aplicar las «*mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación*», como se indicó en SC5060-2016.

“En tal sentido, en SC 2 ago. 1999, exp. 4937, la Corte predicó que

*“(...) los efectos retroactivos de la nulidad, sin distinguir su clase, al afectar el pasado, por cuanto las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, como si éste no hubiese existido. Son estos los efectos ex tunc de la sentencia declarativa de la nulidad, que permiten suponer como lo ha dicho la Corporación que ‘el acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiese celebrado’ (G.J. CXXXII, pág. 250)».* Sala Civil, sentencia SC2217-2021, radicado 11001-31-03-028-2010-00633-02, 9 junio de 2021.

En esos términos, cuando un contrato decae al declararse jurisdiccionalmente su nulidad, deberán volver las cosas como estaban antes de su celebración; por lo mismo, las restituciones mutuas resultan equitativamente aceptables para cumplir tal fin, y con ello se deja a las partes contractuales al estado previo de celebrar el malogrado convenio, con lo que se enmendará cualquier desequilibrio que se hubiera producido<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> También había dicho la Corte en anterior oportunidad: “1. El efecto general que se ha reconocido a la declaración de nulidad de un contrato, bien sea la absoluta o la relativa, es el de retornar las cosas al estado anterior a la celebración de ese convenio como si aquel nunca hubiese existido... En ese orden, en virtud del alcance retroactivo de la sentencia sobre las prestaciones ejecutadas con ocasión del negocio jurídico nulo, a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación... Las restituciones recíprocas de los contratantes luego de anularse el

Entonces, como quedó claro que la promitente vendedora no recibió ningún dinero por tal predio, pues así se registró en el otrosí mismo (aunado que ello se confesó en el correspondiente interrogatorio de parte atrás referido), además que de cara a la constancia de comparecencia notarial la parte actora primigenia y adquirente del bien dijera que llevaba el dinero para pagarlo, de lo que también se desprende que no lo había pagado, entonces aquella, la promitente vendedora al no haber recibido dinero alguno, nada tendrá que devolver; máxime que fue dilucidado que el dinero que pagaron los promitentes vendedores fue respecto a los otros tres inmuebles<sup>18</sup>, cuyo negocio quedó perfeccionado.

---

*acuerdo de voluntades se disciplinan por lo estatuido en el artículo 1746 del Código Civil.” Sala Civil, sentencia SC11331-2015, radicado 11001-31-03-036-2006-00119-01, 27 de agosto de 2015.*

<sup>18</sup> La relación pagos efectuados (folio 51 archivo 01.2019-00446 VERBAL-CLAUSULA PENAL), se repostó así:

Relación	Valor	Fecha	Beneficiario	Número
Consignación Bancolombia ahorros	\$250'000.000,00	21/03/18	Idalides Arroyave Vásquez	0290 0184 142
CDT (2)	\$100'000.000,00	08/06/18	Jaime Gómez Serna	4490736-65845
Carro Toyota KKR966	\$150'000.000,00	08/06/18	Natalia Gómez Arroyave	
Apto 602 Boreal	\$500'000.000,00	12/06/19	Susana Gómez Arroyave	Escritura 648 del 18/06/2018. Notaría 3 Envigado
Consultorio 322 Rionegro	\$150'000.000,00	16/07/18	Idalides Arroyave Vásquez	Escritura 1307 del 19/11/18 Notaría 3 Envigado
Consignación Bancolombia	\$250'000.000,00	06/06/19	Idalides Arroyave Vásquez	8001 0002 8009

Ahora, como desde el 1º de junio de 2018 ANDRADE TRUJILLO y DUQUE HURTADO recibieron el predio con M.I. 142-24844, se cuenta con el dictamen pericial decretado de oficio para establecer el valor de los frutos producidos por el inmueble “El Refugio” y las posibles mejoras en el mismo (archivos 44 y 45. Peritaje Buena Vista Córdoba), el cual fue realizado por AVALUAR VALORES S.A.S..

Tal experticia señala que el área correcta del predio son 19 hectáreas, lo que se obtiene de los documentos jurídicos, certificado de libertad, ficha catastral, medidas aproximadas utilizando georreferenciación, pero que no todo el lote es aprovechable porque existe un cuerpo de agua que ocupa el 80%, como tampoco lo es para la piscicultura a falta de estudio e infraestructura para su aprovechamiento.

En específico, se indicó que el valor de frutos al 29 de marzo de 2022 son \$9'849.600,00, donde en la correspondiente sustentación del

Consignación Bancolombia	\$53'000.000,00	06/06/18	Julio Gil (Yerno Idalides)	6001 0011 0883
Consignación Bancolombia	\$19'000.000,00	28/06/18	Alianza Fiduciaria	6001 0012 4761
Consignación Bancolombia	\$80'000.000,00	28/06/18	Alianza Fiduciaria	6001 0012 4757
Consignación Bancolombia	\$16'000.000,00	21/08/18	Idalides Arroyave Vásquez	0290 0184 142
Consignación Bancolombia	\$18'000.000,00	22/08/18	Idalides Arroyave Vásquez	0290 0184 142
Relación pagos adicionales	\$18'280.017,00			
Total	\$1.604'280.017			

dictamen<sup>19</sup>, el perito JUAN CARLOS ECHEVERRI FERNÁNDEZ (Zootecnista, Gerente de mercadeo, asesor inmobiliario, y evaluador desde 2007), señaló que utilizó método comparativo de mercado, sobre el arriendo de los potreros del sector, y que dado su uso por hectárea solo se pueden cargar dos reces, para lo que se basó en estudio de FEDEGAN, su experiencia como zootecnista, y según lo consultado con los ganaderos de la zona.

Entonces, siendo esa la cantidad probada, será la a devolver, sin que se pueda involucrar lo relativo a la piscina, pues misma está vinculada al inmueble “LA ALDEA”, cuya M.I. es la 142-26041, tal como se observa en la promesa de compraventa, y como frente a tal predio se perfeccionó el negocio con la correspondiente Escritura Pública, entonces en ese sentido no se genera obligación alguna.

#### CONCLUSIONES:

Es factible jurídicamente que un mismo pacto de promesa de compraventa comprenda diferentes inmuebles, donde un convenio de tal laya puede contener elementos o cláusulas comunes en relación a los distintos bienes prometidos en venta, pudiéndose dar cumplimiento con la respectiva elevación del negocio a Escritura Pública, pero que respecto a otro u otros bienes no se solemnice; entonces, en cuanto a lo cumplido, el contrato preparatorio se

---

<sup>19</sup> archivo 50. Audiencia Instrucción y Juzgamiento.

entenderá por fenecido, pero sus efectos subsistirán respecto a los que no, evento último en que deberá estudiarse oficiosamente los requisitos legales previstos para la promesa.

Así, de cara a los requisitos de lo convenido pero que en lo pertinente no se suscribió la correspondiente escritura pública, si no se cumplen en el particular, emerge la necesidad de declarar la nulidad que *ope lege* se prevé.

En el caso que nos ocupa, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes y calendado el 21 de marzo de 2018 y su otrosí fechado el 6 de junio de 2018, hizo referencia a cuatro inmuebles, como son los identificados con M.I. 142-27857, 142-26041, 142-27083, y 142-24844, donde habiéndose realizado la correspondiente Escritura Pública (654 del 20 de junio de 2018 corrida en la Notaría Tercera de Envigado), en relación a los tres primeros inmuebles, tal pacto feneció en ese sentido; pero como en relación al último predio la promesa adolece de un vicio de nulidad declarable de oficio, la decisión a de ser de conformidad disponiendo lo propio en cuanto a ese ítem de la promesa.

Al declararse la evidenciada nulidad, es irrelevante el cumplimiento de las partes en aras de preservar el negocio jurídico viciado, lo que releva al Tribunal de referirse sobre el particular.

Declarándose la nulidad de la promesa de compraventa en lo que refiere al inmueble con M.I. 142-24844, las cosas han de volver al

estado anterior al negocio efectuando restituciones del caso, limitándose en este caso a la sola devolución de tal bien.

Finalmente, en cuanto a costas, dado que ninguna de las pretensiones triunfaron en su integridad, como tampoco las alzas prosperaron en los términos o fundamentos bajo los que se presentaron, en aplicación del numeral 5º del artículo 365 del C. G. del P., la Sala se abstiene de condenar en costas en ambas instancias.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley:

### RESUELVE

**PRIMERO:** REVOCAR integralmente la sentencia calendada el veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2.022), proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, según lo motivado.

**SEGUNDO:** DECLARAR la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa suscrita por las partes el 21 de marzo de 2018 lo cual comprende su otrosí fechado el 6 de junio de 2018, pero EXCLUSIVAMENTE en lo

relacionado con el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 142-24844 inscrita la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Montelíbano, ubicado en el Municipio de Buenavista Departamento de Córdoba, y distinguido con el nombre de “EL REFUGIO”. Los demás negocios jurídicos debidamente perfeccionados y que se desprendieron del contrato preparatorio, permanecen incólumes.

TERCERO: ORDENAR a los ciudadanos OLFER MARCEL ANDRADE TRUJILLO y GLORIA ISABEL DUQUE HURTADO, que a la ejecutoria de esta providencia, devuelvan a la señora IDALIDES ARROYAVE VÁSQUEZ el bien inmueble mencionado en el numeral resolutivo anterior, además que aquellos le paguen a esta la suma de nueve millones ochocientos cuarenta y nueve mil seiscientos pesos (\$9'849.600,00), actualizando tal monto conforme las variaciones Índice de Precios al Consumidor (IPC), desde el 29 de marzo de 2022 hasta la solución efectiva de tal obligación.

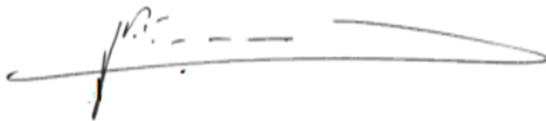
CUARTO: Sin condena en costas en ninguna de las instancias.

QUINTO: En firme lo decidido, vuelva el expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese.



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS  
MAGISTRADO



JULIO NESTOR ECHEVERRY ARIAS  
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ  
MAGISTRADO