

TEMA: PROMESA DE VENTA DE INMUEBLE SOBRE PLANOS – “el contrato se entiende celebrado *“bajo la condición”* de que las cosas lleguen a existir” / **DETERMINABILIDAD DEL OBJETO** – “en Colombia legalmente está concebida la permuta de cosas que se espera que existan, bajo el requisito de la comerciabilidad y de la determinación o al menos la determinabilidad” / **INEFICACIA** /

TESIS: “(...) la promesa de contratar se ha caracterizado por ser un “pre contrato” o “contrato de naturaleza preparatoria”, “en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo al cumplimiento de la condición prefijada”. De ahí que la doctrina y la jurisprudencia patria reconozcan, al unísono, que la promesa genera, naturalmente, una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello. (...) se presentó un evento de ineficacia diferente a los tradicionales: Una manifestación de la voluntad inicial que, se itera, en concepto del ponente vinculaba legalmente a las partes, por las vicisitudes posteriores - en especial por la manifestación de la voluntad defectuosa al no señalar de manera clara cuándo y donde habría finalmente de celebrarse el contrato prometido - quitaron todo vigor al pacto, el negocio perdió funcionalidad por los acontecimientos futuros eliminado la posibilidad de sus efectos finales.”

MP. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 02/05/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Proceso	Verbal – Cumplimiento promesa de compraventa
Demandante	Nubia Zoraida Romero Carrillo
Demandada	Ernestina Barrera de Arroyave
Radicado	05001 31 03 016 2017 00567 01
Procedencia	Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Juan Carlos Sosa Londoño
Asunto	Sentencia Nro. 009
Decisión	Revoca
Tema	Promesa de venta sobre planos.
	<p>Determinabilidad del objeto. “De manera que en Colombia legalmente está concebida la permuta de cosas que se espera que existan, bajo el requisito de la comerciabilidad y de la determinación o al menos la determinabilidad, como lo exige el art. 1518 ejusdem. Punto este que en el caso está perfectamente definido, por cuanto en el contrato de promesa quedaron identificados con los elementos que para entonces se tenían a la mano, los tres bienes inmuebles que constituirían la contraprestación del permutante demandado, que no eran otros que los que al construirse el edificio “<i>Schuabing Propiedad Horizontal</i>”, serían “el apartamento 402 el cual estará localizado en el cuarto piso del edificio en mención, ocupando la mitad del área construida vendible del cuarto piso en una extensión aproximada de 106 mtrs.2. Este apartamento ocupará el costado occidental del cuarto piso”.</p> <p>b. “El apartamento 101 situado en el primer piso del edificio y con un área aproximada de 45 mtrs.2.” Por último, también se involucró como parte de la prestación “una unidad de parqueo” para un automóvil, “situada en el sótano”, la cual sería asignada al apartamento 101. Bienes estos que en los términos expresados por la declaración de voluntad eran claramente determinables, y hoy perfectamente determinados y existentes al haberse finalizado la construcción del mencionado edificio de propiedad horizontal. -negrillas intencionales -</p>

“Ahora bien, para la doctrina en general la permuta puede tener como objeto cosas que se espera que existan. Así lo exponen sin dubitación Planiol y Ripert (pág. 185, Tratado Elemental de Derecho Civil), cuando dicen que, *“Las cosas futuras pueden ser vendidas, como pueden ser objeto de cualquier otra convención. La única excepción se refiere a las sucesiones de personas vivas”*. A idéntica conclusión lleva la lectura de la obra del doctor César Gómez Estrada al expresar que *“si las únicas cosas que no pueden permutarse son las que no pueden venderse, ello significa que todas las que pueden venderse pueden permutarse”*, donde obviamente caben las futuras de acuerdo con lo previsto en las normas antes citadas (pág. 159). Por su parte, tanto la doctrina española como la italiana, se han ocupado de la figura consultando normas similares a las del Código Civil Colombiano (arts. 1378 y 1472 del C. italiano de 1942, y 1271 y 1541 del C. español), para llegar a igual diagnóstico, pues se considera que la falta de disponibilidad de la cosa futura no es obstáculo para la estipulación del contrato de permuta, que se entiende perfecto con el solo consentimiento de las partes acerca de la recíproca transmisión de los bienes, pese a que el efecto traslativo de la cosa futura venga retardado al momento en que ésta adquiera existencia (Gianattasio, Bianca, entre otros)”.

Ineficacia Concepto. Ineficacia en sentido amplio y en sentido restringido. Luego, en los términos de la transcripción anterior, se presentó un evento de ineficacia diferente a los tradicionales: Una manifestación de la voluntad inicial que, se itera, en concepto del ponente vinculaba legalmente a las partes, por las vicisitudes posteriores - en especial por la manifestación de la voluntad defectuosa al no señalar manera clara cuándo y donde habría finalmente de celebrarse el contrato prometido - quitaron todo vigor al pacto, el negocio perdió funcionalidad por los acontecimientos futuros eliminando la posibilidad de sus efectos finales, de tal manera que contrario a lo que concluyó el *a quo*, si existía opción para no dejar a

	<p>los fallidos contratantes en total indefinición.</p> <p>La solución al estado actual de las cosas no puede ser otra que la devolución de la parte del precio que pago la demandante, sin que de su parte haya obligación de restituir el inmueble debido al contrato de arrendamiento que celebraron el 6 de noviembre de 2015. Como la arrendadora manifestó que la actora no ha honrado las obligaciones derivadas de esa relación de tenencia, debe ejercer las acciones pertinentes en aras de obtener la entrega de los bienes dado a ese título.</p>
--	---

TRIBUNAL SUPERIOR
2022-079
SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN
Medellín, dos (2) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Decide el Tribunal el recurso de apelación que interpusiera Nubia Zoraida Romero Carrillo frente a la sentencia proferida el 22 de agosto de 2022 por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso verbal de cumplimiento de promesa de contrato de compraventa que promoviera en contra de Ernestina Barrera de Arroyave.

I. ANTECEDENTES

1. En la demanda rectora del proceso que milita en las páginas 56 a 61 del archivo 2, su proponente solicitó que se declarara el incumplimiento de la promesa de compraventa suscrita con Ernestina Barrera de Arroyave y se ordenara su cumplimiento, señalando día, hora y oficina notarial en que debe suscribirse la escritura pública protocolaria del contrato prometido.

2. Los fundamentos fácticos de la demanda se resumieron así por

el a quo:

Ernestina Barrera De Arroyave, se obligó a favor de Nubia Zoraida Romero Carillo a enajenar un inmueble en proyecto sobre plano, esto es el apartamento número 1101 y el parqueadero 1006 del inmueble que hace parte integrante de una propiedad horizontal, identificada en su puerta de entrada con el número 65 D 61 de la calle 35 A.

Para el efecto se suscribió promesa de compraventa entre las partes, el 15 de noviembre de 2012, se pactó como día para la firma de la escritura pública de venta, el 14 de febrero de 2014, en la Notaria Quince de la ciudad, en la misma fecha se haría la entrega del bien.

Se fijó como precio la suma de \$260.000.000 y acordaron las partes que Nubia entregaría la suma de \$60.000.000 como anticipo, suma que fue recibida a entera satisfacción. Ernestina Barrera De Arroyave, se obligó a favor de Nubia Zoraida Romero Carillo a enajenar un inmueble en proyecto sobre plano, esto es el apartamento número 1101 y el parqueadero 1006 del inmueble que hace parte integrante de una propiedad horizontal, identificada en su puerta de entrada con el número 65 D 61 de la calle 35 A.

El día 7 de abril de 2014, Ernestina le propuso a Nubia realizar un otrosí a la promesa de venta, indicando que la compradora realizó pagos de \$80.000.000 el 20 de noviembre de 2012 y \$10.000.000 por pronto pago al valor anterior. Allí se estipuló como nueva fecha para la firma de la escritura pública, el 30 de julio de 2014. Llegada la fecha, no se protocolizó la venta. El 14 de enero de 2015, la señora Nubia Zoraida Romero, mediante cheque de gerencia número 0063878 realizó un abono de \$10.000.00 El 23 de septiembre de 2015, se firma nuevo otrosí consistente en que la compradora, se comprometía a invertir las cesantías parciales que tenía dentro del Fondo Nacional Del Ahorro y a gestionar un crédito hipotecario para pagar la parte del precio faltante, aunque el crédito fue aprobado, la señora Ernestina, no aportó la documentación exigida por la entidad bancaria

La demandada no cumplió con el pago del precio, ni se suscribió la venta. La señora Ernestina, convenció a Nubia para que suscribieran contrato de arrendamiento sobre el bien. La señora Nubia Zoraida Romero, realizó varios pagos exigidos por ERNESTINA por el canon. Nunca se protocolizó la venta del bien. Se han hechos pagos a la obligación por valor de \$177.000.000, quedando un saldo pendiente por cancelar de \$ 73.000.000.

3. La demanda fue admitida por auto del 23 de octubre de 2017 y notificada la demandada se pronunció aceptando ser cierta la

celebración del contrato de promesa, pero no los linderos descritos en su texto. Señaló que fue la actora quien solicitó la prórroga para el cumplimiento del contrato por no contar con el resto del precio, pero no recibió cheque alguno de su parte.

Agregó que siempre tuvo disposición de presentar los documentos que eran necesarios para que la demandante solicitara los préstamos que tenía por finalidad completar el precio pactado, pero ella nunca notificó que ya había realizado las diligencias para finiquitar la negociación.

Con relación al arriendo, ante la imposibilidad de reunir el precio faltante, se celebró a petición de la promitente compradora, adeudando algunos cánones.

Propuso como excepciones de mérito las de contrato no cumplido, falta de legitimación en la causa por activa, inexistencia de la obligación y temeridad y mala fe.

II. LA SENTENCIA IMPUGNADA

En sentencia escrita del 22 de agosto de 2022 el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín dispuso:

Primero: *Declarar probada la excepción de falta de capacidad jurídica para demandar en la persona de la demandante señora Nubia Zoraida Romero Carrillo.*

Segundo: *Como efecto de lo anterior, se absuelve a la señora Ernestina Barrera de Arroyave, de todas las pretensiones que en su contra formulara la parte demandante.*

Tercero: *Se condena a la parte actora, a pagar en favor de la demandada, las costas procesales que se hayan causado en el trámite del proceso.*

Para decidir de esa manera el *a quo* enfatizó en que había quedado demostrado que la actora no había terminado de cancelar el precio y tampoco había comparecido a la oficina notarial a suscribir el respectivo instrumento público, y dijo que no lo hizo por no encontrar avances en la obra, lo que no se encuentra acreditado, pero al absolver interrogatorio manifestó que no contaba con el dinero en esa oportunidad.

A pesar de señalar dos fechas posteriores para el otorgamiento del contrato prometido, ambas incumplidas, finalmente *“no determinan siquiera señalar otra fecha para finiquitar el contrato original; dejaron el cumplimiento de sus obligaciones en la incertidumbre; de manera que el contrato de promesa se queda incumplido por ambas partes; siendo que aún hoy, ninguna de las dos ha cumplido, no se ha dispuesto a cumplir. Esto, aunque ambas señalan estar dispuestas a ello”*.

Más adelante, frente al comportamiento de las contratantes expresó

“De manera que cabe concluir que en frente del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las señoras Ernestina Barrera de Arroyave y Nubia Romero Carrillo, ambas han incumplido bajo sus propias justificaciones; la primera por cuanto, según ella, no le han acabado de cancelar el precio del bien prometido; y la segunda; en principio por cuanto, de acuerdo con su criterio, la promitente vendedora no ha terminado o avanzado con la obra, y luego por cuanto no contaba con el dinero suficiente para cumplir con el pago; también, por motivo de no remitir con tiempo los documentos necesarios a la entidad correspondiente, para aprobación y desembolso de los dineros, todo por responsabilidad de la demanda; acusaciones que, como se infiere atrás, no cuentan con las necesarias demostraciones, según los principios anunciados que gobiernan la materia probatoria; pero además, no trató siquiera de cumplirlo o mostrarse con la intención de hacerlo, dejando prueba de dicho ánimo en la forma como lo exigen las normas”.

En el acápite que denominó “CONCLUSIÓN”, expresó

“No demostró la parte demandante su legitimidad para demandar el cumplimiento del contrato de promesa celebrado con la demandada, pues no demostró, que dentro de los términos fijados en el contrato original y sus adiciones haya cumplido o estar dispuesta a cumplir, las obligaciones plasmadas en el susodicho convenio, como lo exige la regla del artículo 1546 del Código Civil, como requisito necesario para poder acceder a la presente acción; lo cual ha sido advertido por la parte demandada en su respuesta y alegaciones finales; ello, a pesar que queda igualmente demostrado el incumplimiento por parte de la demandada en atender también sus obligaciones contractuales.

En esos términos queda claro entonces que las pretensiones de la actora están destinadas a fracasar, por lo que así se declarará, procediendo como efecto de ello a absolver a la demandada de todos aquellos pedimentos solicitados en su contra, pues se declarará demostrada que existe una falta de capacidad jurídica de la parte actora para accionar, llamada por la demandada como falta de legitimación en la causa por activa.

Necesario se hace resaltar que no aquí otro pronunciamiento distinto de aquél destinado a resolver las pretensiones de las partes, y exclusivamente de la parte actora, como que no existe otra pretensión diferente a la que persigue el dicho cumplimiento buscado por la demandante, a pesar que podrían darse otras opciones, como lo enseña la misma jurisprudencia, pero que no es posible acometer tales caminos antes la ausencia de tales pedimentos”.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue recurrida en apelación por la apoderada la actora, quien manifestó los reparos que el Tribunal resume así:

a) Frente al principio de la necesidad o carga de la prueba, se resalta en la parte probatoria tanto documental como testimonial, y dentro de los interrogatorios de parte, que existe prueba suficiente del incumplimiento de la demandada de las obligaciones contractuales, siendo congruente frente a lo petitionado dentro de la demanda.

b) Aunque ambas partes incumplieron sus obligaciones, la parte demandante incumplió justificadamente, frente a lo cual, la señora

Ernestina, hoy demandada impulsó la imposibilidad de cumplimiento del contrato por parte de la demandante.

c) Aunque ambas partes hayan suscrito un contrato con unas obligaciones y derechos, existe una parte, que es la demandada, quien intencionalmente no cumple con sus deberes para realizar la escritura, y la buena fe de la demandante es evidente frente a los requerimientos para que cumpla con los requerimientos de la entidad bancaria que iba a desembolsar el dinero para poder dar cumplimiento al pago del valor de la obligación suscrita entre las partes.

d) Resalto la buena fe de la parte demandante, la cual dentro de la sentencia no se demuestra por la parte demandada, y que siempre se prueba y argumenta de mi parte, y muestra la falta de seriedad y voluntad de la demandada de cumplir con lo expuesto dentro del contrato, que cambiaba las condiciones de pago y valores a su arbitrio, generando una presión por parte de la señora Nubia e imposibilidad de cumplir con cada requerimiento nuevo por parte de la vendedora hoy demandada.

e) Es de anotar, que no existe incumplimiento de la promitente compradora, como se argumentó y probó, el valor restante a pagar era en razón de un crédito, y para ser concretado dicha solicitud, se requieren datos y documentos de la señora Ernestina, hoy demandada, por lo tanto, no se puede asistir a una notaría para solicitar documento emitido por la notaría, sin tener toda la documentación requerida, y el valor de la totalidad de la obligación, estaba a cargo de un tercero, que era en su momento el fondo nacional del ahorro.

f) Así mismo, el no cumplimiento de la realización de otros sí dentro de las fechas estipuladas por ambas partes, fue en razón de la mala fe de la demandada y falta de cumplimiento de requerimientos de documentos por parte del fondo nacional del ahorro, como es entendido, cualquier requerimiento por dicha entidad son taxativas para el cumplimiento de firma de escritura y entrega de dineros, ya que estamos frente a una entidad crediticia vigilada por el estado.

g) La incertidumbre de la firma de la escritura y por los cambios de exigencias contractuales por parte de la señora Ernestina, es por la demandada no por parte de la demandante, quien frente a varios requerimientos hasta en centros de conciliación, denotan la seriedad para finiquitar en buen término el contrato y cumplirlo.

h) Existen dentro del expediente y más frente a los interrogatorios de parte, la existencia de legitimidad para demandar a la señora Ernestina, y que mi poderdante siempre estaba presta a cumplir con sus respectivas obligaciones. No hay discusión que las partes hoy demandante y demandada aceptaron hacer un negocio jurídico y que

de allí se desprendieron unas obligaciones que debieron ser asumidas igualmente por ellas.

Podría evidenciarse a simple vista que la parte actora no tendría razones justificadas para haber iniciado el presente proceso, porque como lo ha querido señalar la demandada que quien incumplió a sus compromisos contractuales fue mi defendida y que, por lo tanto, mal haría ella en exigir un cumplimiento de la otra parte si ella no cumplió a lo que estaba obligada.

Pero es que, si la señora Nubia Carrillo decidió acudir a la instancia judicial, fue por la zozobra, por la angustia que tal situación le ha venido asistiendo por varios meses atrás, pues el contrato como tal ha quedado estancado y no ha sido posible la exigibilidad de las obligaciones por parte de la señora Ernestina Barrera, pese a los distintos llamados que mi defendida le hizo.

Reiteró que fue la promitente vendedora la que incumplió el contrato porque para el 30 de julio de 2014 el apartamento no estaba listo, ya que fue ocupado por la actora a título de arrendamiento el 6 de noviembre de 2015 y el trámite de la escritura del reglamento de propiedad horizontal del edificio solo se hizo el 30 de septiembre del mismo año, por lo tanto, dicho compromiso no iba a ser cumplido.

“Es así, que se puede evidenciar que la señora compradora, desde el mismo momento en que suscribió la promesa de compraventa, esto es 15 de noviembre de 2012, dio cumplimiento al primer compromiso que allí se estipulaba y, era el dar como abono la suma de \$60.000.000 y a los cinco días después realizó otro abono de \$80.000.000 y así fue realizando abonos tolerados o consentidos por la señora Ernestina Barrera, pero lo que se quiere dejar plasmado fue que en principio mi defendida sí realizó actos de cumplimiento, o por lo menos se allanó a cumplir, a lo que también se reitera que el valor del inmueble fue discriminado por fechas, quedando desvirtuado que fuera de cumplimiento simultáneo. Igualmente se puede observar, que el querer de las partes nunca fue en desistir de la obligación contractual, pues la señora Nubia realizó varios abonos a la parte vendedora, llegando a cancelar más del 50 % del valor del inmueble, y quedando sólo un saldo por pagar de \$73.000.000 y ante la evasiva de la señora Barrera a que diera cumplimiento a sus compromisos, se abstuvo de pagarle la totalidad del valor restante hasta tanto, la señora vendedora comenzara a desplegar actos serios de dar cumplimiento a lo

acordado, es decir, proceder con toda la documentación que se requería para la venta y suscribir la escritura pública prometida.

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de "*ius postulandi*"; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. El contrato de promesa de compraventa carece de definición legal el Código Civil, pues este se limita a relacionar los requisitos para su existencia y validez, en donde siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, el cual fue subrogado por el artículo 1611 de aquella normatividad, en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado por ser un "pre contrato" o "contrato de naturaleza preparatoria", "*en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y*

*que deberá perfeccionarse dentro de un plazo al cumplimiento de la condición prefijada*¹. De ahí que la doctrina y la jurisprudencia patria reconozcan, al unísono, que la promesa genera, naturalmente, una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

3. En sentencia del 21 de julio de 2003, con ponencia del Dr. José Fernando RAMÍREZ GÓMEZ Expediente No. 6995, la Corte resolvió sobre la validez de una promesa de permuta de cosa futura, señalando en lo pertinente que:

“Ciertamente que el presente caso no ofrece problema frente al régimen jurídico colombiano, pues el Código Civil, lo mismo que el Código de Comercio, expresamente admiten que las cosas futuras sean objeto de una declaración de voluntad. Concretamente, por vía de norma general, el art. 1518 del C. Civil al establecer los requisitos del objeto del negocio jurídico, expresamente señala que además de las cosas que existan, pueden ser objeto de una declaración de voluntad, *“las que se espera que existan”*, siendo menester respecto de unas y otras que sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos en cuanto a su género. Ya específicamente para el contrato de compraventa, el art. 1869 ibídem, regula el punto al definir que la venta de cosas futuras, *“se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte”*. Normas estas que igualmente rigen el contrato de permuta, no sólo por el carácter general de la primera, sino porque el art. 1957 expresamente declara que lo único que no puede cambiarse es lo que no puede venderse. Lo que a contrario sensu implica que todas las cosas que pueden venderse pueden permutarse, incluyendo obviamente la compraventa de una cosa futura y la permuta de una cosa presente por una futura, que es la que el caso plantea, sin que pueda pensarse que el desequilibrio que implica cambiar una cosa existente por otra cuya existencia está en vilo, desnaturaliza un contrato que como el de permuta se caracteriza por el intercambio –dar para que me den- y que, por lo mismo, se constituya en asunto particularísimo que impide en ese caso la aplicación de la respectiva norma prevista para la compraventa, porque tal objeción cabría entonces respecto de la compraventa misma, si es que en ésta también se descubre que la conmutatividad es de su esencia, con la

¹ Escobar Gabriel, *Negocios Civiles y Comerciales*, 1994, pág. 503

única diferencia que una de las cosas cambiadas es dinero, así que en tal caso el comprador se obliga a dar dinero a cambio de cosa apenas eventual; por consiguiente, nada obsta para que a pesar de pender la existencia misma del contrato, la cosa existente, esto es, el dinero, se vaya entregando con antelación, según lo acuerden las partes, como aquí aconteció con la cosa existente, frente al supuesto preciso de la permuta. Por su parte, el Código de Comercio consagra normas similares en los arts. 910 y 917, al integrar a la permuta las disposiciones de la compraventa, el primero, con el límite de la naturaleza del contrato, y el segundo al admitir la venta de cosa futura, sujetando su perfección a la condición de la existencia.

“De manera que en Colombia legalmente está concebida la permuta de cosas que se espera que existan, bajo el requisito de la comerciabilidad y de la determinación o al menos la determinabilidad, como lo exige el art. 1518 ejusdem. Punto este que en el caso está perfectamente definido, por cuanto en el contrato de promesa quedaron identificados con los elementos que para entonces se tenían a la mano, los tres bienes inmuebles que constituirían la contraprestación del permutante demandado, que no eran otros que los que al construirse el edificio *“Schuabing Propiedad Horizontal”*, serían **“el apartamento 402 el cual estará localizado en el cuarto piso del edificio en mención, ocupando la mitad del área construida vendible del cuarto piso en una extensión aproximada de 106 mtrs.2. Este apartamento ocupará el costado occidental del cuarto piso”**. b. **“El apartamento 101 situado en el primer piso del edificio y con un área aproximada de 45 mtrs.2.”** Por último, también se involucró como parte de la prestación **“una unidad de parqueo”** para un automóvil, **“situada en el sótano”**, la cual sería asignada al apartamento 101. Bienes estos que en los términos expresados por la declaración de voluntad eran claramente determinables, y hoy perfectamente determinados y existentes al haberse finalizado la construcción del mencionado edificio de propiedad horizontal. -negrillas intencionales -

“Ahora bien, para la doctrina en general la permuta puede tener como objeto cosas que se espera que existan. Así lo exponen sin dubitación Planiol y Ripert (pág. 185, Tratado Elemental de Derecho Civil), cuando dicen que, *“Las cosas futuras pueden ser vendidas, como pueden ser objeto de cualquier otra convención. La única excepción se refiere a las sucesiones de personas vivas”*. A idéntica conclusión lleva la lectura de la obra del doctor César Gómez Estrada al expresar que *“si las únicas cosas que no pueden permutarse son las que no pueden venderse, ello significa que todas las que pueden venderse pueden permutarse”*, donde obviamente caben las futuras de acuerdo con lo previsto en las normas antes citadas (pág. 159). Por su parte, tanto la doctrina española como la italiana, se han ocupado de la figura consultando normas similares a las del Código Civil Colombiano (arts. 1378 y 1472 del C. italiano de

1942, y 1271 y 1541 del C. español), para llegar a igual diagnóstico, pues se considera que la falta de disponibilidad de la cosa futura no es obstáculo para la estipulación del contrato de permuta, que se entiende perfecto con el solo consentimiento de las partes acerca de la recíproca transmisión de los bienes, pese a que el efecto traslativo de la cosa futura venga retardado al momento en que ésta adquiera existencia (Gianattasio, Biancca, entre otros).

Inclusive en los citados países, la jurisprudencia ha tenido la oportunidad de examinar exactamente el caso que ahora ocupa la atención de la Corte, para expresamente darle la calificación jurídica de contrato de permuta al negocio mediante el cual se cambia un “solar” o lote por pisos, apartamentos o locales “a construir”. Al respecto existen varias sentencias de la Corte de Casación italiana, consultando, se reitera, normas similares a las colombianas, es decir, que autorizan la venta de cosas futuras y que integran a la permuta las normas de este otro contrato, amén de que el sistema de transmisión del dominio se estructura sobre la teoría del título y el modo.²

La historia ofrece otro dato de sin igual trascendencia que permite comprender y dar claridad al fenómeno objeto de análisis, cual es la naturaleza jurídica del contrato de permuta, que hoy día no es un “contrato real” como inicialmente se concibió predominantemente en el derecho romano, por lo cual ya no es necesario que uno de los contratantes haya ejecutado el contrato entregando la cosa, para que el otro resulte obligado a semejante prestación, sino que el contrato pasó a ser consensual, es decir, que su formación supone el mero consentimiento de las partes, constante en escritura pública si involucra inmuebles, como ocurre en el sistema legal colombiano. Visto esto no hay óbice para que el compromiso comporte cosas futuras, porque como ya se explicó, lo mismo que en la compraventa (art. 1869 del C. Civil), el contrato se entiende celebrado “bajo la condición” de que las cosas lleguen a existir, como en el caso examinado sucedió.

El caso en concreto resulta más claro en cuanto a su tipificación, descartándose por consiguiente la opción de un contrato innominado que al fin caería en la regulación de su más próximo par, cual sería la permuta, como lo tiene explicado la Corporación (Sent. de 14 de diciembre de 2002), dadas algunas particularidades que el mismo presenta, que de alguna manera llevaron al ad quem a darle la calificación de “permuta” que luego desvirtuó con la exótica tesis de la doble compraventa como fórmula perfeccionante de la primera: (i) la motivación del contrato de promesa que precedió al acto impugnado, la cual no admite inteligencia razonable distinta a la de ver allí vertida la intención de cambiar el lote por los bienes que iban a ser construidos,

²Merino Hernández, José Luis, El contrato de permuta, Ed. Tecnos, Madrid, 1978. De la Rosa Díaz Pelayo. La permuta, Ed. Montecorvo, Madrid, 1976

pues nunca hubo pagos de precio en dinero. (ii) la condición resolutoria que en dicha promesa se estableció para el caso de que el constructor no obtuviera el crédito que le permitiera llevar a cabo la construcción, pues tal circunstancia determinaba la posibilidad de los bienes futuros objeto del cambio. (iii) la actual y real existencia de los bienes como consecuencia de la demostrada construcción del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, constituye otro elemento fundamental para efectos de la definición, porque el acto está cabalmente perfecto y ya no se trata siquiera de reconocer una “*posibilidad de existencia futura*”, que es el requisito para que la obligación se forme de modo “*condicional*”, sino la realidad que consolida el acto sin dubitación”.

4. Por manera que, para el ponente puede constatarse que en la promesa de compraventa celebrada el 15 de noviembre de 2012, de conformidad con el prolegómeno jurisprudencial anterior sí fueron delimitados concretamente los inmuebles futuros prometidos en venta:

EL APARTAMENTO NUMERO 1101, UBICADO EN EL ONCEAVO PISO DEL EDIFICIO ROBLES DE GUERNICA, QUE CONSTA DE SEMISOTANO Y ONCE PISOS DISTINGUIDO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 65D-61 DE LA CALLE 35-A, con un área aproximada de 85.40 metros cuadrados, que consta de: Sala, comedor, cocina, tres alcobas, alcoba de servicio, tres baños, estudio, zona de ropas y balcón. Y EL PARQUEADERO NUMERO 01006, QUE HACE PARTE DEL MISMO EDIFICIO, EL CUAL SERA CONSTRUIDO SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION: INMUEBLE urbano, ubicado en la ciudad de Medellín, Departamento de

Antioquia, consistente en solar y la casa en el edificada, con muros de adobe y cemento, techos de teja de barro, con registro catastral número 536151054006100000, situada en el Barrio Los Conquistadores, en la Fracción de las Américas, siendo el lote número 5 de la manzana 19, del plano general de dicho barrio, distinguido el inmueble con el lote número 65D-61 y 65D-65, y comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte, con la calle 35-A; por la derecha, entrando, propiedad de Manuel Espinosa; por la izquierda, saliendo, con casa de Gustavo Valencia; y por el fondo, o parte de atrás, con terrenos que son o fueron de la sociedad Bolivariana. -----

Cumplidos como dijo la Corte, los requisitos de comerciabilidad y de la determinación o al menos la determinabilidad, como que en el contrato de promesa quedaron identificados los bienes futuros con los elementos que para entonces se tenían a la mano, procede el análisis de la responsabilidad civil contractual reclamada.

5. Se dijo en el contrato de promesa que:

SEXTA.- Los contratantes elevarán a escritura pública el contenido de esta promesa de compraventa el día catorce (14) de Febrero de dos mil catorce (2.014), a las dos (2) de la tarde, en la Notaría Quince del Círculo de Medellín, o antes si es posible, siempre y cuando haya cancelado la totalidad del precio del inmueble. -----

Lo cierto es que por vicisitudes en torno, no solo al pago del precio final, sino que para ese momento tampoco se había constituido el régimen de propiedad horizontal necesario para la elaboración de la escritura pública de venta, las partes se reunieron el 5 de abril de 2014 y manifestaron la intención de persistir en el contrato de promesa, por lo que el día 7 de abril elaboraron otro sí, en el que no solo precisaron el monto del precio, sino que fijaron como nueva fecha para la celebración del contrato el día 30 de julio de 2014.

Llegada la fecha, el incumplimiento de ambas partes fue evidente: como resultado del acuerdo plasmado en el otro sí, Nubia Zoraida Romero Carrillo debió cancelar el 19 de mayo de 2014 el saldo restante, \$ 100.000.000,00, por lo que obtendría un descuento por pronto pago de \$ 3.000.000,00, es decir, no se trataba de obligaciones simultáneas, como que la de Ernestina Barrera de

Arroyave, allegar toda la documentación necesaria para el otorgamiento de la escritura, lo era el 30 de julio siguiente.

Para esta nueva oportunidad, la demandante no había hecho el pago acordado, la accionada tampoco había constituido el reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo, los comportamientos posteriores siguieron siendo indicativos de persistir en la negociación a tal punto que suscriben otro sí el 22 de septiembre de 2015, pasado más de un año, en el que dijeron,

1. Que el 14 de noviembre de 2012, firmaron promesa de compraventa de inmueble adscrito en esta.
2. Que se pactó además que se invertirían en el pago de parte de la deuda las cesantías parciales que tiene la COMPRADORA NUBIA ZORAIDA ROMERO CARRILLO en el Fondo Nacional del Ahorro por concepto de abonos que el empleador, esto es la Procuraduría General de la Nación le hace anualmente
3. Que tan pronto se le sea entregado ese dinero lo hará llegar a la señora ERNESTINA BARRERA DE ARROYAVE

Para el 6 de noviembre de 2015 la demandada entregó a la actora el inmueble objeto del contrato a título de arrendamiento y todavía dan a entender que desean finiquitar las obligaciones emanadas del contrato de promesa puesto que en el documento contentivo de la relación de tenencia incluyeron la siguiente cláusula adicional

OTRO SI:

Se hace reforma a la cláusula SEGUNDA del presente contrato, estableciendo que el canon del primer mes de arrendamiento será de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000.00). A partir del momento en que la arrendadora ERNESTINA BARRERA libere el apartamento de Hipotecas, embargos y tenga listo el Reglamento de Propiedad Horizontal y cualquier otra limitación al dominio, se cancelará un canon de NOVECIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$917.000.00), un mes después de que el FONDO NACIONAL DEL AHORRO o cualquier otra entidad bancaria entregue el préstamo solicitado por la arrendadora NUBIA ZORAIDA ROMERO CARRILLO, con la finalidad de pagar lo restante de la compra del mismo apartamento. De la misma manera se establece un término de arrendamiento de tres (3) meses a partir de la finalización del mes que se da de gabela para la entrega del dinero de la compraventa.

6. Así las cosas, resulta notorio que las adiciones posteriores al 30 de julio de 2014 no incluyeron señalamiento de fecha, hora y oficina notarial en la que se celebraría el contrato prometido, lo que elimina cualquier eficacia al acuerdo fundante de las pretensiones de la demanda.

En efecto, Andrés Felipe Navarrete Basto³, señala:

En el argot jurídico, la aproximación inicial a la ineficacia del negocio jurídico suele coincidir con la clasificación que distingue entre la ineficacia en sentido lato y la ineficacia en sentido restringido²⁶. Con arreglo a dicha clasificación, la ineficacia del negocio jurídico en sentido lato alude a “todas las hipótesis en las cuales sus efectos no se

³ LA APLICACIÓN DE LA INEFICACIA NEGOCIAL EN COLOMBIA: ENTRE PRAGMATISMO E IDEALISMO Tesis de grado para optar al título de abogado Universidad Externado de Colombia Facultad de Derecho Departamento de Derecho Civil Bogotá D.C. 2018

²⁶ Ciertamente es una clasificación recurrente en la materia, pues, permite definir la ineficacia de forma omnicompreensiva, en tanto da cuenta de la variedad de matices que reviste el asunto; podría decirse que aquella concepción se basa en una premisa común, esto es, que la ineficacia es, en esencia, una sanción prevista por el ordenamiento jurídico para inhibir o suprimir los efectos de un negocio jurídico que inobservó las prescripciones que lo disciplinan. Cfr. Cubides Camacho, J. y Prada Márquez, Y., “Eficacia del acto jurídico: visión unificada en los ordenamientos civil y comercial”, Revista de Derecho Privado, Universidad de los Andes, n.º 45, 2011, p. 1-62.

producen, o están llamados a decaer en un momento posterior”²⁷ o, dicho de otra forma, la ineficacia del negocio jurídico en sentido lato o amplio “abarca todo fenómeno privativo de consecuencias del negocio, y comprende desde la inexistencia hasta la simple reducción del exceso y la inoponibilidad, pasando por la nulidad, la anulación, la rescisión, la revocación”²⁸.

4. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL DE LA INEFICACIA EN SENTIDO AMPLIO

La jurisprudencia nacional ha adoptado la concepción de la ineficacia en sentido lato. La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia²⁹ ha tenido ocasión de pronunciarse en punto de la ineficacia del negocio jurídico en los siguientes términos: “el vigor del negocio jurídico se mueve dentro de los hitos extremos de eficacia e ineficacia, con una rica variedad de estados intermedios, reflejo de la multitud de situaciones que ofrece la actividad práctica [...] Ineficaz, en términos globales, es el negocio carente de las consecuencias propias de la autonomía privada en general o de aquellas características de la figura”³⁰.

La Sección Tercera del Consejo de Estado³¹, a su turno, ha aludido a la noción de ineficacia del negocio jurídico, arguyendo que “la ineficacia *lato sensu* de un negocio jurídico se refiere a su carencia de efectos, por motivos diferentes que versan sobre la carencia de los elementos para su nacimiento –inexistencia-; o por predicarse del mismo defectos, distorsiones, vicios o irregularidades -invalidez-; o por circunstancias

²⁷ Scognamiglio, R., Teoría general del contrato, cit., p. 225

²⁸ Hinestrosa, F., Tratado de las obligaciones II: de las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico vol. II, cit., p. 683.

²⁹ En pronunciamientos anteriores, la Sala de Casación Civil ya había manifestado, con alguna suerte de sutileza, su sentir en cuanto al reconocimiento de los diversos temperamentos de la ineficacia, en tanto ya distinguía diversas concreciones de la ineficacia negocial, en particular, la nulidad, inexistencia, resiliación y resolución. Sobre este punto, Cfr. Cas. 15 de junio de 1892, VII, p. 261; cas. 15 de marzo de 1941, L, n.1967-1969, p. 802 y ss; cas. 15 de septiembre de 1943, LVI, n.º 2000-2005, p. 125 y 126; cas. 18 de septiembre de 1944, LVII, n.º 2010-2014, p. 580; cas. 2 de julio de 1963, CIII-CIV, n.º 2268-2269, p. 76 y 77; cas. 13 de mayo de 1968, CXXIV, n.º 2297-2299, p. 138 y ss. De forma más reciente, la Sala de Casación Civil ha hecho ahínco en las diferencias que dimanar de las diversas categorías de ineficacia, Cfr. cas. 6 de agosto de 2010, n.º rad. 05001-3103-017-2002-00189-01, p. 20-29; cas. 25 de agosto de 2017, n.º rad. 25286- 31-84-001-2005-00238-01, p. 18-21.

³⁰ Cas. 21 de mayo de 1968, CXXIV, n.º 2297-2299, p. 167 y 168

³¹ En otras oportunidades, ha evidenciado su predilección por la acepción de ineficacia en comento, en tanto diferenció las diversas concreciones o grados intermedios de la ineficacia del negocio jurídico. Sobre el particular, Cfr. Sentencia del 30 de octubre de 2003, n.º rad. 11001-03-26-000-2003-00005-01, p. 28-33; Sentencia del 12 de febrero de 2015, n.º rad. 44001-23-31-000-2003-00657-01, p. 45 y 46; Sentencia del 19 de julio de 2017, n.º rad. 11001-03-26-000-2017-00043-00, p. 50 y 51.

que le inhiben relevancia -condiciones o situaciones subordinantes- según se trate, que emergen de un juicio negativo”³².

La jurisprudencia arbitral también ha echado mano de la noción de ineficacia en sentido amplio, en tanto ha afirmado que los efectos del negocio jurídico “se producirán dentro de lineamientos que involucran el respeto de los límites que impone el propio ordenamiento [...] cuya violación encuentra respuesta en *la consagración de sanciones de distinto calado y naturaleza*, no plenamente uniformes en la legislación civil y en la comercial, pero genéricamente referidas, como es conocido, a fenómenos de inexistencia, ineficacia de pleno derecho y nulidad —en su doble modalidad de absoluta y relativa— del acto o de la estipulación, para mencionar las más relevantes”³³ (cursiva por fuera del texto original).

La Corte Constitucional, siguiendo la tendencia de las corporaciones precitadas, se ha referido al asunto de la siguiente forma: “bajo el concepto de *ineficacia en sentido amplio* suelen agruparse diferentes reacciones del ordenamiento respecto de ciertas manifestaciones de la voluntad defectuosas u obstaculizadas por diferentes causas. Dicha categoría general comprende entonces fenómenos tan diferentes como la inexistencia, la nulidad absoluta, la nulidad relativa, la ineficacia de pleno derecho y la inoponibilidad”⁴³⁴

5. CONCEPTO DE LA INEFICACIA EN SENTIDO PROPIO O RESTRINGIDO, Ahora bien, la segunda parte de la clasificación comentada concierne a la llamada ineficacia en sentido propio o restringido. Sobre el particular existe una dificultad considerable, consistente en “la ausencia de univocidad terminológica [...] es visible al rompe que los vocablos que los autores utilizan para designar las categorías de ineficacia no son similares”⁵³⁵. De hecho, se trata de una desarmonización que no sólo existe en el plano doctrinal, sino también a nivel jurisprudencial, por ello se abordará la noción de ineficacia en sentido restringido en consideración de lo que podría estimarse como la acepción mayoritaria, pues es la más reiterada³⁶.

³² Sentencia del 30 de abril de 2012, n.º rad. 25000-23-26-000-1995-00704-01, p. 19 y 20

³³ Laudo Arbitral del 16 de diciembre de 2005, dictado dentro del proceso arbitral de Herpaty Ltda. vs. Sociedad de Concesionarios S.A. “Concesia S.A”, árbitro Edgar Garzón Saboya. A este respecto, también puede vislumbrarse la utilidad práctica de la categoría en el Laudo Arbitral del 5 de mayo de 2006, dictado dentro del proceso arbitral de DDB Worldwide Colombia S.A. vs. Colombia Móvil S.A. ESP, árbitros Enrique Gaviria Liévano, José Francisco Chalela Mantilla y Fernando Romero Velazco

³⁴ Sentencia de Constitucionalidad 345 del 24 de mayo de 2017, p. 23.

³⁵ ⁵ Ramírez, E., La ineficacia en el negocio jurídico, cit., p. 14.

³⁶ Cfr. Hinestrosa, F., Tratado de las obligaciones II: de las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico vol. II, cit.; cas. 21 de mayo de 1968, CXXIV, n.º 2297-2299; Sentencia del Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, del 30 de abril de 2012, n.º rad. 25000-23-26-000-1995-00704- 01; Sentencia de Constitucionalidad 345 del 24 de mayo de 2017

Con arreglo a lo dicho anteriormente, la ineficacia en sentido restringido o propio es aquella que “se aprecia como una situación relativa a la 'funcionalidad' del negocio, o sea a sus efectos finales”³⁷. En efecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia³⁸, ha sostenido que “la ineficacia en sentido propio o restringido, consiste en la alteración de los resultados finales de la figura, aquellos que responden a su función práctico-social, cimentados en el compromiso [...] alteración en múltiples aspectos: por estipulación particular que refiere tales efectos a acontecimientos futuros, ciertos o aleatorios [...] por determinación legal, que los subordina en su iniciación o en su permanencia a determinados factores contingentes [...] o por fuerza de una impugnación de parte o de un extraño legitimado para ello, factores exógenos, pero referidos al negocio [...] que influyen decisivamente en su marcha, sin afectar su validez”³⁹.

En suma, la clasificación comprensiva de la ineficacia en sentido amplio y sentido estricto ilustra *de forma general* el hecho de que la ineficacia del negocio jurídico, en tanto categoría jurídica, consta de un espectro amplio de manifestaciones y matices, pues “al lado de la actitud de rechazo total, o sea de la nulidad, obran reacciones más blandas y graduadas variadamente: anulabilidad, rescisión, resolución”⁴⁰.

7. Luego, en los términos de la transcripción anterior, se presentó un evento de ineficacia diferente a los tradicionales: Una manifestación de la voluntad inicial que, se itera, en concepto del ponente vinculaba legalmente a las partes, por las vicisitudes posteriores - en especial por la manifestación de la voluntad defectuosa al no señalar de manera clara cuándo y donde habría finalmente de celebrarse el contrato prometido - quitaron todo vigor al pacto, el negocio perdió funcionalidad por los acontecimientos futuros eliminando la posibilidad de sus efectos finales, de tal manera que contrario a lo que concluyó el *a quo*, si

³⁷ Hinestrosa, F., Tratado de las obligaciones II: de las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico vol. II, cit., p. 684

³⁸ Hinestrosa, F., Tratado de las obligaciones II: de las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico vol. II, cit., p. 684

³⁹ Cas. 21 de mayo de 1968, CXXIV, n.º 2297-2299, p. 168.

⁴⁰ Cataudela, A., Sul contenuto del contratto, cit., p. 77, citado (y traducido) por Hinestrosa, F., Tratado de las obligaciones II: de las fuentes de las obligaciones: el negocio jurídico vol. II, cit., p. 677

existía opción para no dejar a los fallidos contratantes en total indefinición.

La solución al estado actual de las cosas no puede ser otra que la devolución de la parte del precio que pago la demandante, sin que de su parte haya obligación de restituir el inmueble debido al contrato de arrendamiento que celebraron el 6 de noviembre de 2015. Como la arrendadora manifestó que la actora no ha honrado las obligaciones derivadas de esa relación de tenencia, debe ejercer las acciones pertinentes en aras de obtener la entrega de los bienes dado a ese título.

8. Sobre las sumas realmente entregadas y recibidas a la fallida vendedora la Sala comparte la conclusión a que llegó el *a quo*, y en especial lo que se plasmó frente a la entrega de un cheque por valor de \$ 10.000.000,00.

Sin embargo, en el documento que nos referimos; existen otras obligaciones que, según se desprende de lo manifestado, la promitente compradora, no ha cumplido, como es entre otros, el pago de cien millones de pesos, cancelación prometida, según las voces del instrumento, para el día 19 de mayo de 2014; esto, a pesar que la actora en su demanda, señala que solo adeuda la suma de setenta y tres millones (\$73.000.000); afirmaciones que no coinciden con la verdad. Veamos.

Informa la demandante que de acuerdo con explicado en los hechos cuarto, quinto y séptimo, la suma de los pagos y los descuentos suman \$177.000.000; suma que no entiende el despacho su origen; por cuanto, haciendo la operación aritmética que ofrece en los hechos cuarto y quinto, solo asciende a un total de ciento sesenta y siete millones (\$167.000.000), que se refiere a las sumas que señala el otro sí, celebrado el día 7 de abril de 2014.

Ahora, en el hecho séptimo de la demanda, se refiere a otro abono realizado a la promitente vendedora, por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), pero lo cierto es que; de un lado, la demandada como su hija, la señora Adriana Arroyave, niegan haberlo recibido.

Es decir, tanto la señora Ernestina Barrera como su hija, reconocen que la promitente compradora ha abonado las sumas de sesenta, ochenta, y quince millones, lo cual arroja una sumatoria de ciento cincuenta y cinco millones (\$155.000.000); pero sumados teniendo en cuenta los descuentos ofrecidos y causados, según se desprende de la historia, dicha sumatoria arroja la suma total señalada por el despacho.

“No es que baste la versión de la demandada y su testigo, para negar el recibo de los mencionados diez millones; sino que, agregado a ello, la parte actora no cuenta con un medio de prueba que nos permita recibir sus dichos como ciertos. Es más, con el ánimo de averiguar la certeza de ello, se ha solicitado información a la entidad bancaria respecto de la cual, supuestamente se librar cheque en favor de la señora Barrera, a efectos que confirmasen dichas afirmaciones; pero la entidad bancaria informa no tener información respecto de tal operación, tampoco la señora Nubia Romero, cuenta con algún comprobante que nos pueda confirmar tal acontecimiento; por ello, no sería posible tener en cuenta dicho pago; por lo que en esas condiciones; las sumas canceladas y descontados, todas, ascienden a la suma de \$167.000.000.

En este contexto, resultaría que la señora Nubia Zoraida Romero Carillo, adeuda a la presente fecha, del valor pactado en la promesa la suma de \$93.000.000)”.

Luego, lo demostrado es que la promitente compradora sólo entregó la suma de \$ 155.000.000, así: (i) \$ 60.000.000,00 el 14 de noviembre de 2012; (ii) \$ 80.000.000,00 el 20 de noviembre de 2012 y (iii) \$ 15.0000.000,00 el 15 de abril de 2013, que es lo que se relató en el otro sí (folios 24 a 26 archivo 2 cuaderno ppal), puesto que para efectos restitutorios no puede tenerse en cuenta los abonos por pronto pago.

La indexación se hace teniendo en cuenta que el índice inicial de noviembre de 2012 es 77,15; de abril de 2013, 77,39; y de marzo de 2023 174,51.

El factor para el dinero entregado en noviembre de 2012 es 2,26 y para la suma de abril de 2013, es 2,25. Aplicado resulta

\$ 140.000.000,00 x 2,26 = \$ 316.400.000,00
\$ 15.000.000,00 x 2,25 = 33.750.000,00
Total \$\$ 350.150.000,00

9. En conclusión, se **REVOCARÁ** la sentencia recurrida para en su lugar declarar que el contrato de promesa celebrado el 14 de noviembre de 2012 se tornó ineficaz, por lo que se ordenará a la demandada devolver a la actora la suma de \$ 350.150.000,00 que corresponde a la indexación hasta la fecha de esta providencia, pero que deberá actualizarse hasta la fecha del pago. Costas en ambas instancias a cargo de la parte demandada.

V. DECISION

En mérito de lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Cuarta Civil de Decisión**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley **REVOCA** la sentencia de proferida el 22 de agosto de 2022 por el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín y en su lugar dispone: **DECLARAR** la ineficacia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre Ernestina Barrera de Arroyave y Nubia Zoraida Romero Carrillo el 14 de noviembre de 2012. Como consecuencia de lo anterior, **SE ORDENA** a Nubia Zoraida Romero Carrillo devolver a la demandante la suma de \$ 350.150.000,00 que corresponde a la indexación de los dineros recibido como parte del precio hasta la fecha de esta providencia,

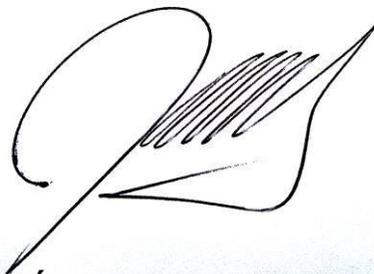
pero que deberá actualizarse hasta la fecha del pago. Costas en ambas instancias a cargo de Nubia Zoraida Romero Carrillo

Proyecto discutido y aprobado en sesión y acta Nro.019 del presente mes.

NOTIFIQUESE



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado



JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VELEZ GAVIRIA
Magistrada