

CONCEPTO 25 DE 2012

(Diciembre)

<Fuente: Archivo Ministerio de Relaciones Exteriores>

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

Referente a la legislación aplicable a la compraventa de bienes inmuebles.

Mediante Memorando GAIC No 77973 del 20 de noviembre de 2012, el Dr. Jaime Alberto Acosta Carvajal, en su calidad de Coordinador del Grupo Interno de Trabajo de Asistencia a Connacionales, dio traslado a la Oficina Asesora Jurídica Interna, del correo electrónico del 19 de noviembre de 2012, enviado por la abogada de nacionalidad Española Cristina Santiago de la Nuez, Letrada de Bufet de abogados en España, a la Dra. Amparo Flórez en su calidad de Cónsul de Colombia en las Palmas de Canaria, referente a la legislación que rige los documentos privados cuyo objeto se enmarca en la opción de compra de un bien inmueble.

Lo anterior debido a que las partes que suscribieron el citado documento en España son de nacionalidad colombiana, sobre un bien inmueble situado en su país de origen y conforme a lo estipulado en el Código Civil español, esta deberá resolverse ciñéndose a la legislación colombiana.

Análisis del tema objeto de estudio.

I. Legislación colombiana frente a la compra de un bien inmueble.

El documento privado que establece las obligaciones tanto del promitente comprador como del promitente vendedor dentro de la compraventa del bien inmueble se establece en la promesa de compraventa, en la cual se consignan las cláusulas que regirán un contrato futuro.

Así mismo, para que el citado documento tenga validez, resulta imperioso cumplir los requisitos establecidos en el artículo [1611](#) del Código Civil Colombiano, los cuales se relacionan a continuación:

“ 1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo [1511](#) <sic [1502](#)> 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”.

En ese sentido desarrollaremos cada uno de los citados requisitos, con el fin de dar mayor claridad al tema objeto de estudio:

a) Que la Promesa conste por escrito.

Significa lo anterior que adolece de efectos jurídicos la promesa llevada a cabo verbalmente o

cuyas cláusulas no se incorporen en el respectivo escrito.

b) 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 <sic 1502> del Código Civil.

El artículo [1502](#) del Código Civil, establece los elementos imprescindibles para que un individuo pueda contraer obligaciones, siendo estos los siguientes:

“1o.) Que sea legalmente capaz.”

Al respecto vale la pena traer a estudio la definición dada por el Dr. Fernando Canosa Torrado, en su obra “Las Nulidades en el Derecho Civil⁽⁴⁶⁾, en la cual se consignó lo siguiente:

“ El inciso 2 del artículo [1502](#) del C.C., define la capacidad legal de una persona diciendo que “ consiste en poderse obligar por si misma, y sin el ministerio o la autorización de otra”. Esa norma se refiere a la capacidad negocial de ejercicio o capacidad de contratar, pues el contrato es la forma genérica de contraer obligaciones. Esta capacidad de ejercicio es una modalidad de la capacidad de goce que es la aptitud general para adquirir derechos y contraer obligaciones. Sin embargo, la regla general es la capacidad de ejercicio; lo que equivale a decir que todas las personas tienen aptitud para obligarse, excepto aquellas que la ley declara incapaces”.

En lo que respecta a las especies de incapacidad, pueden ser de tres especies: 1) Incapacidad absoluta; 2) Incapacidad relativa, y 3) Incapacidad particular o especial también llamada inhabilidad.

Frente a la incapacidad absoluta el artículo [1504](#) del Código Civil señala:

“ARTICULO [1504](#). <INCAPACIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA <Aparte tachado INEXEQUIBLE mediante sentencia C-983 de 2002>> Son absolutamente incapaces los {dementes}, los impúberes y sordomudos, que no pueden darse a entender por escrito.”.

Son relativamente incapaces los menores adultos que no hayan obtenido habilitación de edad; y los disipadores que se hallen en estado de interdicción, pero la capacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos aspectos.

“2o.) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio”.

Conforme a lo establecido en el artículo [1508](#) del Código Civil, son vicios del consentimiento el error la fuerza y el dolo.

El error consiste en la circunstancia, disonancia o falta de conformidad entre la voluntad querida y la voluntad aclarada, o entre el querer interno y su exteriorización, en ese sentido se recomienda consultar la sentencia de la Corte Constitucional C-993 del 29 de noviembre de 2006.

La fuerza o violencia consiste en un constreñimiento ejercido sobre la voluntad de la persona para obligarla a contratar.

El dolo: definido en el artículo [63](#) del Código Civil, el cual dispone lo siguiente:

“Artículo [63](#): El dolo consiste en la intención positiva de inferir injuria a la persona o propiedad de otro”.

Corolario de lo anterior, el dolo hace relación a maniobras encaminadas a engañar una persona, y determinándola a dar su consentimiento de un negocio jurídico⁽⁴⁷⁾ 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

El artículo [1866](#) del C. C. dispone lo siguiente:

“ARTICULO [1866](#). <OBJETO DE LA VENTA>. Pueden venderse todas las cosas corporales, o incorporales, cuya enajenación no esté prohibida por ley”.

En ese sentido podemos afirmar que los bienes cuyo objeto de compraventa no se encuentra prohibido, es viable su comercialización en el entorno económico.

4o.) Que tenga una causa lícita.

Con el fin de abordar el tema referente a la causa lícita, se hace imperioso traer a colación la normatividad contenida en el artículo [1524](#) del Código Civil, el cual dispone lo siguiente:

“ No puede haber obligación sin causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

“ Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

“Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene causa ilícita”.

En ese sentido resulta claro que la causa dentro del negocio jurídico debe entenderse como el motivo que mueve a las partes a celebrar un contrato, la cual por regla general podrá llevarse a cabo a no ser que se encuentre estrictamente prohibida por norma que así lo consagre.

c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el Contrato.

Dentro de la promesa de compra venta de bien inmueble, se hace necesario que en ella se involucre la clausula referente a la fecha, hora y notaria ante la cual las partes suscribirán la respectiva escritura pública sobre el respectivo bien inmueble, so pena de carecer de validez el citado documento.

Lo anterior, toda vez que resulta de vital importancia establecer en el tiempo la fecha y el lugar en que las partes cumplirán lo pactado en la promesa de compraventa sobre el bien inmueble objeto del contrato.

d) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Al respecto debe tenerse en cuenta que l tradición de bienes inmuebles de debe efectuar por medio de la inscripción del título traslaticio de dominio (escritura), en la Oficina de Instrumentos Públicos.

II. Enlaces de internet que recogen la legislación colombiana frente a la compra y venta de inmuebles.

www.corteconstitucional.gov.co

www.cortesuprema.gov.co

www.secretariassenado.gov.co/senado/.../codigo/codigo_procedimient

III. Normas de reenvío respecto a la opción de compra en la legislación colombiana.

En lo que respecta a la pregunta referente a si en la legislación colombiana existen normas de reenvío respecto a la opción de compra llevada a cabo por dos colombianos residentes en España, de un bien inmueble situado en Colombia, vale la pena advertir que en nuestra normatividad no se encuentra establecida tal situación, ya que en el presente caso se evidencia una disposición específica que contempla el Código Civil Español, la cual considera que al encontrarse el bien objeto de compraventa en Colombia, la ley imperante será la de nuestro país.

En ese sentido una vez llevado a cabo un estudio de la normatividad no se encontró norma que autorice el reenvío del caso objeto de análisis a la aplicabilidad de la normatividad española, lo cual se fundamenta en el artículo 13 del Código Civil Colombiano, el cual prevé:

“ARTICULO [19](#). <EXTRATERRITORIALIDAD DE LA LEY>. Los colombianos residentes o domiciliados en país extranjero, permanecerán sujetos a las disposiciones de este Código y demás leyes nacionales que reglan los derechos y obligaciones civiles (...)”

NOTAS AL FINAL:

1. Las Nulidades en el Derecho Civil- Teoría general de la nulidad del acto y del negocio jurídico- Ediciones Doctrina y Ley, pag. 252.

2. Sentencia Corte Constitucional C-669 del 28 de junio de 2005.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de mayo de 2024 - (Diario Oficial No. 52.755 - 13 de mayo de 2024)

