

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., ocho (8) de abril de dos mil veintidós (2022)

Proceso: VERBAL
Demandante: DORA MARIA OVALLE DE NOVA
Demandado: LUZ DARIS PARADA TORRES
Radicado: 2019-00230

I. ANTECEDENTES:

La demandante: **DORA MARIA OVALLE DE NOVA**, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, por conducto de apoderado judicial, formuló demanda **VERBAL - MAYOR CUANTIA**, en contra: **LUZ DARIS PARADA TORRES**, a fin que se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

PRINCIPALES:

1. Se declare la nulidad absoluta del contrato de promesa de permuta adiado 20 de febrero de 2018, celebrado entre la señora LUZ DARIS PARADA TORRES y DORA MARIA OVALLE DE NOVA, el cual tenía como objeto la permuta del inmueble ubicado en la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad, apartamento 302, de propiedad de DORA MARIA OVALLE DE NOVA a la demandada, y la entrega del 15% de la cuota parte (46.55% del predio de mayor extensión) que posee la demandada LUZ DARIS PARADA TORRES del predio ubicado en la vereda Peñas del Municipio de Manta a la demandante; por haberse omitido los requisitos legales del contrato de promesa de compraventa, conforme el art. 1611 del C.C.
2. Se condene a la parte demandada a restituirle a la demandante el apartamento 302 ubicado en la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad, el que le fuera entregado en permuta.
3. Se condene a la señora LUZ DARIS PARADA TORRES a devolverle a la demandante los siguientes valores:
 - (i) La suma de \$5.000.000.00 entregados por DORIS MARIA OVALLE a la demandada como parte de precio, el día de la firma de la promesa de permuta, es decir, el 20 de febrero de 2018.
 - (ii) La suma de \$1.000.000,00 entregados por la demandante a la señora LUZ DARIS PARADA para reparación del apartamento objeto de permuta, la que no fue realizada.
 - (iii) La suma de \$700.000,00 entregados por la parte actora a la demandada para construir un canal de aguas lluvias en la casa del

lote entregado por la señora LUZ DARIS PARADA, trabajo que no fue llevado a cabo.

(iv) Por los intereses moratorios del periodo comprendido entre el 20 de febrero de 2018 al 22 de abril de 2019, a las tasas autorizadas, respecto de los \$5.000.000,00, y hasta su pago.

4. Se condene a la demandada por los perjuicios que le ocasionó a la demandante, estimados en la suma de \$10.000.000, por trámites como transporte, honorarios, conciliación, etc.

5. Se condene a la demandada al pago de las costas procesales.

HECHOS:

Como fundamento de sus pretensiones, en resumen, expone la parte actora los siguientes hechos:

La demandante es una persona de la tercera edad, mayor de 80 años, a quien le es difícil recordar y entender las cosas, siendo prácticamente obligada a firmar la promesa de permuta sin leer las cláusulas, ya que para el momento de la suscripción no contaba con gafas, por lo que confió en la buena fe de la demandada.

Entre demandante y demandada se suscribió un contrato de promesa de permuta el 20 de febrero de 2018, de conformidad con la cláusula primera de dicha convenio la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA se obligó a transferir a título de permuta el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-2017637, ubicado en la Calle 151 No. 117-21 Apto 302 de esta ciudad a la señora LUZ DARIS PARADA TORRES, así mismo, la demandada se comprometió a entregarle a la demandante el 15% de la cuota parte del predio que posee ubicado en la Vereda Peñas del municipio de Manta.

Como precio de dicho negocio jurídico las partes fijaron la suma de \$135.000.000,00, por el lote de Manta – Cundinamarca y \$130.000.000,00 por el apartamento 302 de la Calle 151 No. 117-21 Apto 302 de esta ciudad, por lo que la demandante le entregó a la demandada la suma de \$5.000.000,00 como excedente el día en que suscribieron el contrato.

Igualmente, las contratantes sometieron a condición incierta y sin señalar fecha, ni notaria, la perfección de la titularización del predio ubicado en Manta – Cundinamarca, la que se llevaría a cabo una vez se terminara el proceso de saneamiento que sobre dicho bien cursaba en el Juzgado Promiscuo de Manta – Cundinamarca.

La demandada era conocedora de la imposibilidad de efectuar la titularización del lote como cuerpo cierto, sin embargo, se aprovechó del estado mental de la demandante, prometiéndole transferir la propiedad de un bien respecto del cual no tenía la propiedad.

El contrato de promesa de permuta suscrito por las partes el 20 de febrero de 2018 no cumple con los requisitos mínimos establecidos en el art. 1611 del C.C., el existir vicios del consentimiento, error en el objeto ofrecido por la

demandada y omisión de la fecha y notaria donde se llevaría a cabo la escrituración del lote ubicado en la vereda Peñas del municipio de Manta – Cundinamarca.

La demandante fue inducida a celebrar el contrato de permuta con maniobras engañosas por parte de la demandada, pues una de las condiciones para la validez del contrato de promesa de compraventa, es que se determine de tal suerte que solo falte para su perfección la tradición de la cosa o las solemnidades legales, lo cual no se cumplió en el presente caso.

La señora LUZ DARIS PARADA le exigió a la señora DORA MARIA OVALLE la suma de \$1.000.000,00 con destino a presuntas reparaciones del apartamento que no fueron realizadas, así como la suma de \$700.000,00 para la construcción de un canal de aguas lluvias en el lote ubicado en Manta – Cundinamarca, trabajo que no se efectuó.

II. TRAMITE PROCESAL:

Por cuanto la demanda reunió los requisitos legales, el Juzgado mediante providencia de fecha 3 de julio de 2019, ADMITIO la demanda y de ella ordenó correr traslado a la demandada, por el término legal.

La aludida providencia se le notificó a la demandada por conducta concluyente, quien a través de apoderado judicial dio contestación de la misma, oponiéndose a las pretensiones y formulando como excepciones de fondo las que denominó: 1. COSA JUZGADA EN RELACION CON LA SITUACION DEL PREDIO, HOY CON FOIO DE MATRICULA 154-50348, LIBRE DE TODA SITUACION DE RIESGO, 2. PLENA VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA REALIZADO ENTRE LAS SEÑORAS LUZ DARIS PARADA TORRES Y DORA MARIA OVALLE DE NOVA DE FECHA 20 DE ENERO DE 2019.

Mediante providencia de fecha 1º de noviembre de 2019, se señaló fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el art. 372 del C.G.P., la que tuvo lugar el 6 de octubre de 2020, en ella, se declaró fracasada la conciliación, se practicaron los interrogatorios de oficio a las partes, se fijó el litigio, se ejerció el control de legalidad y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes; en favor del demandante: documental y testimonios; con respecto al extremo demandado: documental y testimoniales.

La audiencia de instrucción y juzgamiento se practicó el 15 de febrero de 2021, en la cual se practicaron las pruebas decretadas, el apoderado judicial de la parte actora desistió de los testimonios que solicitó como prueba, solicitud que fue aceptada por el despacho.

En esta audiencia se les otorgó a los apoderados de las partes la oportunidad para alegar de conclusión.

III. CONSIDERACIONES:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES:

La capacidad de las partes, la aptitud para comparecer al proceso, la competencia y la demanda en forma, como requisitos de procedibilidad de la acción se encuentran plenamente acreditados.

Tampoco se advierten irregularidades que nuliten la actuación surtida, circunstancia que habilita a este despacho judicial para pronunciarse de fondo.

2. ANÁLISIS JURÍDICO.

2.1. Nulidad del contrato.

El artículo 1740 del Código Civil, señala *“Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa.”*

El artículo 1741 Ídem contempla los motivos que generan la nulidad **absoluta**, entre ellos el producido por *“objeto o causa ilícita”* y *“la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan...”*

Por su parte, el art. 1742 del C.C. preceptúa que *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley...”*

3. ANÁLISIS SUB LLITE.

3.1. Legitimación en la causa.

Respecto de la demandante DORA MARIA OVALLE DE NOVA, no merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa por activa, toda vez que al proceso concurrió como permutante, quien hizo parte de la promesa de permuta objeto de pretensiones, y frente a la demandada, tampoco hay observación frente a la legitimación por pasiva, ya que también hizo parte en dicho negocio jurídico.

3.2. Caso Concreto.

Establecido lo anterior, procede entonces el despacho a analizar si la promesa objeto de las pretensiones cumple con las exigencias legales.

En el sub-lite obra a folios 3 y 4 el documento denominado “CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA DE BIEN INMUEBLE” suscrito el 20 de febrero de 2018, por las señoras DORA MARIA OVALLE DE NOVA y LUZ DARIS PARADA TORRES, mediante el cual, la primera se comprometió a trasladar el dominio del apartamento 302 ubicado en la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad de su propiedad, a la segunda.

Por su parte, LUZ DARIS PARADA TORRES se obligó a entregarle a la primera, el 15% de la cuota parte que posee del 46.55% del predio de mayor

extensión ubicado en la vereda Peñas del Municipio de Manta – Cundinamarca, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-35413.

Como precio se acordó la suma de \$135.000.000,00 para el 15% de la cuota parte que posee la demandada en el predio ubicado en Manta – Cundinamarca, y la suma de \$130.000.000,00 para el apartamento 302 ubicado en la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad, por lo que la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA se obligó a entregarle a la firma de la promesa a la demandada \$5.000.000,00 como excedente.

Según la promesa, la escritura traslativa de dominio por parte de la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA a la demandada del apartamento 302 ubicado en la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad, se efectuaría el mismo día en que la señora LUZ DARIS PARADA realice la escritura del predio ubicado en el municipio de Malta – Cundinamarca, en la notaría que acuerden las partes.

Por su parte, respecto de la suscripción de las escrituras por LUZ DARIS PARADA TORRES a la demandante del 15% de la cuota parte que posee (46.55%) del predio de mayor extensión ubicado en la vereda Peñas del Municipio de Manta – Cundinamarca, estas se efectuaría previo las siguientes condiciones:

- (i) La escritura traslativa de dominio de la cuota parte del predio ubicado en Malta – Cundinamarca a DORA MARIA OVALLE DE NOVA, una vez terminado el proceso de saneamiento que cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal de Malta.
- (ii) La escritura se realizaría como cuerpo cierto si lo permiten las normas de planeación municipal de Manta – Cundinamarca y previa sentencia favorable del proceso de saneamiento.
- (iii) En caso de que el proceso de saneamiento antes descrito no prospere la señora LUZ DARIS PARADA TORRES realizaría la escritura del predio a la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA como derecho de cuota equivalente al 15% del 46.55% que posee en el referido predio.

El art. 1955 del C.C. define la permuta como **“un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro”**, por su parte, el art. 1958 ídem señala **“Las disposiciones relativas a la compraventa se aplicarán a la permutación en todo lo que no se oponga a la naturaleza de este contrato; cada permutante será considerado como vendedor de la cosa que da, y el justo precio de ella a la fecha del contrato se mirará como el precio que paga por lo que recibe en cambio”**

El requisito del numeral 3° art. 1611 del C.C., exige que la promesa **“...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”**. Doctrinaria y jurisprudencialmente se ha establecido que la acepción **“fijar la época”** equivale a señalar o determinar el momento preciso en que ha de celebrarse la convención prometida, es decir, que no quede incertidumbre o duda alguna sobre el cuándo de esa celebración, bien sea señalando un plazo o una condición o plazo y condición.

Entonces exige el ordenamiento sustancial que en la promesa debe fijarse la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, lógicamente, no puede hacerse uso de plazo ni condiciones indeterminados, pues no se sabría con exactitud el momento del cumplimiento de la obligación y siendo la fijación de la

época uno de los requisitos esenciales de este tipo de contratos, su inobservancia no puede generar obligaciones.

La Corte Suprema de Justicia – Sala Civil en sentencia SC2468-2018, Magistrado Ponente: ARIEL SALAZAR RAMIREZ, radicado No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, frente al tema del requisito señalado en el numeral 3º del art. 1611 del C.C. precisó:

“...la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende ‘la época que se fija para el cumplimiento de una obligación’, es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)”.

En el contrato objeto de las pretensiones las contratantes no señalaron la **época determinada** en que se celebraría el vínculo prometido, a través de una condición o plazo que así lo dispusiera.

Nótese, si bien quedó sujeta la suscripción de la escritura pública de los inmuebles objeto de la promesa de permuta a: (i) la terminación del proceso de saneamiento que cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal de Malta – Cundinamarca, y (ii) que en caso de que dicho proceso de saneamiento no

prosperara la señora LUZ DARIS PARADA TORRES realizaría la escritura del lote ubicado en Malta – Cundinamarca a la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA como derecho de cuota equivalente al 15% del 46.55% que posee en el referido predio, dichas condiciones son indeterminadas, pues el plazo allí señalado no se sabe cuándo va a suceder, ni en qué fecha o época.

La misma circunstancia se presenta con la condición fijada para la escrituración por parte de la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA a la demandada, es indeterminada dado que está sometida a una incertidumbre, es decir, no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo señalado en la jurisprudencia en precedencia anotada, las contratantes al fijar la época en que se perfeccionaría la convención con una condición indeterminada, la misma se considera inválida o carente de eficacia jurídica, lo que genera la **nulidad absoluta de la promesa**, por falta del requisito del numeral 3° art. 1611 del C.C., que exige “***...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato***”.

Si bien es cierto, se acreditó con la copia de la sentencia proferida el 29 de enero de 2019 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Manta – Cundinamarca que obra a folios 49 a 64, mediante la cual se le otorga título de propiedad a la poseedora material LUZ DARIS PARADA TORRES del inmueble rural de menor extensión, respecto de un 46.55% del predio de mayor extensión denominado SAN LUIS ubicado en el municipio de Manta – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 154-35413, el cumplimiento de una de las condiciones señaladas en la promesa de permuta para la escritura traslativa de dominio de dicha cuota parte (***una vez terminado el proceso de saneamiento que cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal de Malta***), no lo es menos, que en todo caso, sigue siendo una condición indeterminada, dado que no se indicó luego de que ello sucediera en qué lapso de tiempo y en cuál notaría se efectuaría la escrituración.

Sumado a lo anterior, tampoco se cumple en la promesa de permuta con la exigencia señalada en el numeral 4° del art. 1611 del C.C. y es que “***se determine del tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales***”, pues como se advirtió en precedencia, la venta de una cuota parte del inmueble ubicado en Malta – Cundinamarca, quedó supeditado a que la demandada fuera favorecida con una decisión judicial, en lo que respecta al saneamiento de dicho bien.

En conclusión, lo procedente es acceder a la pretensión de la demanda de **nulidad del contrato**, por haber incurrido ambas partes en la causal generadora de la nulidad.

Se colige del análisis anterior la no prosperidad del medio de exceptivo propuesto por el extremo demandado de “***1. COSA JUZGADA EN RELACION CON LA SITUACION DEL PREDIO, HOY CON FOIO DE MATRICULA 154-50348, LIBRE DE TODA SITUACION DE RIESGO, 2. PLENA VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA REALIZADO ENTRE LAS SEÑORAS LUZ DARIS PARADA TORRES Y DORA MARIA OVALLE DE NOVA DE FECHA 20 DE ENERO DE 2019***”.

El fallo declarativo de nulidad de un contrato produce efectos retroactivos, debiendo volver las cosas a su estado inicial como si el negocio jurídico no se hubiera celebrado, así lo contempla el artículo 1746 del C.C. al señalar:

“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiera existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de ese pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos...”

La orden de restituirse mutuamente los contratantes, así como el alcance y cuantía de ellas, debe tener soporte en las pruebas incorporadas al expediente, pues “...**los términos de un fallo de nulidad tienen que reflejar la realidad probatoria de cada debate judicial**” (C.S.J., Casación del 1 de Diciembre de 1983).

En ese sentido, conforme a lo probado en el proceso, en este caso se tiene:

RESTITUCION a DORA MARIA OVALLE DE NOVA: Siendo que a ésta no se le transfirió el 15% de la cuota parte (46.55%) del predio ubicado en la vereda Peñas de Malta – Cundinamarca, y como quedó probado en el plenario, según lo aceptó la parte demandada en el escrito de contestación de la demanda, la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA le entregó a la demandada LUZ DARIS PARADA TORRES: (i) el inmueble ubicado en la Calle 151 No. 117-21, apartamento 302 de esta ciudad, (ii) \$5.000.000.00 el 20 de febrero de 2018, como parte del precio, (ii) \$1.000.000.00 para arreglos del apartamento, y (iii) \$700.000.00 para arreglos en el lote ubicado en Malta – Cundinamarca.

Obsérvese, en el escrito de contestación de la demanda el extremo demandado al contestar los hechos 4 y 17 (fl. 90 y 96) aceptó que la demandante le entregó la suma de \$5.000.000.00 como parte del precio y la suma de \$1.700.000.00 para arreglos en los bienes que fueron objeto de la promesa de permuta, \$1.000.000,00 para el apartamento 302 de la Calle 151 No. 117-21 de Bogotá y \$700.000,00 para el predio ubicado en Malta – Cundinamarca para la construcción de un canal de aguas lluvias, siendo ello ratificado a folios 98 y 99.

Frente al arreglo efectuado al predio ubicado en Malta – Cundinamarca los testigos AGUSTIN MAHECHA MAHECHA y HECTOR CONTRERAS fueron coincidentes en afirmar que la construcción del canal de aguas lluvias si se realizó, es decir, es una mejora en favor del bien de la demandada, por lo que se dispondrá la devolución del dinero por ese concepto a la parte actora.

En cuanto a los arreglos del apartamento 302 de la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad, el testigo RUBEN DARIO LEON manifestó haber realizado los mismos, consistente en pintura, estuco, etc., ascendiendo a la suma de \$3.500.000,00, lo que incluía materiales y mano de obra.

Ello se ratifica con los recibos de pago que adosó la demandada a folios 77 y 78 que refieren el pago efectuado al señor RUBEN DARIO LEON por parte de la demandada, por concepto de mano de obra y materiales por arreglos del apartamento ubicado en la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad, documental que no fue desvirtuada, ni tachada por la parte actora.

Así las cosas, se dispondrá la restitución del apartamento 302 de la Calle 151 No. 117-21 de Bogotá por parte de la demandada LUZ DARIS PARADA TORRES a la demandante, así como el pago de \$700.000.00, que DORA MARIA OVALLE OSMA le entregó a aquella para la construcción de un canal de aguas lluvias en el predio ubicado en Malta - Cundinamarca.

No se dispondrá la devolución del \$1.000.000,00 a favor de la demandante, dado que como se analizó en precedencia, si bien la parte demandada aceptó que la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA le entregó dicho dinero, la demandada LUZ DARIS PARADA TORRES demostró haberle efectuado arreglos al apartamento 302 de la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad de propiedad de aquella en la suma de \$3.500.000,00, valor del cual se descontara ese \$1.000.000,00, resulta un saldo a favor de la demandada de **\$2.500.000,00**.

Igualmente se ordenará la corrección monetaria respecto de los valores que se ordenaran devolver en favor de la parte actora, teniendo en cuenta conforme lo señaló la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil en la providencia anotada en precedencia “***Sobre dicho tema, la jurisprudencia tiene aceptado lo siguiente: «En consideración al fenómeno inflacionario que ordinariamente se presenta durante el tiempo transcurrido entre la fecha de la recepción del dinero y la devolución, el cual trae como efecto la pérdida o disminución de su valor adquisitivo, desde hace varios lustros la jurisprudencia ha sido constante en disponer el correspondiente reajuste monetario con el fin de corregir la depreciación experimentada por la moneda, pues no de otra manera se logra el efecto retroactivo de la sentencia, porque si ella tenía al tiempo de celebrarse el contrato un determinado poder de compra, la parte que hizo entrega del dinero sólo puede considerarse restablecida a la situación preexistente al acuerdo contractual, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo equivalente».***”.

Así las cosas, la suma de \$5.000.000,00 (parte del precio) deberá ser indexado desde el 20 de febrero de 2018, fecha en que se suscribió la promesa de permuta y hasta esta sentencia (abril de 2022), con base en la siguiente fórmula de indexación:

$$VP = \frac{VA \times IPC \text{ final (abril 2022)}}{IPC \text{ inicial (febrero 2018)}}$$

Donde:

VP = valor presente

VA = valor actualizado

Aplicada al caso, tenemos:

$$VP = \frac{\$5.000.000 \times 115,11}{98,22}$$

$$VP = \mathbf{\$5.859.804,00}$$

Frente a la suma de \$700.000,00 por concepto de dinero entregado por la demandante a la demandada para la construcción del canal de aguas lluvias del predio ubicado en Malta – Cundinamarca, deberá ser indexado desde abril de 2018, fecha en que según los folios 79 y 80 se realizó ese arreglo, con base en la siguiente fórmula de indexación:

$$VP = \frac{VA \times IPC \text{ final (abril 2022)}}{IPC \text{ inicial (abril 2018)}}$$

Donde:

VP = valor presente

VA = valor actualizado

Aplicada al caso, tenemos:

$$VP = \frac{\$700.000 \times 115,11}{98,91}$$

$$VP = \$814.649,00$$

En ese sentido, el valor que resulta de la suma de los dos valores indexados es **\$6.674.453,00.**, suma en favor de la demandante.

Como se indicó en precedencia como resulta un saldo en favor de la demandada de **\$2.500.000,00**, más adelante se realizó la indexación de éste valor, para luego restarle los **\$6.674.453,00** en favor de la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA, siendo el resultado el valor por el cual se condenará a la demandada a pagarle a la demandante.

Si dentro del plazo que se otorgue en esta decisión para que la demandada realice el pago, no le hace, se devengarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% por ciento anual, causados a partir del vencimiento del plazo y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

En lo relacionado a la objeción que hizo la demandada al juramento estimatorio de la demandante al momento de contestar la demanda (fl. 99), dicha objeción no se tendrá en cuenta, ya que para considerarse como tal **debe especificarse razonadamente la inexactitud** que se le atribuye a la estimación (inciso 1° art. 206 del C.G.P.), requisito que no cumplió la objetante, pues su alegación se fundamentó en aspectos relacionados con la controversia en sí planteada, más no, en que los valores reclamados sean inexactos.

Se negará la pretensión de la demandante encaminada a reconocerle \$10.000.000,00 por concepto de trámites por conciliación, transporte y honorarios de abogado, pues ningún medio de prueba allegó al plenario que diera cuenta de la causación de dicha suma de dinero.

RESTITUCION a LUZ DARIS PARADA TORRES: Toda vez que a ésta no se le transfirió el inmueble ubicado en la Calle 151 No. 117-21, apartamento 302 de esta ciudad, y como quedó consignado en la promesa de compraventa objeto de pretensiones, la señora LUZ DARIS PARADA TORRES le entregó la posesión del 15% de una cuota parte del predio ubicado en Malta – Cundinamarca a la señora DORA MARIA OVALLE DE NOVA, se dispondrá la entrega de dicha cuota parte.

Teniendo en cuenta que se acreditó por parte de la demandada con la documental aportada a folios 77 y 78, así como con el testimonio del señor RUBEN DARIO LEON, que efectuó arreglos por \$3.500.000,00 al apartamento 302 de la Calle 151 No. 117-21 de esta ciudad de propiedad de la señora DORA MARIA OVALLE, procede ordenar su devolución, sin embargo, como se anotó en precedencia el extremo demandado aceptó que recibió de la demandante la suma de \$1.000.000,00 para tal fin, es decir, que restando ese valor se tiene que la demandada invirtió \$2.500.000,00 para los arreglos.

Por ende, se procede a realizar la indexación de la suma de \$2.500.000,00 desde mayo de 2018, fecha en que según folio 78 la demandada le entregó al señor RUBEN DARIO LEON el dinero para los arreglos y hasta esta sentencia (abril de 2022), con base en la siguiente fórmula de indexación:

$$VP = \frac{VA \times IPC \text{ final (abril 2022)}}{IPC \text{ inicial (mayo 2018)}}$$

Donde:

VP = valor presente

VA = valor actualizado

Aplicada al caso, tenemos:

$$VP = \frac{\$2.500.000 \times 115,11}{99,16}$$

$$VP = \$2.902.127,00$$

Dicha suma será descontada de los dineros que la demandada LUZ DARIS PARADA TORRES debe devolverle a la demandante, es decir: **\$6.674.453,00 - \$2.902.127,00 = \$3.772.326,00.**

En ese sentido, el valor que se dispondrá le devuelva LUZ DARIS PARADA TORRES a DORA MARIA OVALLE DE NOVA por concepto de entrega de parte del precio y construcción del canal de aguas lluvias en el predio ubicado en Malta – Cundinamarca, es de **\$3.772.326,00.**

Acorde con lo expuesto se accederá a las pretensiones formuladas por la parte actora de NULIDAD ABSOLUTA del contrato objeto de la Litis, así como la restitución de los inmuebles objeto de permuta, y la devolución de los dineros.

Se condenará al extremo demandado a pagar a la demandante el 80% las costas procesales, pues en un 20% aproximadamente atajan las pretensiones (art. 365 numeral 5° del C.G.P.), y se dispondrá la práctica de la misma.

En mérito de lo brevemente expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley, el Juzgado;

IV. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR la **NULIDAD ABSOLUTA** del “**CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA DE BIEN INMUEBLE**”, que suscribieron demandante y demandada el 20 de febrero de 2018, respecto de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 151 No. 117-21 Apartamento 302 de Bogotá, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-20176377 y el 15% de una cuota parte del predio ubicado en la vereda Peñas del municipio de Maltas – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-35413, por las razones expresadas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada a restituirle a la demandante el bien inmueble ubicado en la Calle 151 No. 117-21 Apartamento 302 de Bogotá, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20176377**, en el estado en que lo recibió, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

TERCERO: CONDENAR a la demandada a pagar a la demandante la suma de **\$3.772.326,00**, valor indexado, por concepto de parte del precio que recibió y dinero que le entregó DORA MARIA OVALLE OSMA para arreglos, conforme se

indicó en las consideraciones de esta sentencia, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Vencido el plazo anterior, sin que la demandada realice el pago efectivo, se devengarán intereses moratorios legales civiles a la tasa del 6% por ciento anual, causados a partir del vencimiento del plazo y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

CUARTO: NEGAR la pretensión **TERCERA** de la demanda por lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

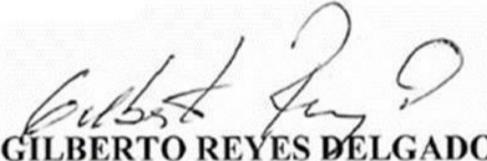
QUINTO: CONDENAR a la demandante a restituirle a la demandada el 15% de una cuota parte del predio ubicado en la vereda Peñas del municipio de Maltas – Cundinamarca, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. **154-35413**, en el estado en que lo recibió, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

SEXTO: DECRETAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, decretada en este asunto. **OFICIESE**.

SEPTIMO: CONDENAR a la demandada a pagar a la demandante el 80% de las costas procesales, pues en un 20% aproximadamente atajan las pretensiones (art. 365 numeral 5° del C.G.P.). Por secretaría, líquídense inclúyase como agencias en derecho la suma de \$1'000.000.

OCTAVO: Archivar el expediente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


GILBERTO REYES DELGADO
JUEZ
(Firma Escaneada)

*Bogotá, D. C. La anterior
providencia se notifica por
anotación en Estado No. 035 hoy
18 de abril de 2022
La Secretaria,*

**NANCY LUCIA MORENO
HERNÁNDEZ**