

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintiocho de febrero de dos mil veintitrés

Proceso: Verbal
Demandante : Angela Andrea Contreras Medina
Demandado: Camilo Marciales Villamizar y otra
Radicación: 28-2017-00591-01

Se dicta sentencia en el proceso de Angela Andrea Contreras Medina en contra de Camilo Marciales Villamizar y Ana María Marciales Villamizar.

Antecedentes

1. La demandante solicita declarar que los demandados no dieron cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrada el 21 de enero de 2016 y, en consecuencia, conminarlos a cumplir el negocio referido.

2. Para fundamentar sus pretensiones, manifestaron que los demandados se obligaron a enajenarle el apartamento 401 del edificio ubicado en la Transversal 19 No. 47 A-44 Sur de Bogotá, el cual fue alinderado, e integra un predio de mayor extensión, cuyos linderos también fueron referidos en la referida promesa de compraventa.

La promesa fue suscrita el 21 de enero de 2016, y las firmas de los contratantes se autenticaron en la Notaría 17 de Bogotá.

Allí, se consignó que el precio sería \$180.000.000, precisando que ese mismo día se pagó \$162.000.000, y que se pagaría \$18.000.000 el día de

otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el cual fue programado para el 30 de marzo de 2016 en la Notaría 9ª de Bogotá.

Llegado el día de formalización de la compraventa, la promitente compradora concurrió con el dinero que le faltaba para completar el pago del precio, mientras los promitentes vendedores no asistieron a la notaría, so pretexto de la pendencia del otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal del edificio donde se halla el apartamento cuya enajenación se prometió.

Por lo anterior, acordaron verbalmente que la escritura se firmaría el 9 de marzo de 2017 en la Notaría 9ª de Bogotá, pero ese trato no se consignó por escrito debido a la relación de confianza que existía entre la demandante y Camilo Marciales Villamizar.

Llegado ese día, los promitentes vendedores no asistieron a la notaría, por ende la promitente compradora extendió una declaración extrajudicial dejando constancia de esa circunstancia.

3. El demandado Camilo Marciales Villamizar formuló las excepciones de mérito denominadas “incumplimiento de los requisitos de procedibilidad contenidos en la ley 640 de 2001 del acta de conciliación”, “incumplimiento del pago del precio pactado en el contrato de promesa de compraventa”, “enriquecimiento sin causa”, “entrega del contrato sin intención de hacerlo negociable por el no pago del precio”, “nadie está obligado a lo imposible” y “genérica”.

4. La demandada Ana María Marciales Villamizar formuló las excepciones de mérito denominadas “lesión enorme respecto del precio de venta del inmueble”, “contrato no cumplido por parte de la demandante”, “falta de responsabilidad y falsedad en los hechos respecto del pago y cumplimiento de las obligaciones”, “falta de responsabilidad y falsedad en los hechos respecto del pago y cumplimiento de las obligaciones de la demandante”, “culpa y responsabilidad de la demandante para la no suscripción de la escritura pública en debida forma”, “responsabilidad civil por incumplimiento de la demandante, por cuanto la mora no purga la mora”, “no cumplir legalmente el trámite de conciliación previa como requisito de procedibilidad”, “falsedad en documentos”, “fraude procesal”, “mala fe no exenta de culpa” (sic), “buena fe exenta de culpa probada de los demandados” y “excepción genérica”.

5. Como soportes comunes de las defensas, argumentaron los hechos que a continuación se sintetizan:

- Camilo Marciales y la demandante fueron novios, por esta razón acordaron verbalmente la venta del apartamento, y dispusieron que el precio sería \$180.000.000.

- La demandante pagó \$62.000.000 durante el año 2014, en los siguientes contados:

Cantidad	Fecha	Medio de pago
\$2.000.000	Marzo de 2014	Efectivo
\$5.000.000	6 de mayo de 2014	Cuenta corriente
\$30.000.000	7 de mayo de 2014	Cheque
\$5.000.000	9 de mayo de 2014	Cuenta corriente
\$5.000.000	15 de septiembre de 2014	Cuenta corriente
\$5.000.000	16 de septiembre de 2014	Cuenta corriente
\$10.000.000	No recuerdan	Efectivo

- La entrega del inmueble fue el 15 de marzo de 2015.

- Debido a la terminación de la relación sentimental, se acordó que la promesa de compraventa sería firmada el 14 de diciembre de 2015, ese día debía pagarse \$100.000.000, pero la demandante no asistió.

- Se volvieron a citar para el 21 de enero de 2016, pero ese día tampoco concurrió a la notaría, so pretexto de que realizaría el pago en el apartamento una vez se le entregará el documento autenticado, en donde se hiciera referencia a la amortización de \$100.000.000 que todavía no se había realizado.

- En su residencia, la demandante en frente de Camilo Marciales Villamizar simuló una transferencia electrónica al Banco Davivienda,

pero esos fondos nunca llegaron, y luego dilató dar explicaciones sobre lo sucedido.

- En su lugar, tramitó indebidamente la citación para comparecer a la diligencia de conciliación extrajudicial dirigida a Ana María Marciales Villamizar, e inició acción de cumplimiento, aparentando la condición de contratante cumplido.

- Por último, adujo que los linderos referidos en la demanda no coinciden con los referidos en la promesa, ni con las dimensiones reales del bien prometido en venta.

6. Los demandados propusieron tacha de falsedad, en la cual cuestionan la validez de los documentos del acta extendida por el Centro de Conciliación de la Universidad Santo Tomás, aduciendo que incorporan declaraciones contrarias a la verdad, pues la demandada Ana María Marciales Villamizar no fue citada a la diligencia de conciliación extrajudicial en derecho, instituida como requisito de procedibilidad para comparecer a la jurisdicción civil.

También, cuestionó la autenticidad de la declaración extraprocésal rendida el 9 de marzo de 2017, toda vez que consigna hechos contrarios a la realidad, ya que la actora no canceló la suma de \$162.000.000, sino apenas la de \$62.000.000.

7. Surtidas las etapas procesales respectivas, le incumbe al juzgado proferir sentencia.

Consideraciones

1. En el caso concurren los presupuestos procesales, y no se materializaron situaciones constitutivos de causales de nulidad, por lo tanto debe proferirse la sentencia que dirima esta instancia.

2. Antes de entrar a resolver sobre el mérito del debate, debe resolverse la tacha de falsedad presentada por demandada Ana María Marciales Villamizar en contra del acta expedida por el Centro de Conciliación de la Universidad Santo Tomás y la declaración extraprocésal rendida el 9 de marzo de 2017, concluyendo de entrada que no debe salir gananciosa.

La tacha de falsedad, se encuentra establecida para cuestionar la autenticidad o contenido de los documentos, cuando han sido modificados, alterados o contrahechos por la conducta humana, pero no es un elemento para cuestionar la realidad de las declaraciones de voluntad que en estos se incorpora; en otros términos, se debe oponer a la “falsedad material”, pero resulta improcedente frente a la “falsedad ideológica”.

En este asunto, la incidentante alegó que los documentos son contrarios a la verdad, pero este argumento se reconduce a una inconformidad respecto de las declaraciones que allí se consignaron, es decir a un debate sobre la veracidad del contenido, que resulta ajeno al ámbito de la tacha de falsedad.

Además, no se planteó debate sobre la autoría de esos documentos, es decir, sobre la identidad de quien los emitió y la rúbrica puesta como atestación de su elaboración, y tampoco se observa que las declaraciones allí contenidas hayan sido alteradas o contrahechas por un comportamiento humano.

Por estos motivos, deberá declararse no probado el incidente, y sancionar a su promotora con una multa de veinte salarios mínimos legales, por así disponerlo el inciso primero del artículo 274 del Código General del Proceso.

3. El problema jurídico que debe resolverse en este asunto, consiste en determinar si los demandados deben ser conminados a cumplir el contrato de promesa de compraventa ajustado con la demandante; o, si por el contrario debe deducirse una consecuencia jurídica diferente bien sea la declaración de nulidad absoluta del negocio referido, o la frustración de las súplicas por falta de acreditación de las cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandante.

4. Se colige de antemano que las pretensiones no deben salir avantes, pues revisado el contrato cuyo cumplimiento se persigue, se observa que no colma los requisitos de validez dispuestos por el legislador, por consiguiente, deberá declararse su nulidad absoluta y, como consecuencia, disponer el restablecimiento de los negociantes al estado en que se encontraban antes de la celebración del negocio.

5. Para soportar esta solución, se recuerda que el artículo 1546 del Código Civil prevé que, *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria tácita en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.*

“Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

Guardando consonancia con dicho precepto, se tiene que la buena fortuna de las acciones de cumplimiento o resolución de contrato penden de la reunión de los siguientes requisitos: a) existencia de un contrato bilateral válido; b) demostración del incumplimiento un contratante; y, c) acreditación del cumplimiento de las obligaciones a cargo del otro negociante, o cuando menos de su allanamiento a cumplirlas.

6. Con relación al primer requisito, esto es la existencia de un contrato bilateral válido, se detalla que las súplicas gravitan alrededor de una promesa de compraventa, de manera que debe inquirirse sobre los requisitos de existencia y validez de esa especie negocial.

Al respecto, el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el canón 89 de la ley 153 de 1887 contempla que, *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

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.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

De acuerdo con la norma anterior, las promesas que no cuenten con esos requisitos no producen obligaciones, de ahí que tales exigencias se constituyan en auténticas formalidades cuya reunión u omisión incida en la determinación de la validez o invalidez de dichos negocios.

7. Ahora bien, el artículo 1741 del Código Civil prevé que, ***“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por 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, son nulidades absolutas.***

“Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

“Cualquier otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

7.1. Alrededor de esa forma de ineficacia negocial, el artículo 1742 del Código Civil, modificado con el canón 2º de la ley 50 de 1936, acota 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. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria”.***

7.2. Conforme a estas disposiciones, la pretermisión de los requisitos dispuestos en la ley para la deducción de efectos legales de un contrato es una causal de nulidad absoluta, que debe ser declarada por el juez cuando aflore de bulto del contenido del negocio; y, también se avista que, para indagar sobre la validez o invalidez de la promesa de compraventa, bastará con verificar si reúne los elementos dispuestos por el legislador para el reconocimiento de su validez.

8. Descendiendo al caso particular, la demandante pretende que se conmine a los demandados a dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa entre ellos celebrado, conminándolos a extender la escritura pública que formalice la compraventa prometida. Por lo tanto, deberá establecerse si ese documento colma los requisitos, previstos por el legislador, para reconocerle eficacia a las promesas de contrato.

8.1. De bulto aflora que el primer requisito es atendido, pues el contrato consta por escrito rubricado por las partes el 14 de diciembre de 2015, tal como lo incorpora su texto y lo refieren los accionados, cosa distinta es

que la autenticación de las firmas date del 21 de enero de 2016 en la Notaría 17 de Bogotá.

8.2. El segundo requisito también es observado, ya que se reúnen los elementos de existencia de los negocios jurídicos referidos en artículo 1502 del Código Civil, es decir, capacidad de los contratantes, consentimiento exento de vicio, objeto lícito y, causa lícita.

En efecto, nótese que el negocio fue celebrado por personas mayores de edad, por ende, capaces de obligarse por sí mismas; no se cuestionaron las circunstancias en que se prestó el consentimiento para obligarse; y, se intentó proyectar la futura celebración de un contrato de compraventa de bien inmueble, el cual es un negocio jurídico típico regulado y permitido por el ordenamiento jurídico.

8.3. El cuarto requisito también fue satisfecho, ya que los contratantes estipularon un plazo que fijaba la época de celebración del contrato prometido, al pactar que la escritura pública de venta se firmaría el 30 de marzo de 2016 en la Notaría 9ª de Bogotá.

8.4. No obstante, no se satisfizo el tercer requisito de validez de las promesas contemplado en el citado artículo 1611 del Código Civil, en la medida en que, el negocio prometido no fue determinado de suerte que para su perfeccionamiento únicamente falte el otorgamiento de las formalidades legales previstas el reconocimiento de su validez.

8.5. Sobre el particular, se recuerda que la Corte Suprema de Justicia ha considerado que:

“[P]ara que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación con el ordinal 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre éstos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente

previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública” (Casación Civil de 30 de octubre de 2001, Exp. No. 6849).

Atinente a la identificación de la cosa prometida en venta, particularmente en cuanto a la referencia a los linderos, el alto tribunal expresó que:

“[C]uando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en esta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública – como es que lo dice el precepto -, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.

“En suma, el alinderamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de quien sin él ese contrato no podría ser perfeccionado. Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificará por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectucción del contrato” (Sentencia de 12 de marzo de 1990).

8.6. Ya en el caso concreto, las partes dispusieron en la cláusula primera que, *“Los vendedores prometen transferir a título de venta al comprador, el derecho de dominio y la propiedad plena que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Apartamento Numero 401 que hace parte del Edificio Santa Lucia P.H., el cual está ubicado en la Transversal 19 No. 47 A-44 Sur de la ciudad de Bogotá y posee un área construida de ciento noventa y cinco (195) metros cuadrados. Parágrafo: No obstante la mención de la cabida y linderos, la presente compraventa se hace como cuerpo cierto”*.

A renglón seguido, en la cláusula segunda pactaron que, *“El inmueble descrito en la cláusula anterior, forma parte del Edificio Santa Lucia Propiedad Horizontal, el cual está ubicado en la TV19 47A-SUR, cuyos linderos y descripción física son: LOTE NUMERO 20, MANZANA 114 DE LA URBANIZACION SANTA LUCIA SECTOR SUR CON CABIDA*

DE 355 V2 Y LINDA: OCCIDENTE: EN 7,58 METROS CON LA TRANSVERSAL 19A; ORIENTE EN 7,58 METROS CON EL LOTE No. 5; NORTE EN 30 METROS CON EL LOTE 19; SUR EN 30 METROS CON EL LOTE 21. El predio descrito será sometido al régimen de propiedad horizontal, trámite que se encuentra en curso ante el Curador Urbano número dos (2) bajo el radicado del proceso número: 15-2-27-21. Así mismo, el inmueble tendrá un porcentaje de copropiedad sobre el terreno y sobre los bienes comunes del edificio en función de su área privada”.

8.7. Así las cosas, la indeterminación sucede porque no se identificó uno de los elementos esenciales de la compraventa, como es la cosa vendida, habida cuenta que no se mencionaron los linderos especiales del apartamento prometido en venta, pues la descripción incorporada se limitó al alindamiento del predio de mayor extensión que lo integra, cuestión que impide determinar en el futuro cual es espacio exacto sobre el cual recaerá la obligación de entregar y el correlativo deber de recibir.

Dicha falencia no se colma, por consignar que el número de metros cuadrados del predio que se proyecta enajenar, ya que en ausencia de información sobre los linderos en que se haya comprendida, no pasa de ser un dato abstracto que puede confundirse con cualquier segmento del edificio.

Y, tampoco se supera por la pendencia del otorgamiento del reglamento de propiedad horizontal, que definiera la matrícula inmobiliaria del predio desenglobado, las áreas comunes del conjunto, y el porcentaje de participación dentro del coeficiente de propiedad, en la medida en que dicha ausencia no dispensaba a los promitentes de concretar de manera específica los límites en que se contendría el apartamento que se proyectaba enajenar, el cual es una carga independiente de la posterior adscripción del edificio al régimen de propiedad horizontal.

9. Esclarecida la falta del requisito contemplado en el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, se desprende que el contrato cuyo cumplimiento se pretende no reúne las formalidad legalmente establecidas para el reconocimiento de su validez, y como quiera que el vicio aparece de manifiesto en el acto sin necesidad de disquisiciones adicionales, se torna necesario declarar la nulidad absoluta en acatamiento del canon 1743 de la codificación citada.

9.1. Como consecuencia de la invalidez, es necesario dar aplicación al inciso primero del artículo 1746 del Código Civil, conforme al cual “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 hubiese 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 este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo” (Subrayado y negrita son del juzgado).

De cara a la restitución de frutos, el inciso segundo del artículo 964 del referido estatuto dispone que, “*Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder” (Subrayado y negrita son del juzgado).*

9.2 De este modo, despunta que la demandante deberá restituir a los demandados la tenencia del inmueble prometido en venta, es decir, el apartamento 401 del Edificio P.H., ubicado en la Transversal 19 No. 47 A-44 Sur, cuya ubicación y linderos fueron referidos en la escritura pública No. 1399 de 24 de marzo de 2017 de la Notaría 9ª de Bogotá, que incorpora el reglamento de propiedad horizontal de dicho conjunto.

Además, deberán cancelar los frutos civiles desde la fecha en que se les entregó dicho predio, es decir el 15 de marzo de 2014 hasta cuando se materialice la restitución correspondiente, siendo menester que la fecha de entrega fue indicada en el contrato nulitado.

Sobre el particular, el perito Carlos Alexander Briceño Rodríguez calculó los frutos civiles del predio en el periodo comprendido entre la entrega – 15 de marzo de 2014 - hasta mediados de 2019, tomando como referencia la renta mensual que percibiría el inmueble en cada año calendario, y multiplicándolo por el número de meses en que la demandante la ocupó.

Sin embargo, es necesario calcular la renta correspondiente a los años 2020, 2021, 2022 y 2023, teniendo en cuenta que esta se incrementa año por año con la variación anual del índice de precios al consumidor.

Así las cosas, si la renta del año 2019 era de \$2.300.000, el de los años siguientes será:

Año	Renta año anterior	Variación anual del IPC	Renta
2020	\$2.300.000	3,80%	\$2.387.400
2021	\$2.387.400	1,61%	\$2.425.837
2022	\$2.425.837	5,62%	\$2.562.169
2023	\$2.562.169	13,12%	\$2.898.625

Luego, se multiplicará la renta de cada año por el número de meses en que la demandante lo ha detentado.

Año	Renta	Meses	Valor total
2014	\$1.800.000	10	\$18.000.000
2015	\$1.900.000	12	\$22.800.000
2016	\$2.000.000	12	\$24.000.000
2017	\$2.100.000	12	\$25.200.000
2018	\$2.200.000	12	\$26.400.000
2019	\$2.300.000	12	\$27.600.000
2020	\$2.387.400	12	\$28.648.800
2021	\$2.425.837	12	\$29.110.044
2022	\$2.562.169	12	\$30.746.028
2023	\$2.898.625	1	\$2.898.625

Para un total de \$235.403.497

9.3. Por su parte, los demandados deberán restituirle a la demandante las cantidades que recibieron por concepto del precio del negocio nulitado.

Para indexar los valores, se aplicará la formula $VA = VH \times Ipc \text{ Final} / Ipc \text{ inicial}$.

Donde VA es el valor actual, VH el valor histórico, Ipc final el del mes anterior a la fecha de la sentencia e Ipc inicial el del mes en que recibió cada amortización.

Así las cosas, se tiene que el valor indizado de estos abonos es:

Fecha	Cantidad	IPC- Final	IPC – Inicial	Indexado
10-03-2014	\$10.000.000	128,27	80,77	\$15.880.000
23-03-2014	\$2.000.000	128,27	80,77	\$3.176.000

06-05-2014	\$5.000.000	128,27	81,53	\$7.866.000
07-05-2014	\$30.000.000	128,27	81,53	\$47.196.000
07-05-2014	\$5.000.000	128,27	81,53	\$7.866.000
15-09-2014	\$5.000.000	128,27	82,01	\$7.820.000
16-09-2014	\$5.000.000	128,27	82,01	\$7.820.000

Para un total de \$97.624.000

9.4. Con relación al importe de la restitución del precio, conviene aclarar que la demandante adujo que había pagado la suma de \$162.000.000 el día la promesa de compraventa, apoyando su dicho en una estipulación que daba por recibida dicha cantidad desde el día de la celebración.

Sin embargo, la demandante no concurrió a la audiencia de que trata el artículo inicial, a pesar de haber sido convocada en varias oportunidades para tal menester, y no justificó las razones de su inasistencia, razón por la cual se impone tener por cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en las excepciones de mérito, entre los cuales se encuentra la atribución de haber erogado únicamente la suma de \$62.000.000 en los contados aludidos en el numeral 9.3., lo anterior en acatamiento del numeral 4º del artículo 372 del Código General del Proceso¹.

Por demás, la demandante tampoco presentó los soportes documentales que justificaran el pago de la cantidad de dinero mencionada en el contrato materia de las pretensiones, a pesar de que el juzgado decretó la exhibición de esos documentos en el auto de apertura a pruebas calendarado 13 de agosto de 2021; omisión que conduce a dar por ciertos los hechos que se pretendían probar con la exhibición, en el caso el recibo de un precio menor al declarado en el contrato, esto de conformidad con el inciso 1º del artículo 269 del Código General del Proceso².

¹ "Consecuencias de la inasistencia. La inasistencia injustificada del demandante hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión; la del demandado hará presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión en que se funde la demanda".

² "Si la parte a quien se ordenó la exhibición se opone en el término de ejecutoria del auto que la decreta, o en la diligencia en que ella se ordenó, el juez al decidir la instancia o el incidente en que aquella se solicitó, apreciará los motivos de la oposición; si no la encontrare justificada y se hubiere acreditado que el documento estaba en poder del opositor, tendrá por ciertos los hechos que quien pidió la exhibición se proponía probar, salvo cuando tales hechos no admitan prueba de confesión, caso en el cual la oposición se apreciará como indicio en contra del opositor. **En la misma forma se procederá cuando no habiendo formulado oposición, la parte deje de exhibir el documento, salvo que dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha señalada para la diligencia**

10. En compendio, se tiene que no es posible proveer sobre la pretensión de cumplimiento de contrato blandida por la demandante, toda vez que la promesa de compraventa no colma el requisito del numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, modificado por el canon 89 de la ley 153 de 1887, por consiguiente debe decretarse la nulidad absoluta de este negocio y disponerse las restituciones mutuas en la forma indicada en la parte motiva de esta providencia, esto con sujeción a los artículos 1743 y 1746 de la codificación citada.

11. No se condenará en costas, por cuanto ni las pretensiones, ni las excepciones salieron avantes.

Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

Resuelve

Primero: Denegar la pretensión de cumplimiento contractual.

Segundo: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa ajustado el 14 de diciembre de 2015, por la demandante Angela Andrea Contreras Medina en condición de promitente compradora, y los demandados Ana María Marciales Villamizar y Camilo Marciales Villamizar en condición de promitentes vendedores.

Tercero: Condenar a la demandante Angela Andrea Contreras Medina a restituírle a los demandados Ana María Marciales Villamizar y Camilo Marciales Villamizar el apartamento 401 del Edificio San Martín P.H., ubicado en la Transversal 19 No. 47 A-44 Sur de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40733024, el cual fuere abierto con base en el folio 50S-00186077.

pruebe, siquiera sumariamente, causa justificativa de su renuencia y exhiba el documento en la oportunidad que el juez señale.”

