

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

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

Proceso: Verbal
Demandante : Mery Ruiz Merchán.
Demandado: Juan Carlos Casas Rodríguez y otra.
Radicación: 31-2013-00010-00

Se dicta sentencia en el proceso de Mery Ruiz Merchán en contra de Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García, en el cual se integró al contradictorio a Aura María Guerrero Cárdenas y a Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas.

Antecedentes

1. La demandante pretende que se condene a los demandados a dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado el 5 de diciembre de 2011, condenándolos a pagar \$105.000.000 por el saldo del precio, \$25.000.000 por cláusula penal, y la indemnización de los perjuicios causados por el incumplimiento contractual.

2. Para fundamentar sus pretensiones, la demandante manifestó que:

- Es copropietaria del 50% del inmueble ubicado en la Calle 66 No. 23-40 de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50C-1292539, y que el porcentaje restante le pertenece a Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas y Ana María Guerrero Cárdenas.

- El 5 de diciembre de 2011, los copropietarios suscribieron promesa de compraventa con los demandados, en el cual se dispuso que la escritura pública de compraventa se suscribiría el 5 de diciembre de 2011 en la Notaría Segunda de Sogamoso, y que el precio sería \$250.000.000.

- Los demandados no concurrieron a la notaría, ni pagaron los \$120.000.000 que debían abonar en esa fecha, pero ese día les fue entregado el inmueble.

- Los demandados han pagado \$40.000.000 representados en la camioneta Grand Vitara con placas BOU-350, y adeudan la \$210.000.000, de los cuales le corresponde la mitad a la demandante de acuerdo con su porcentaje de copropiedad.

- En la promesa se pactó una cláusula penal de \$50.000.000.

Trámite de la acción.

1. Junto con la admisión de la demanda, el juzgado ordenó la integración al contradictorio de Ana María Guerrero Cárdenas y Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas.

2. Los demandados se opusieron a las pretensiones, aduciendo que:
 - No incumplieron la promesa de compraventa, pues \$120.000.000 debían ser cancelados con el producto de un crédito del Banco Davivienda, pero la institución le informó que el préstamo no había sido otorgado el 19 de diciembre de 2011.

 - En la fecha de suscripción de la promesa entregaron \$125.000.000, representados en tres vehículos.

 - Armando Guerrero, en calidad de padre y representante de Daniel Gerardo y Ana María Guerrero Cárdenas, les exigió de manera continua dinero bajo el entendido de que le entregaría el porcentaje que le correspondía a cada promitente vendedor, de esa manera recibió \$99.174.000.00, representada en efectivo y vehículos.

 - Han cancelado \$224.174.000, distinto es que los Guerrero Cárdenas no le hubieren entregado a la demandante la cantidad que le correspondía.

3. La demandante recorrió el traslado de la contestación de la demanda, manifestando que no autorizó a nadie para recibir en su nombre el precio de su derecho de cuota, de los vehículos únicamente se hizo tradición del identificado con placas BOU-350, pues a los demás no se les hizo el traspaso, por ende no pueden ser aceptados como parte de pago.

4. Daniel Gerardo y Ana María Guerrero Cárdenas presentaron demanda, solicitando que se ordene a los demandados cumplir con el contrato celebrado el 5 de diciembre de 2011, condenándolos a pagarle \$105.000.000 por saldo del precio, \$25.000.000 por cláusula penal, y la indemnización de perjuicios por el incumplimiento contractual.

Para fundamentar esas súplicas, se adujeron los mismos hechos referidos en la demanda presentada por Mery Ruiz Merchán.

5. La parte demandada se opuso a las pretensiones de los litisconsortes y formularon las excepciones de mérito denominadas "cobro de lo no debido", "enriquecimiento sin causa" y "temeridad".

Para soportar sus meritorias, adujo que ha realizado los siguientes pagos:

- El 5 de diciembre de 2011, se entregaron los vehículos Dodge de placas CTV-204, Audi de placas BRH-294 y Grand Vitara de placas BOU-350, a los cuales se les asignó el valor de \$125.000.000.

- El 7 de septiembre y el 10 de octubre de 2012, se entregaron dos vehículos Optra de placas CCO-358 y BRH-438, a los cuales se les asignó el valor de \$43.500.000.

- Entre enero de 2012 y diciembre de 2013, mediante consignaciones y abonos en efectivo se cancelaron \$55.674.000.

6. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Descongestión, mediante auto de 21 de julio de 2015, dispuso no tener en cuenta el trámite de la demanda presentada por Daniel Gerardo y Ana María Guerrero Cárdenas, y tenerlos como coadyuvantes de las pretensiones de Mery Ruiz Merchán.

7. Esta sede judicial, en auto de 26 de febrero de 2020, declaró sin efecto la providencia referida en el numeral anterior, aduciendo que ya se había trabajado

la litis en la demanda incoada por Ana María y Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas, y que junto a Mery Ruiz Merchán integran un litisconsorcio necesario cuya suerte debe ser dirimida en la sentencia.

8. Surtidas las etapas procesales respectivas, debe desatarse en litigio.

Consideraciones

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

2. 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 los demandantes; o, si por el contrario debe deducirse una consecuencia jurídica diferente bien sea la declaración de nulidad absoluta del negocio referido, o el reconocimiento del pago del precio.

3. Se colige de antemano la respuesta a dicha cuestión, pues una vez revisado el contenido del contrato cuyo cumplimiento se persigue, se observa que no colma los requisitos previstos por el legislador para reconocerle existencia y validez, por consiguiente surge la necesidad jurídica de declarar la nulidad absoluta de dicho negocio, y disponer el restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban antes de su celebración.

4. 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.

5. 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 concurren 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 dicho precepto, las promesas que no cuenten con esos requisitos no producen obligaciones de ninguna índole, 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.

6. 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”.

6.1. Alrededor de la invalidez absoluta, 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”.

6.2. 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 aflora 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 los elementos dispuestos por el legislador para el reconocimiento de la validez de las obligaciones asumidas en esa especie negocial.

7. Atendiendo estos referentes normativos, en el caso se avista que las pretensiones son planteadas con fundamento en la denominada “promesa de compraventa de casa”, ajustada por demandantes y demandados el 5 de diciembre de 2011, de manera que tendrá que deberá ser escrutada para deducir si satisface, o deja de colmar, los requisitos legalmente establecidos el reconocimiento de validez de las promesas de contrato.

7.1. De bulto aflora que el primer requisito es atendido, pues el contrato consta por escrito.

7.2. 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 si mismas; no se cuestionaron las circunstancias en que se prestó el consentimiento para obligarse; y, en el proyecto 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.

7.3. El cuarto requisito también fue satisfecho, ya que los contratantes estipularon un plazo que fijaba la época de celebración del contrato prometido, al prever que la escritura pública de compraventa se realizaría el 20 de diciembre de 2011 en la Notaría Segunda de Sogamoso.

7.4. No obstante, no se satisfizo el tercer requisito de validez de las promesa de compraventa contemplados en el citado artículo 1611 del Código Civil, en la medida en que, el negocio prometido no fue determinado de tal forma que

para su perfeccionamiento únicamente falte el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, toda vez que el predio prometido en venta no fue debidamente identificado en cuanto a su cabida y linderos, y un contado del precio que debía pagarse como contraprestación quedó supeditado a una condición suspensiva e indeterminada, que de resultar fallida impediría su exigibilidad.

8. Con el fin de explicar con mayor detenimiento las circunstancias que impidieron la concurrencia de estos requisitos, se discernirá sobre la indeterminación en la cosa y el precio del contrato prometido sintetizada con antelación.

8.1. 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 actos 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).*

8.2. Alrededor de la debida 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).

8.3. Frente al precio en la promesa de compraventa, cumple precisar que puede pactarse un precio determinado o determinable, y que también debe especificarse la época en que dicha prestación debe ser pagada, sin perjuicio de que dichos parámetros sean cambiados en el momento de formalizar el contrato prometido.

En lo relativo a la época de cancelación del precio, en el negocio preparatorio deben establecerse los criterios que sirvan para determinarla con exactitud, éstos pueden consistir en un plazo determinado o determinable, o de una condición suspensiva y determinada. Esta última modalidad consiste en un hecho futuro e incierto del que pende el nacimiento de la obligación, pero que también debe materializarse en un compás temporal debidamente especificado.

En este punto, cuando el pago del precio se subordina al acaecimiento de una condición suspensiva, la obligación de sufragarlo surgirá cuando acaezca el hecho futuro e incierto en que esta consiste, no en un momento anterior, porque para entonces no ha surgido. Por demás, si la condición resulta fallida, no germinará el deber de pagar el precio, y mucho menos la facultad de exigirlo, pues sabido es que *“al fallar una condición, la obligación no se convierte en pura y simple, sino que desaparece o se extingue”* (Corte Suprema de Justicia, sentencia de 18 de agosto de 1921, G.J., t. LXXVIII, página 342).

Por la razón anterior, se deriva la necesidad de señalar el periodo temporal en que debe materializarse la condición suspensiva de que pende el pago de precio, ya que ante su ausencia no se tendrá certeza del nacimiento de la obligación de pagarlo, la cual es un elemento esencial de la compraventa, al punto que su ausencia conduce a que ésta no exista o sea un negocio distinto. En consecuencia, su omisión implica que no se determine el contrato prometido, de tal suerte que para su perfeccionamiento sólo falte la tradición de la cosa o el otorgamiento de las formalidades legales, como lo exige el numeral 4º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, que subrogó el canon 1611 del Código Civil.

Aquí, se recuerda que la Corte Suprema de Justicia ha vedado el pacto de condiciones indeterminadas en promesas de compraventa, disponiendo que:

“Si de acuerdo con el ordinal 3º del artículo 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 una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni el otro sirven para señalar dicha 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 indeterminadas” (Casación Civil de 18 de abril de 2018, SC2468-2018, Exp. 001-2008-00227-01).

8.4 A partir de esta discernimiento, se observa que en la cláusula primera del contrato materia de esta litis se acordó que los aquí demandados en calidad de promitentes compradores, *“prometen comprar una casa ubicada en la Calle 66 No. 23-40 Barrio 7 de agosto Comprensión de la ciudad de Bogotá, con linderos reconocidos según consta en las escrituras públicas de su conocimiento y matrícula inmobiliaria No. 50C-1292539 y cédula catastral 66 a 23 – 27”.*

Dicha mención no permite determinar con claridad cual es el inmueble prometido en venta, por cuanto el mismo ese un cuerpo cierto, que debía ser descrito especificaciones que permitieran distinguirlo de otros similares, tales como su ubicación, cabida y linderos, etc. Dicha falencia dificulta la singularización el objeto de la obligación de entregar para el caso específico, que corresponde a la cosa que el vendedor debe poner a disposición del comprador. lo que con posterioridad impedirá establecer si el vendedor dio lo que tenía que entregar, y el comprador recibió lo que debía recibir. Y, tales escollos no se colman con aludir a menciones generales como son las referencias abstractas a escrituras públicas y matrículas inmobiliarias, menos cuando las mismas no son incorporadas al contrato preparatorio con una manifestación expresa y escrita de los negociantes.

8.5. En lo atinente a la estipulación del precio, en la cláusula tercera se acordó que,

“El precio pactado en la venta prometida es la suma de \$250.000.000, dinero que los compradores cancelaran de la siguiente forma: a la firma del presente documento la suma de \$125.000.000 representados con tres vehículos automotores identificados así: un Dodge Gran Caravan con placas CTV-204 por el valor de \$30.000.000, un Audi de placas BRH-294 por un valor de \$55.000.000, y un Grand Vitara de placas BOU-350 con un valor de \$40.000.000 dichos vehículos se reciben en el estado y condiciones en que se

encuentran a la fecha y los compradores se encargan los vehículos libres de impuestos y el traspaso de papeles se gestionaran el día 12 de diciembre del 2011, manifestando a plena satisfacción, \$5.000.000 se entregaran el día 12 de diciembre de 2011, y los restantes \$120.000.000 para el día que el Banco AV Villas aprueba y desembolse el dinero la fecha en que se perfeccionará la entrega de las entrega de escrituras públicas será para el día 20 de diciembre de 2011 en la Notaría Segunda del Circulo de Sogamoso en horas hábiles" (Sic).

De la anterior cláusula, se desprende que el precio de \$250.000.000 se pagaría en tres contados: el primero de \$125.000.000 el 12 de diciembre de 2021, merced al traspaso de los tres vehículos automotores allí descritos y avaluados; el segundo de \$5.000.000 que se pagaría en efectivo el 12 de diciembre de 2021; y, el tercero de \$120.000.000 que se pagarían una vez el Banco AV Villas los desembolsará.

Empero, la estipulación del tercer contado afecta el deber de determinar el contrato de manera que para perfeccionarlo solo falte el otorgamiento de las formalidades legales, en la medida en que dicha amortización fue sometida a una condición suspensiva e indeterminada, es decir de un hecho futuro e incierto que puede ocurrir en cualquier tiempo, a pesar de que esa modalidad no puede pactarse en promesas de contrato, tal como se explicó en líneas anteriores. Además, en el contrato no se estipuló que comportamiento contractual se adoptaría en caso de que la condición suspensiva pactada resultare fallida, lo cual llevaría a que no surgiera la obligación de pagar el contado del precio a que estaba sometido a la materialización de la condición, cuestión que, a la postre, generaría indeterminación alrededor del importe del precio.

Aterrizando al caso concreto, se tiene que la obligación de pagar el contado de \$120.000.000 se supedita a la condición de que "el Banco AV Villas apruebe y desembolse el dinero", la cual es suspensiva porque alude a un hecho futuro e incierto, cual es que la entidad financiera otorgue un crédito, e indeterminada porque no se fijó en que periodo debía surtirse dicha aprobación, cuestión en sí misma suficiente para viciar de nulidad la promesa de compraventa porque este tipo negocial no es compatible con el pacto de esas modalidades.

Aunado a lo anterior, si la condición resultare fallida, es decir si el banco no desembolsa los dineros, el derecho de reclamar el pago de ese contado no surgirá a la vida jurídica, pues se encontraba supeditado a que se produjera el hecho futuro e incierto del que pendía su nacimiento, consistente en que la entidad financiera le otorgará el préstamo a los demandados. Cuestión que introduce una antinomia en la fijación del precio, ya que éste era de \$250.000.000, pero de fallar la condición de que pendía el pago de la última cuota se reduciría a \$130.000.000, cuestión que no fue prevista por la partes, e

impide dar por colmado el requisito de determinar con plenitud los elementos esenciales del negocio prometido.

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 demandados deberán restituir a los demandantes la tenencia del inmueble prometido en venta, es decir, el ubicado en la Calle 66 No. 23-40 Barrio 7 de agosto de Bogotá; además, deberán cancelar los frutos civiles desde la fecha en que se les entregó dicho predio – 5 de diciembre de 2011- hasta cuando se materialice la restitución correspondiente.

Sobre el particular, se advierte que el perito Luis Alberto Vega Reyes calculó los frutos civiles del predio en el periodo comprendido entre diciembre de 2011 y junio 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 los demandados lo ocuparon.

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 mensual del índice de precios al consumidor, así las cosas, si la renta del año 2019 era de \$1.950.000:

| Año | Renta año anterior | Variación anual del IPC | Renta |
|------|--------------------|-------------------------|-------------|
| 2020 | \$1.950.000 | 3,80% | \$2.024.100 |
| 2021 | \$2.024.100 | 1,61% | \$2.056.688 |
| 2022 | \$2.056.688 | 5,62% | \$2.172.273 |
| 2023 | \$2.172.273 | 13,12% | \$2.457.275 |

Luego, se multiplicará la renta de cada año por el número de meses en que los demandados lo han detentado.

| Año | Renta | Meses | Valor total |
|------|-------------|-------|--------------|
| 2011 | \$1.500.000 | 1 | \$1500000 |
| 2012 | \$1.550.000 | 12 | \$18.600.000 |
| 2013 | \$1.600.000 | 12 | \$19.200.000 |
| 2014 | \$1.650.000 | 12 | \$19.800.000 |
| 2015 | \$1.700.000 | 12 | \$20.400.000 |
| 2016 | \$1.750.000 | 12 | \$21.000.000 |
| 2017 | \$1.800.000 | 12 | \$21.600.000 |
| 2018 | \$1.900.000 | 12 | \$22.800.000 |
| 2019 | \$1.950.000 | 12 | \$23.400.000 |
| 2020 | \$2.024.100 | 12 | \$24.289.200 |
| 2021 | \$2.056.688 | 12 | \$24.680.256 |
| 2022 | \$2.172.273 | 12 | \$26.067.276 |
| 2023 | \$2.457.275 | 1 | \$2.457.275 |

Para un total de \$245.794.007

9.3. Por su parte, los demandantes deberán restituirles a los demandados los vehículos entregados como parte del pago del segundo contado, es decir, la Grand Vitara de placas BOU-350, la Dodge Caravan de placas CTV-204 y el Audi de placas BRH-294.

Igualmente, los demandantes Daniel Gerardo y Ana María, ambos de apellido Guerrero Cárdenas, deberán restituir a los demandados los automóviles Optra de placas CCO-358 y Optra de placas BRH-438, que habían recibido como parte del precio, sin contar con la autorización de la codemandante Mery Ruiz Merchán.

Empero, durante los interrogatorios absueltos por la demandante Mery Ruiz Merchán se indicó que había vendido la Grand Vitara, y que la Dodge Caravan se encontraba depositada en un Parqueadero de Sogamoso (Boyacá).

Igualmente, los demandantes Daniel Gerardo y Ana María, manifestaron que su padre Armando Guerrero vendió los automóviles Optra y Audi que se recibieron como pago del precio, aunque precisaron que el último automotor se encontraba en poder del tercero comprador, pues los demandados no le habían entregado los papeles para realizar el traspaso del automotor.

De ahí que le corresponda a los demandados la carga de restituir el equivalente en dinero de los vehículos que no se encuentren en su poder, aunque se precisa que la carga de restituir los Optra está a cargo de los Guerrero Cárdenas, toda vez que su recibo como parte del precio no fue consultado ni autorizado por Mery Ruiz Merchán.

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

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 de la celebración del contrato nulado.

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

| Automóvil | Valor | Ipc final | Ipc inicial | Indexado |
|-------------------------|--------------|-----------|-------------|--------------|
| Grand Vitara BOU-350 | \$40.000.000 | 128,27 | 76 ,19 | \$67.340.000 |
| Audi BRH-294 | \$55.000.000 | 128,27 | 76,19 | \$92.592.500 |
| Optra CCO-358 | \$24.500.000 | 128,27 | 76,19 | \$41.245.750 |
| Optra BRH-438 | \$19.000.000 | 128,27 | 76,19 | \$31.986.500 |

9.4. Simultáneamente, los demandados Daniel Gerardo y Ana María deberán restituirles a los demandados las cantidades de dinero que aquellos giraron a Armando Guerrero, Luz Marina Cárdenas de Guerrero y William Armando Guerrero Cárdenas, toda vez que estas fueron enviadas para atender obligaciones derivadas del contrato cuya nulidad se decretó, y sin contar con la autorización para recibir de la codemandante Mery Ruiz Merchán.

Tales cantidades son:

| Fecha | Cantidad | IPC- Final | IPC – Inicial | Indexado |
|------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| 14-12-2011 | \$2.000.000 | 128,27 | 76,19 | \$3.367.000 |
| 14-01-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 76,75 | \$1.671.200 |
| 05-02-2012 | \$500.000 | 128,27 | 77,22 | \$830.500 |
| 11-02-2012 | \$2.000.000 | 128,27 | 77,22 | \$3.322.000 |
| 15-02-2012 | \$1.200.000 | 128,27 | 77,22 | \$1.993.200 |
| 23-02-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,22 | \$1.661.000 |
| 24-02-2012 | \$400.000 | 128,27 | 77,22 | \$664.000 |
| 27-02-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,22 | \$1.661.000 |
| 06-03-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,31 | \$1.659.100 |
| 13-03-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,31 | \$1.659.100 |
| 21-03-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,31 | \$1.659.100 |
| 28-03-2012 | \$750.000 | 128,27 | 77,31 | \$1.161.370 |
| 13-04-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,42 | \$1.656.800 |
| 21-04-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,42 | \$1.656.800 |
| 28-04-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,42 | \$1.656.800 |
| 04-05-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,66 | \$1.651.600 |
| 10-05-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,66 | \$1.651.600 |
| 17-05-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,66 | \$1.651.600 |
| 24-05-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,66 | \$1.651.600 |
| 31-05-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,66 | \$1.651.600 |
| 07-06-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,72 | \$1.650.400 |
| 14-06-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,72 | \$1.650.400 |
| 23-06-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,72 | \$1.650.400 |
| 29-06-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,72 | \$1.650.400 |
| 05-07-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,70 | \$1.650.800 |
| 13-07-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,70 | \$1.650.800 |
| 16-07-2012 | \$15.000.000 | 128,27 | 77,70 | \$24.762.000 |
| 25-07-2012 | \$1.500.000 | 128,27 | 77,70 | \$2.476.200 |
| 27-07-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,70 | \$1.650.800 |
| 31-07-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,70 | \$1.650.800 |
| 04-08-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,73 | \$1.650.100 |
| 11-08-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,73 | \$1.650.100 |
| 18-08-2012 | \$924.000 | 128,27 | 77,73 | \$1.524.692 |
| 26-08-2012 | \$800.000 | 128,27 | 77,73 | \$1.320.080 |
| 29-08-2012 | \$300.000 | 128,27 | 77,73 | \$495.030 |
| 01-09-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,96 | \$1.645.300 |
| 07-09-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,96 | \$1.645.300 |
| 17-09-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,96 | \$1.645.300 |
| 22-09-2012 | \$800.000 | 128,27 | 77,96 | \$1.316.240 |
| 04-10-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 78,08 | \$1.642.800 |
| 17-11-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,98 | \$1.644.900 |
| 21-11-2012 | \$1.000.000 | 128,27 | 77,98 | \$1.644.900 |

Y, debidamente indexadas hasta la fecha ascienden a \$92.804.712

9.4. Debe precisarse que los demandantes Daniel Gerardo y Ana María Guerrero Cárdenas fungieron como promitentes vendedores en la promesa declarada nula, son los propietarios inscritos del predio que allí se negociaba, y formularon pretensiones a nombre propio en este asunto; además, no han realizado gestiones judiciales para que se declare la simulación de ese contrato, en el sentido de que se reconozca como promitente vendedor a Armando Guerrero, quien a la sazón es su padre.

Así mismo, se resalta que los demandantes han prestado su nombre para encubrir a Armando Guerrero tanto en la titularidad del bien raíz encartado, como en la posición contractual de promitente vendedor del negocio que aquí se anula; amén de consentir que sea dicha persona quien recoja por si mismo, o por conducto de otras personas, como Luz Marina Cárdenas y William Armando Guerrero Cárdenas, los dineros que en su juicio debían pagarse por concepto de precio.

Por esta razón, al comprobarse que han tenido conocido y avalado el comportamiento de Armando Guerrero, encausado a recaudar el precio, ora mediante el recibo de vehículos no reseñados en el contrato, o de dinero por fuera de los plazos establecidos, se desprende que deben responder a los demandados por las restituciones mutuas consecuenciales a la nulidad de la promesa de compraventa.

10. En compendio, se tiene que no es posible proveer sobre la pretensión de cumplimiento de contrato blandida por los demandantes, toda vez que la promesa de compraventa no colma el requisito del numeral 3º 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 5 de diciembre de 2011, por los demandantes Mery Ruiz Merchán, Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas y Ana María Cárdenas en calidad de promitentes vendedores, con Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García en calidad de promitentes compradores.

Tercero: Condenar a los demandados Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García a restituirle a los demandantes Mery Ruiz Merchán, Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas y Ana María Guerrero Cárdenas el inmueble ubicado en la Calle 66 No. 23-40 de Bogotá, al cual le corresponde la matrícula No. 50C-1292539.

Cuarto: Condenar a los demandados Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García a pagarle a los demandantes Mery Ruiz Merchán, Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas y Ana María Guerrero Cárdenas la suma de \$245.794.007 por concepto de frutos civiles percibidos desde la fecha de entrega del inmueble – 5 de diciembre de 2011- hasta el 31 de enero de 2023, más los que se causen desde esa fecha hasta cuando se surte la restitución, teniendo en cuenta que la renta de este año es de \$2.457.275 mensual.

El 50% de esa condena deberá ser pagada a Mery Ruiz Merchán, el 25% a Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas, y el 25% restante a Ana María Guerrero Cárdenas.

Quinto: Condenar a los demandantes Mery Ruiz Merchán, Daniel Gerardo Guerrero Cárdenas y Ana María Guerrero Cárdenas a restituirle a los demandados Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García los vehículos Dodge Gran Caravan con placas CTV-204, un Audi de placas BRH-294 y una Grand Vitara de placas BOU-350, los cuales fueron recibidos como parte del precio.

De no ser posible, la restitución del Audi de placas BRH-294 y la Grand Vitara de placas BOU-350, deberán restituir las sumas de \$92.592.500 y \$67.340.000, respectivamente, correspondientes al valor indexado de esos automotores.

Sexto: Condenar a los demandantes Daniel Gerardo y Ana María Guerrero Cárdenas a restituirle a los demandados Juan Carlos Casas Rodríguez y Ana Yamira García los vehículos Optra de placas CCO-358 y BRH-438, los cuales fueron recibidos como parte del precio sin autorización de Mery Ruiz Merchán.

De no ser posible, la restitución de los Optra de placas CCO-358 y BRH-438, deberá restituirse las sumas de \$41.245.750 y \$31.986.500, correspondientes al valor indexado de esos automotores.

Séptimo: Condenar a los demandantes Daniel Gerardo y Ana María Guerrero Cárdenas deberán restituirle a los demandados Juan Carlos Casas Rodríguez y Angela Yamira García la suma de \$92.804.712 correspondiente a la cantidad de dinero debidamente indexada que se recibió como parte del precio sin la autorización de Mery Ruiz Merchán.

Octavo: Disponer que las condenas previstas en los numerales segundo a séptimo deberán pagarse dentro del término de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Noveno: Sin condena en costas.

COPIESE Y NOTIFIQUESE,



NELSON ANDRES PEREZ ORTIZ

JUEZ



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Juzgado Primero Civil
del Circuito de Bogotá D.C.

sentencia

El anterior auto se Notifica por Estado

No. 011 Fecha 27 FEB 2023

El Secretario(a)

