

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARENTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

Bogotá D.C., trece (13) de noviembre del dos mil veinte (2020)

Demandante: Alberto Mario Campillo Correa, por  
Demandado: Sociedad Adquisiciones y Ventas Fincarras  
Sociedad Anónima S.A., y otros.

Rad. 2013-0011

Procede el Despacho a proferir la sentencia por escrito de conformidad con lo autorizado por el art. 373 numeral 5º del C. G. del P., dentro del asunto de la referencia,

**I. ANTECEDENTES**

El señor Alberto Mario Campillo Correa, por intermedio de apoderado judicial, convocó a juicio a la Sociedad Adquisiciones y Ventas Fincarras Sociedad Anónima S.A., y a los herederos determinados e indeterminados de los señores Zeineth Franco, y Hernando Gómez Sabogal, para que previo el trámite del proceso ordinario se hagan a su favor y a cargo de los demandados las siguientes declaraciones y condenas:

Solicitó como **pretensión principal** que se declare que la promesa de compraventa suscrita el 28 de noviembre de 1969, entre Alberto Campillo Palacio y Hernando Gómez Sabogal, éste último cónyuge de la señora Zeineth Franco de Gómez, no produjo efecto alguno, dado que la parte compadora incumplió lo pactado. Igualmente, pide que se decrete la resolución del contrato de promesa de compraventa, por el incumplimiento en el no pago del precio pactado entre las partes. También solicita como **primera pretensión subsidiaaria de la principal**

que se declare que el contrato referido no produjo efecto alguno y quedó extinguido por la verificación de las condiciones resolutorias pactadas en el mismo.

Así mismo, pidió como **segunda pretensión subsidiaria de la principal** que se declare disuelto el contrato por mutuo disenso derivado de la estipulación en que las partes acordaron “Si por cualquier motivo el Banco Central Hipotecario no otorgare el préstamo en cuestión, esta promesa quedará sin efecto”. **Tercera pretensión subsidiaria de la principal** que se decrete la resolución del contrato en razón del incumplimiento del señor Hernando Gómez Sabogal. **Cuarta pretensión subsidiaria de la principal** que se declare que el contrato es inexistente no se cumplió los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1989, especialmente a la fijación de un plazo o condición que determinara la época en que debía celebrarse el contrato prometido. **Quinta pretensión subsidiaria de la principal** que se declare que el contrato es nulo absolutamente por no haber reunido los requisitos para su validez señalados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1989, requisitos consistentes en la fijación de un plazo o condición que determinara la época en la cual habría de celebrarse el contrato. **Sexta pretensión subsidiaria de la principal** que se declare que el contrato ha sido resuelto por mutuo disenso consistente en el incumplimiento por ambas partes de las obligaciones derivadas del mismo y en especial la consistente en solemnizar el contrato prometido.

En la **segunda pretensión** solicita que debido a la declaratoria de resolución del contrato se ordene la restitución y entrega del inmueble objeto de promesa de compraventa por parte de la parte demandada, asegura que hoy el inmueble está en poder de Adquisiciones y Ventas Fincarrros Sociedad Anónima S.A., a favor del demandante y con las mejoras que se le hayan realizado.

**Tercera pretensión** que se condene a los demandados sucesores de Hernando Gómez Sabogal, y Zeineth Gómez de Franco, como poseedores de mala fe a restituir los frutos naturales y civiles que se hubieren percibido o los que el demandando o su causante hubieren podido percibir con mediana inteligencia y actividad durante todo el tiempo que éstos hayan tenido la cosa en su poder, condena que se debe proferir en su contra aún cuando la restitución la debiera realizar la sociedad respecto de la cual se solicitó la entrega en subsidio; y que en este caso se condene a ésta última sociedad al pago de todos los frutos y deterioros que correspondan por razón de la posesión que haya ejercido.

Las pretensiones de la demanda la sustentan en los hechos relevantes que admiten el siguiente compendio:

Mediante promesa de compraventa suscrita el 28 de noviembre de 1969, el señor Alberto Campillo Palacio se obligó a vender al señor Hernando Gómez, un “lote de terreno de un área aproximada de 486 varas cuadradas con 33 centesimas de vara cuadrada (486.99 V2), junto con la casa de habitación en él construida, lote ubicado en la urbanización San Nicolás de Bogotá, distinguido con el número 12 de la manzana 17, acordando un precio de venta por \$230.000, obligadonse a pagar Hernando Gómez, una cuota inicial de 30.000 que el señor Alberto Campillo, recibió en esa fecha, pactando que el saldo de \$200.000, lo pagará con el producto del préstamo hipotecario que Hernando Gómez, declaró estar gestionando ante el Banco Centarl Hipotecario, y a la firma de la correspondiente escritura.

Como consecuencia de la promesa suscrita, afirmó que el señor Alberto Campillo, entregó al señor Hernando Gómez, el inmueble descrito a titulo de mera tenencia. Igualmente se pactó que en caso de incumplimiento el señor Hernando Gómez entregará al señor Alberto Campillo dicho inmueble sin que sea necesario requerimiento judicial y en el evento de que Herando Gómez hubiere hecho algunas mejoras en el inmueble por haberse incumplido el contrato, tales mejoras quedaran de propiedad de Alberto Campillo Palacio.

Consecutivamente, se pacto que si por cualquier motivo el Banco Central Hipotecario no otorgara el préstamo en cuestión, la promesa quedaría sin efectos y Alberto Campillo Palacio, se obligó devolver lo recibido en calidad de arras o como parte del precio, en un término no mayor a 90 días.

## **ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto de 23 de octubre de 2013, la demanda fue admitida inicialmente por el Juzgado 2º Civil del Circuito de Bogotá (a folio 61 y 62).

Los demandados Sociedad de Adquisiciones y Ventas Fincarrros S.A., Magdalena, Angela, Liliana, Fernando, Marta y Álvaro Gómez Franco herederos determinados y los herederos indeterminados de Hernando Gómez y Zeineth Franco viuda de Gómez, fueron emplazados y se encuentran representados por Curador Ad litem, quien se notificó el 25 de octubre de 2016 y procedió a contestar la demanda dentro del término, oponiendose a las pretensiones y presentó las

siguientes excepciones de fondo: “Compensación de deudas y Falta de Legitimación en la causa por pasiva”.

El día 30 de abril de 2018, se realizó la audiencia de que trata el artículo 101 del C.P.C., dejando constancia de que no existió ánimo conciliatorio, por cuanto no se presentaron los demandados, ni sus apoderados, por tanto se tuvo por plecida la misma. Así mismo, mediante auto separado del 18 de enero de 2019, el despacho adecuó las presentes diligencias a lo establecido en el artículo 373 del C.G. del P., donde además se decretaron las pruebas solicitadas, como se puede evidenciar a folios 94 al 97.

El día 15 de octubre de los corrientes, se llevó a cabo la audiencia de alegatos y fallo y se anunció que la sentencia se dictaría por escrito.

## II. CONSIDERACIONES

1. Reunidos los presupuestos jurídico procesales que reclama el ordenamiento procesal civil para la correcta conformación del litigio y no existiendo vicio que logre invalidar lo actuado, el asunto está llamado a ser resuelto mediante sentencia de mérito.

2. En cuanto al tema de la legitimación de terceros dentro de esta clase de procesos, la sentencia SC13021-2017 del 25 de agosto de 2017, proferida por la Corte Suprema de Justicia, M.P., Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, reiteró lo que desde tiempo atrás la alta Colegiatura ha señalado sobre el interés de los terceros. E incluso, más atrás, la misma Sala, en sentencia SC1182-2016, del 8 de febrero de 2016, con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, había dejado plasmado que: *“En la periferia del contrato, entonces, existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente. La distorsión de que ha sido objeto el axioma res inter alios acta ha representado, en no pocos casos, la imposición de un obstáculo o blindaje del convenio frente a las personas que, aunque ostentan un interés jurídico serio en virtud de los efectos que le reporta ese negocio jurídico, no concurrieron a su celebración, cuando su genuino alcance excluye únicamente a quienes son enteramente ajenos a la relación contractual, también llamados terceros absolutos o penitus extranei. Son ellos los sujetos totalmente extraños al contrato y que no*

*tienen vinculación alguna con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha. En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones.*

*En ese sentido «-puede suceder –anota Morales Molina- que un tercero se halle jurídicamente vinculado a una de las partes principales o a la pretensión que se debate, y que por ello pueda resultar afectado por la sentencia que llegue a proferirse. A éste se le denomina tercero interesado, y por razón de su interés jurídico la ley le brinda los medios de intervenir en el proceso para hacerlo parte».<sup>1</sup>*

*Dentro de esa categoría están los «cesionarios, o los herederos o causahabientes a título universal o singular» y también los deudores solidarios o de obligación con objeto indivisible, los coherederos, los comuneros, los titulares de derechos reales principales cuando la propiedad se halla desmembrada, el cónyuge respecto a bienes sociales, el adquirente de cosa litigiosa, o el propietario del bien gravado con garantía real”.*

Por supuesto que, si se trata de un contrato, la legitimación se predica, en general, de quienes en su conformación han intervenido, si se tiene presente que, a la luz del artículo 1602 del estatuto civil, el convenio se erige en ley para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento o por causas legales. Es lo que se conoce como la relatividad de los contratos. Sin embargo, aceptado se tiene que en la periferia de un negocio jurídico pueden aparecer otras personas, ajenas a quienes lo celebraron, cuyos efectos nocivos se les pueden trasladar, con lo que, además de los mismos contratantes, les surge un interés para deprecar que, por alguno de los medios previstos en la ley sustancial se revise, con el fin de ajustar sus derechos al mismo. Dicho de otro modo, surge para ellos, dependiendo de las circunstancias de cada caso, legitimación para intervenir en un proceso, ya por activa, ora por pasiva.

2.1. De acuerdo a la jurisprudencia el señor Alberto Campillo Correa en su calidad de heredero del prometiente vendedor, se encuentra legitimado para solicitar la resolución de la promesa de compraventa, a los herederos del señor

---

<sup>1</sup> MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. 8ª ed. Bogotá: Editorial ABC, 1983. p. 239.

Hernando Gómez Sabogal, prometiente comprador, punto que resulta pacífico en la presente litis.

No así, frente a lo alegado por el curador ad litem que representa la parte pasivo, en cuanto a la falta de legitimación en la causa por pasiva, pues el demandante no aportó prueba alguna que indicara que el demandado hubiese celebrado contrato de venta con la demandada Sociedad Fincarros, como tampoco que haga parte del grupo de terceros relativos, pues dentro del expediente no se logró demostrar con la certeza necesaria el vínculo jurídico mediante el cual el contrato objeto de las pretensiones le otorga derechos y obligaciones.

2.2. Ahora, y en gracia de discusión, aunque podría sostenerse que al detentar el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa que dio lugar a esta litis, la sentencia que resolviera sobre el mismo, le llegaría a afectar a dicho tercero, lo cierto es que al revisar el expediente se evidencia que la parte demandante no aportó prueba alguna que demostrara que el inmueble se encuentra en cabeza de la Sociedad Adquisiciones y Ventas Fincarros, pues no se acreditó copia de algún contrato de compraventa transfiriendo dominio y en el certificado de tradición aportado, no aparece este demandado como propietario del inmueble, por lo que le asiste razón al curador ad litem, en solicitar la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual está llamada a prosperar y será decretada exclusivamente respecto a este demandado.

3. Establecido lo anterior, pasa el Despacho al estudio de las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, como lo tiene previsto el art. 164 del C. G. del P., así como recordando que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, según voces del art. 167 ibídem.

De este modo, resulta importante relieves que cuando la carga de la prueba es desatendida y no se logra demostrar los hechos que fundamentan las pretensiones, la decisión no puede ser otra que la improsperidad de las pretensiones.

3.1. En el presente asunto, las pretensiones se dirigen a obtener la disolución de un contrato de promesa de compraventa celebrado el 28 de noviembre de 1969, modificado por los contratantes en documento suscrito el 10 de agosto de 1970, de

donde resulta primero necesario determinar que este ha sido definido por la doctrina como “un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición”, (*El contrato de promesa. Ed. Librería del Profesional* pág 31, *Bonivento Javier*) acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –diferente-, de donde se infiere que “no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, *las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...*” Corte Suprema de Justicia sentencia de 23 de mayo de 1988 M.P. Pedro Lanfont Pianetta.

De esta forma, si este acuerdo negocial no es un contrato fin en sí mismo sino medio, ya que se trata de un negocio jurídico que tiene como objeto básico servir de instrumento para asegurar la celebración de otro distinto en el futuro, que en el presente no quieren o no pueden realizar, al servir exclusivamente de apoyo al contrato prometido, resulta claro que no pueden confundirse las obligaciones que emergen de este negocio preparatorio con las que son propias del negocio prometido. No puede desconocerse, sin embargo, que puede acontecer que el contrato de promesa de compraventa contenga prestaciones que deben cumplirse sucesiva o alternativamente por las partes con anterioridad a la que por naturaleza le es propia -la de hacer-, evento en el cual de presentarse su incumplimiento es dable demandar su resolución, como quiera que por su carácter bilateral, de acuerdo con las previsiones del art. 1546 del C.C., en él va implícita la condición resolutoria tácita.

4.. Sea lo primero a establecer, si la promesa referida cumplió los requisitos que exige la normatividad que rige la materia, el artículo 1611 del Código Civil señala lo siguiente: “*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 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.

En este punto, se advierete como la propia parte demandante alega que la promesa de compraventa carece de un plazo para finiquitar el negocio. Al revisar la promesa de compraventa, se evidencia que en la cláusula séptima se dispuso: *“la correspondiente escritura de compraventa se firmará a la entrega material del inmueble y recibo de la totalidad del precio de venta por Alberto Campillo Palacio, en la notaría que indique el Banco Central Hipotecario, en el día y hora por él señalados en caso de que se otorgué el crédito solicitado”*.

Sobre este tema hay basta jurisprudencia emitidas por la H. Corte Suprema de Justicia, como la del 13 de mayo de 2003, exp 6760 M.P. César Julio Valencia Copete, que al tenor dice:

*“Por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato un negocio jurídico de carácter preparatorio de otro futuro, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general, en principio, se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, en lo pertinente al presente caso, la de que, según el numeral 3° de la ley citada, deba contener “un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”, es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido. Es obvio que si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal.*

*Justamente, el que la ley exija un plazo o una condición determinados que sirva para fijar la época de celebración del contrato prometido está indicando a las claras que la promesa apenas es un acto jurídico instrumental efímero y que por consiguiente, su vigencia, además de provisional, debe estar plasmada con*

*exactitud en el escrito que la contiene, de tal manera que no deje márgenes de duda en cuanto a su efecto temporal transitorio.*

*Lo anterior acompasa con el carácter solemne de la promesa, que implica que la satisfacción de todos los requisitos que la ley consagra para que produzca efectos figuren en ella misma, puesto que, como lo tiene dicho la jurisprudencia de la Corte, "Los caracteres que en nuestro derecho tiene la promesa de contratar, constitutiva en sí misma de una convención, le dan la naturaleza de un contrato solemne porque para su perfeccionamiento y validez se requieren condiciones especiales sin cuya concurrencia no produce obligación alguna, entre las cuales la primera es la exigencia de que conste por escrito. Estos requisitos, que condicionan la promesa como fuente creadora de vínculos jurídicos, son condiciones ad probationem. En el caso del art. 89 que acaba de citarse, la forma escrita de la promesa de contratar se exige ad substantiam actus, como requisito especial para la validez del contrato que junto con las demás condiciones requeridas, integra el conjunto de formalidades especiales, sin las cuales no produce ningún efecto civil, como está dicho en el art. 1500 del C.C. al definir el contrato solemne" (G.J. t, LII, pag 19).*

*En tal virtud, cuando las partes acuden a señalar un plazo determinado para la celebración del contrato prometido, la verificación de la vigencia de la promesa se hace expedita y, sobre todo, la de su cumplimiento o incumplimiento. Pero si en lugar del plazo determinado aquéllas optan, como también es legalmente admisible, por sujetar la referida época a que ocurra un hecho futuro e incierto, de todas maneras debe establecerse un momento en que pueda constatarse el acaecimiento de la condición, que es lo que la erige como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la Corte, a "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" (G.J. t, CLXXII, pag. 122).*

*Ciertamente, la cláusula respectiva, en el supuesto de cumplirse la condición, ha de ofrecer certidumbre respecto de la época en que el contrato prometido debería celebrarse; y en el evento de que la misma resulte fallida, ha de indicar otro momento preciso para la realización del negocio prometido o dar a entender que ya no hay lugar a exigir la prestación de hacer que de la promesa se deriva, quedando, por ende, desligadas las partes de todos los compromisos contractuales por ellas adquiridos; en otras palabras, correspondería contemplar una nueva oportunidad para el exacto cumplimiento, o que ella no va más allá, todo lo cual debe estar*

*incluido o aparecer en la promesa misma, al punto de ser posible su identificación desde cuando se celebra o constituye el acto preparatorio.*

*Sobre el particular tiene dicho esta Corporación que "Con relación al requisito previsto en el ordinal 3º de la mencionada disposición, por averiguado se tiene que dado el carácter preparatorio y transitorio del contrato de promesa, en cuanto su vida es efímera y destinada a dar paso al contrato fin, la condición, o el plazo, a que allí se alude compatible con la función que dicho contrato debe cumplir, es la que comporta un perfil determinado, por ser la única que permite delimitar la época en que debe celebrarse el contrato prometido, pues la otra, la indeterminada, 'por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales'<sup>2</sup>."*

*"En el mismo sentido, en otra ocasión se precisó que la 'nulidad predicable respecto de un determinado contrato debe calificarse a la luz de las circunstancias existentes al momento de celebrarse y no de circunstancias venideras que, en modo alguno, puedan alterar tales condiciones concurrentes al producirse la manifestación de voluntad, pues una cosa es privar de efectos a ésta última por defectos que le son inherentes, es decir que le conciernen intrínsecamente a su estructura jurídica (validez) y otra bien distinta, la privación de su eficacia funcional o extrínseca por circunstancias sobrevenidas que tienden a evitar, por medios diversos, el mantenimiento de una relación negocial de intereses válidamente celebrada ...'<sup>3</sup>" (Sentencia de 23 de junio de 2002, Exp. 5295, no publicada aún oficialmente).*

*Si fuera posible pensar de otra manera se llegaría a la inaceptable conclusión de que pese a que falle la condición pactada, los contratantes quedarán atados a la promesa, con todo y que no pudieran establecer cuándo deben, por fin, acatar dicho acuerdo de voluntades, lo que vendría a significar que la exigencia prevista en el numeral 3º de la ley 153 de 1887 pasaría a ser mera entelequia, en detrimento de su razón de ser que estriba, precisamente, como ya se dijo, en que se consagre de modo exacto la vigencia del acto y, por ende, su transitoriedad que le es consustancial.*

---

<sup>2</sup> G. J. Tomo CCXLVI, Volumen I, pág. 498, sentencia de 22 de abril de 1997.

<sup>3</sup> Sentencia de 26 de marzo de 1999, sin publicar oficialmente.

...( )... **En el fallo de reemplazo se dispondrá la confirmación de la sentencia apelada en la que se había decretado la nulidad de la promesa, precisamente por no cumplir los requisitos esenciales y, particularmente, el que consagra el numeral 3º del artículo 89 de la ley 153 de 1887, lo cual acompasa con lo explicado en el despacho del cargo propuesto en casación.**” Negrilla fuera del texto.

4.1. Con base en el anterior precedente jurisprudencia, y ante la falta de una fecha determinada para celebrar el contrato de compraventa, se evidencia la estructuración de la NULIDAD absoluta de dicha promesa, al omitirse el requisito exigido en el numeral 3 del artículo 89 de la ley 153 de 1887, subrogado por el artículo 1611 del Código Civil.

4.2. Ahora, el código civil establece la obligación de proceder en caso de nulidad a determinar las restituciones mutuas que deben hacerse las partes para volver las cosas al estado inicial. Así en el artículo 1746 del estatuto mencionado se ordena: “**ARTICULO 1746. <EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE NULIDAD>. 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.”*

Con base en lo anterior, en principio hallaría prosperidad la segunda pretensión relacionada con la restitución del inmueble, ante la nulidad de la promesa de compraventa. Sin embargo, es relevante indicar que la parte demandante no probó que el inmueble hubiese sido entregado por el señor Alberto al señor Hernando, como se aseveró en los hechos de la demanda.

*Contrario sensu en la cláusula quinta de la promesa de compraventa declarada viciada de nulidad, en relación con la entrega del inmueble se pactó que: “Hernando Gómez declara que si fuera necesario recibir el inmueble, según las*

*estipulaciones del presente contrato, sin haberse firmado aún la correspondiente escritura, lo hará a título de mero tenedor.”*

Lo cual denota que no se dejó claramente establecido que con la multicitada promesa de compraventa, se haya hecho entrega del bien al prometiende comprador, lo cual se acompasa con lo preceptuado en la cláusula séptima, antes trascrita, en cuanto a que **“la correspondiente escritura de compraventa *se firmará a la entrega material del inmueble...”***

Entonces, como *“De antaño se ha considerado como principio universal en cuestión de la carga probatoria, que quien afirma una cosa es quien está obligado a probarla, obligando a quien pretende o demanda un derecho, que lo alegue y demuestre los hechos que lo gestan o aque llos en que se funda”*, claramente se advierte que la parte demandada, en modo alguno logró probar las condiciones de tiempo modo y lugar en que se hizo entrega real y material del inmueble al prometiende comprador, limitandose tal hecho al simple dicho de la parte actora, sin ningún respaldo probatorio, máxime cuando en el contrato de promesa de compraventa, las partes pactaron que la entrega material se realizaría el día de la firma de la escritura pública contentiva del contrato prometido, la cual el mismo extremo activo afirmó nunca se realizó, lo cual comprueba el certificado de tradición y libertad del inmueble, en el cual se evidencia que la compraventa que realizó el señor Alberto Campanillo fue a favor de Edgar Florez, el 27 de mayo de 2010, mediante la Escritura Pública No. 2127.

4.3. Ahora bien, se observa que en la promesa de compraventa aludida el valor pactado el 28 de noviembre de 1969 fue de \$230.000, de los cuales el señor Alberto Campillo Palacio, afirmó a folio 22, haber recibido treinta mil pesos (\$30.000) en esa fecha, único rubro que se acreditó fehacientemente que fuera entregado por el prometiende comprador, pues pese a que modificó la forma de pago en documento del 10 de agosto de 1970, lo cierto es que tampoco existe prueba en el expediente del pago de la suma de \$40.000.00 Mcte., por concepto de cesantías parciales por parte del Instituto de Seguros Sociales; entonces, como quiera que la nulidad da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, según el artículo 1746 del C.C., debe condenarse a la parte actora a la devolución de las sumas de dinero que recibió, corregidas monetariamente, más los intereses legales, a fin de que la restitución sea integral. Para el cálculo de la corrección monetaria se tomará como parámetro el índice de precios al consumidor, aplicando por analogía lo dispuesto

en el Art. 178 del C.C.A. y para el cálculo de los intereses lo previsto en el Art. 1617 del C.C.

Esto es, los treinta mil pesos (\$30.000) pagados, los cuales serán debidamente indexados, a continuación:

$$VA = VH \times IPC \text{ Final} / IPC \text{ Inicial}$$

**1. CAPITAL \$ 30.000**

<b>INDEXACIÓN DE CAPITAL desde 1969 a 2017</b>				
<b>Capital</b>	<b>IPC Inicial</b>	<b>IPC Final</b>	<b>Factor Indexación</b>	<b>Indexación</b>
	<b>1969</b>	<b>2017</b>		
\$ 30.000,00	0,15	133,40	893,412	\$ 26.772.351,40
<b>VALOR INDEXACIÓN</b>				<b>\$ 26.772.351,40</b>

<b>INDEXACIÓN DE CAPITAL 2017 a 2020</b>				
<b>Capital</b>	<b>IPC Inicial</b>	<b>IPC Final</b>	<b>Factor Indexación</b>	<b>Indexación</b>
	<b>enero 2018</b>	<b>octubre 2020</b>		
\$ 26.772.351,40	97,53	105,29	1,080	\$ 2.130.149,15
<b>VALOR INDEXACIÓN</b>				<b>\$ 2.130.149,15</b>

<b>Tabla Liquidación Crédito</b>	
<i>capital inicial</i>	\$ 30.000,00
<i>Indexación Capital desde 1969 a 2017</i>	\$ 26.772.351,40
<i>Indexación Capital desde 2018 a 2020</i>	\$ 2.130.149,15
<b>Total Liquidación</b>	<b>\$ 28.932.500,56</b>

En consecuencia, la parte actora debe devolver la suma de \$28'932.500,56, a favor de los herederos del señor Alberto Campanillo.

4.4. Finalmente, en relación con los frutos solicitados por la parte actora, se impone denegar dicha pretensión, de un lado, por cuanto de la prueba pericial practicada en el proceso, se observa que el perito dictaminó que no había podido ingresar al inmueble y que no tenía certeza de quien estaba a cargo del mismo, puesto que nadie lo atendió y el bien no estaba habitado y se encontraba cerrado, y que aunque el mismo corresponde a la dirección de la sociedad Fincarros, lo cierto que en el predio no funciona dicha sociedad, sin que se haya demostrado en el proceso por parte del extremo activo, que la parte demandada haya usufructado el

bien en alguna época, así como tampoco el perito pudo determinar el valor de dichos frutos ya que ni siquiera pudo ingresar al bien.

5. En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Siete Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Declarar fundada la excepción falta de legitimación en la causa por pasiva propuesta por el curador ad litem en representación de los demandados, respecto al demandado Adquisiciones y Ventas Fincarrros S.A., conforme a lo desarrollado en las consideraciones.

**SEGUNDO:** Declarar la nulidad de la promesa de compraventa (Folio 21 al 23), suscrita por el señor Alberto Campillo Palacio, con el señor Hernando Gómez Sabogal, por las razones expuestas en la parte considerativa.

**TERCERO:** Ordenar a la parte demandante el pago de \$28.932.500,56 correspondientes al valor de \$30.000, recibidos por el señor Alberto Campillo Palacio, el 28 de noviembre de 1969, los cuales deben ser pagados a favor de los herederos del señor Hernando Gómez Sabogal, en un plazo de diez (15) días, posteriores a la ejecutoria de la presente sentencia, so pena de causar intereses de mora.

**CUARTO:** Negar las demás pretensiones de la demanda, como se explicó en la parte considerativa.

**QUINTO:** Condenar en costas a los demandados en cuantía de \$1'000.000.00 Mcte, como agencias en derecho. Por secretaria liquidense.

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**



**AURA ESCOBAR CASTELLANOS**

**Jueza**