

JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.
j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C. Treinta de Junio de Dos Mil Veintitrés.

RADICADO: 1100131030082018-0050900
PROCESO: DECLARATIVO
DEMANDANTE: ALFREDO OROZCO VALENCIA
DEMANDADOS: JOSE ARMANDO PARRA MORA

En cumplimiento a lo indicado en audiencia de instrucción y conforme a lo reglado en el inciso tercero del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia, conforme a los siguientes:

1. ANTECEDENTES Y PRETENSIONES

ALFREDO OROZCO VALENCIA por conducto de apoderado judicial, formuló demanda en contra de **JOSE ARMANDO PARRA MORA** para que dentro de un proceso ordinario se profiera sentencia accediendo a las siguientes **PRETENSIONES:**

“1. Que se declare resuelto el contrato de promesa y permuta celebrado entre JOSE ARMANDO PARRA MORA y ALFREDO OROZCO VALENCIA por el incumplimiento de la negociación; el primero respecto a la entrega del bien inmueble ubicado en la Calle 12 # 71B-41 Barrio Alsacia Real, con Matricula Inmobiliaria 50C-1663359 de la Oficina de Instrumentos Públicos y privados de Bogotá y el segundo por la no comparecencia en la fecha acordada para la firma de la escritura y entrega del bien inmueble.

2. Que se declare resuelto el contrato de promesa de permuta celebrada entre JOSE ARMANDO PARRA MORA y ALFREDO OROZCO VALENCIA, el primero por incumplimiento de las obligaciones y entrega de la bien inmueble casa de 3 niveles ubicado en la Calle 12 # 71B-41 Barrio Alsacia Real, con Matricula Inmobiliaria 50C-1663359 de la Oficina de Instrumentos Públicos y privados de Bogotá.

3. Que se condene al demandado al pago de la indemnización a mi poderdante por los daños y perjuicios causados por mora en el incumplimiento de acuerdo a la cláusula del contrato de permuta, el cual se estima en la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/cte., equivalente a 17 meses de arrendamiento, tanto de la casa como de la maquinaria, de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arrendamiento a partir del 30/03/2017.

4. Que se condene en costas y costos al demandado en caso de oposición.”

Las anteriores peticiones en síntesis se fundamentan en los siguientes hechos, que a manera de resumen se consignan:

Sostuvo que el señor ARMANDO PARRA MORA enajenó a favor de ALFREDO OROZCO VALENCIA, una bien inmueble casa 28 Conjunto Residencial Alsacia Real de propiedad Horizontal ubicada en la calle 12 No. 71B-41 con matrícula inmobiliaria 500-1663359 con un área total de 74.88 M2 y un total privada (61.16 M2) primer piso área total construida 28.23 M2 y área privada construida 26.00 M2 muros estructurales, ductos, canales, cubiertas de M2 tercer piso un área total construida de 23.62 M2, área privada 21.51 M2 con muros estructurales y ductos comunales linderos verticales del primer piso. Cenit: Placa entrepiso al medio con áreas privadas y comunes linderos horizontales segundo piso: partiendo del punto número 5 al punto número 6 de misma línea recta distancia de 7 mts., con 7 centímetros con la casa número 29 del punto 6 al punto 7 con línea recta distancia de 3 mts., con 3 centímetros cubierta de zona de ropas de la casa del punto número 7 al punto número 8 en línea recta y distancia de 7 mts., y 7 centímetros con la casa No. 27 del punto 8 al punto 5 o punto de partida cerrado el polígono en línea recta distancia de 3 mts., con 3 centímetros sobre área común LINDEROS VERTICALES Segundo piso. Cenit: placa de entrepiso al medio con áreas privadas y comunes del tercer piso Nadir. Placa entre piso medio de áreas privadas y comunes del primer piso LINDEROS HORIZONTALES del tercer (3) piso, partiendo del punto 9 al punto 10 en línea recta, distancia de 7.07 Mt con la casa # 29 al punto 9 y punto 10 en línea recta, con distancia de 3.03 Mt con vacío sobre la cubierta de la zona de ropas de la casa # 11, al punto 12 y 9, partida cerrando al polígono en línea recta distancia de 2.27 Mt (100 con vacío del área común) linderos verticales del 3° piso, cubierta en medio con común entre piso con áreas comunes del 2° piso.

Que las partes acordaron que como precio la suma de \$ 200.000.000,00 M/cte, que es el valor de la casa que tenía que entregar el demandado JOSE ARMANDO PARRA MORA, y quien recibió en permuta la máquina retroexcavadora, un montacarga marca Yale, con un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica, una moto discover modelo 2012; el señor demandado JOSE ARMANDO PARRA MORA no dio cumplimiento con la entrega del inmueble que estaba pactado en el contrato de fecha 30/03/2017 a las 3.00 pm. En dicha dirección del señor ALFREDO OROZCO tal como aparece en el recibo que se encuentra aportado y firmado por las partes de fecha 09/03/2017.

Que el señor ALFREDO VALENCIA cumplió con el pago de la obligación en dinero y entrega de las máquinas de acuerdo a la Cláusula 3a del contrato por la suma de \$ 50 millones de pesos en efectivo, que fueron cancelados el 10/01/2017, tal como quedó estipulado en el contrato que aportó a esta demanda.

Que el señor JOSE ARMANDO PARRA MORA se comprometió a hacer entrega de la casa y a su vez levantar el patrimonio de familia, tal como quedó en la cláusula

6a del contrato, de manera que no cumplió con la entrega del inmueble ubicado en la Calle 12 # 71B-41 Barrio Alsacia Real, con Matricula Inmobiliaria 500- 1663359 de la Oficina de Instrumentos Públicos y privados de Bogotá.

Que el señor JOSE ARMANDO PARRA MORA incumplió la cláusula penal que equivale al 10%, es decir \$ 20.000.000,00 M/cte.

Que el bien inmueble objeto de la promesa de compra y venta y permuta se encuentra actualmente en posesión del mismo demandado JOSE ARMANDO PARRA MORA, por tal razón tiene que cancelar los daños y perjuicios, lucro cesante y daño emergente y el arrendamiento de la maquinaria, mes por mes, a partir de la negociación del 30/03/2017, tal como quedó estipulado en las cláusulas del contrato.

Que las partes acordaron la protocolización de la negociación y se fijó en la cláusula 5a que para el día 30/03/2017 a las 3.00 p.m., conforme aparece en el recibo que apporto debidamente firmado por las partes.

Que ante la ausencia e incumplimiento del señor JOSE ARMANDO PARRA MORA, quien nunca llegó a la notaria el 30/03/2017 a las 3.00 p.m., ni tampoco entregó el inmueble estipulado en el contrato, donde tendría que cancelar los arriendos mes por mes, a partir de la fecha del incumplimiento sobre los bienes tanto de la casa como de la maquinaria.

Que el demandado JOSE ARMANDO PARRA MORA a pesar de que recibió máquina retroexcavadora, una montacarga marca Yale, con un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica, una moto discover modelo 2012, incumplió con la permuta del bien inmueble por lo que está llamado a responder y a devolver y a cancelar los arrendamientos del bien inmueble como de la maquinaria a partir del 30/03/2017 hasta que se dicte sentencia o quede la sentencia debidamente ejecutoriada.

2. TRAMITE PROCESAL

El Juzgado, mediante auto del 26 de septiembre de 2018, inadmitió el libelo de la demanda inicial por falta de requisitos formales, de manera que habiendo sido subsanada en oportunidad se procedió a su admisión el 10 de octubre de esa misma anualidad, ordenándose notificar y correr traslado a la demandada por el lapso de veinte (20) días para el ejercicio del derecho de contradicción.

El demandado se notificó personalmente y en oportunidad contestó la demanda a través de apoderado judicial oponiéndose a prosperidad de las pretensiones (fl. 39-43), proponiendo excepción previa en escrito separado que se despachó

desfavorablemente por auto del 13 de octubre de 2020 (C. 2) y propuso demanda de reconvención que se rechazó por auto del 9 de octubre de 2020 por cuanto no se subsanaron las falencias formales advertidas en auto inadmisorio de la misma (C.3).

De manera específica indicó en la referida contestación que no son ciertos los hechos primero, segundo, tercero, cuarto, quinto, séptimo y octavo.

Esgrimió que el hecho sexto es cierto, pues el bien inmueble de propiedad de su prohijado se encuentra habitado por su esposa e hijos menores.

Sostuvo que la oposición a las pretensiones se centra en que el señor José Armando Parra Mora, fue engañado en su buena fe, al haber entregado al demandante una retroexcavadora en mal estado, una moto con orden de embargo y al no entregar en su momento las demás maquinas a su poderdante.

Surtido el trámite respectivo, se señaló fecha y hora para llevar a cabo las audiencias previstas en las normas 372 y 373 del Código General del Proceso, y en esta última se escucharon las alegaciones de la parte demandante, disponiéndose a dictar sentencia por escrito, etapa a la que se arriba, máxime que no se encuentra causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

En principio se programó fecha para diligencia de que trata el artículo 372 del C.G. del P. para el día 25 de octubre de 2021, data en la que no se concretó la asistencia del demandado por supuesta incapacidad médica y habiéndosele otorgado cinco días para la acreditación de esa circunstancia en cuanto lo hizo extemporáneamente, por lo que por auto del 2 de diciembre de 2021 se resolvió no tener en cuenta dicha justificación médica y dar aplicación a lo estatuido en el numeral 4º del Artículo 372 del C.G. del P., que indica que *“La inasistencia injustificada (...) hará presumir ciertos los hechos en que se fundan las excepciones propuestas por el demandado siempre que sean susceptibles de confesión (...)”*. (fl. 81 c.1).,

Por lo que reprogramó la diligencia de 372 del C.G. del P. para el día 7 de marzo de 2022, en la que se evacuaron las etapas propias de decisión se absolvió interrogatorio de parte del demandante, sobre las excepciones previas, conciliación, control de legalidad y decreto de pruebas y en la que no se verificó la comparecencia del demandado ni de su apoderado judicial, por lo que, a partir de auto del 18 de abril de 2022, ante la falta de justificación de esa inasistencia se señaló que se daría aplicación al numeral 4º del artículo 272 del C.G. del P., en cuanto a la presunción de veracidad de los hechos de la demanda susceptibles de confesión.

Por auto del 1 de junio de 2022 se aceptó cesión de derechos litigiosos en favor de Miguel Olaya Jaramillo (fl. 105).

El 14 de junio de 2022, según fue agendada se procedió con adelantamiento de diligencia de que trata el artículo 373 ib., en la que compareció el demandado sin apoderado judicial, se aceptó el desistimiento de los testimonios de Víctor Gonzalo Noboa y Cesar Molano Cruz que deprecó el apoderado del demandante y a voces del artículo 175 y 316 del C.G. del P., y se prescindió del testimonio de Yenny Carolina Torres Pinilla, concediéndole el termino de tres días al testigo citado de oficio Félix Hernán Hernández para justificar su inasistencia.

Luego en aras de dar continuidad a diligencia de 373 por auto del 20 de enero de los corrientes se programó su celebración para el día 21 de marzo de los corrientes, data en al que se agotó el interrogatorio de parte del demandado y se prescindió del testimonio de Feliz Hernán por su inasistencia, se decretó finalizada la etapa probatoria y se escucharon los alegatos de conclusión del apoderado judicial de la parte demandante únicamente en la medida que el demandado acudió si representante judicial.

3. CONSIDERACIONES

Se observa en el caso *sub-lite* que concurren cabalmente los denominados presupuestos procesales, de tal suerte que no aparece reproche por hacer desde este punto de vista, como tampoco en torno a la validez de lo actuado, más aún cuando las mismas partes no realizaron recriminación alguna en relación al procedimiento ni al proceso, en virtud de lo cual considera el Despacho puede pronunciarse de fondo.

En el caso de marras, la parte actora deprecia la resolución del contrato de promesa y permuta celebrado entre JOSE ARMANDO PARRA MORA y ALFREDO OROZCO VALENCIA por el incumplimiento de aquel de la negociación pactada con las correspondientes indemnizaciones; por lo que emerge como problema jurídico a determinar el demandante cumplió con su deber legal de acreditar todos y cada uno de los presupuestos que se requieren para el buen curso de sus pretensiones.

En ese orden véase que, tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil, establece que la condición resolutoria tácita, consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, junto con la indemnización de perjuicios, frente al contratante no cumplido.

Lo anterior, conforme lo ha reiterado la Corte Suprema de Justicia:

“...en el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca a la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para un buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al lapso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor....”¹.

Bajo tal premisa legal, claro es que, para el buen curso de esta causa, se requiere la concurrencia de los presupuestos de: “a) que verse sobre contrato bilateral válido; b) que el demandante haya dado cumplimiento a las obligaciones a su cargo, o se haya allanado al cumplimiento, y c) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente”².

Siguiendo lo discurrido en relación con el primer elemento relacionado con la validez del contrato, es dable precisar primeramente, que de una lectura detenida del contrato aportado como báculo de esa acción, es dable interpretar que se trata de un contrato de promesa de permuta, pues pese a que el mismo es denominado como “CONTRATO DE PERMUTA” las partes pactaron la entrega de los bienes inmuebles y muebles objeto de la enajenación al momento de la firma de la escrituran publica, es decir, desnaturalizándose un contrato de permuta cuyas obligaciones se materializaron al momento de la firma del mismo, y por el contrario al interior del mismo se difirió su cumplimiento para otra oportunidad, concretamente

¹ CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. N° 5319, reiterada en sentencia SC1209-2018 de fecha 20 de abril de 2018; M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

² CSJ SC de 11 de mar. 2004, rad. 7582, reiterada en sentencia SC3369-2019 de fecha 23 de agosto de 2019; M.P. Álvaro Fernando García Restrepo.

la entrega del bien inmueble al momento de la suscripción de la escritura pública tal como se deja ver clausula quinta del contrato aportado que a la letra reza “*QUINTA ENTREGA: las partes acuerdan que el inmueble se entregará a la firma de la escritura pública del inmueble, los muebles objeto de este contrato se retiran de la bodega del señor ALFREDO OROZCO, dentro de los veinte días siguientes a la firma del presente contrato...*” (folio 03).

A tal conclusión de arriba, atendiendo precedente de la H. Corte Suprema de Justicia Sala de Decisión Civil y Agraria en sentencia de 5 de junio de 1983 radicado 344713 en que se puntualizó que “...*Si la permutación o cambio de cosas, que en principio es consensual, adquiere categoría de contrato solemne cuando una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria*” (art. 1956 C. C.), ni remotamente puede decirse, como lo pregona el recurrente, que la referida convención acordada el 11 de septiembre es una permuta y 5. Si los contratantes, en el documento que ellos llamaron “Carta de una permuta”, luego de precisar los bienes que pretendían cambiar y de determinar la forma del cumplimiento de las prestaciones recíprocas, mediante la cláusula sexta dijeron que “la escritura correspondiente de la finca se otorgará una vez se ventile el traspaso de los papeles o. documentos del bus”, ello significa, debe significar, que fue su voluntad diferir la enajenación de cuando menos uno de los bienes objeto del contrato, pues es regla de hermenéutica la de que los contratos tienen que interpretarse de manera que produzcan efectos. “El sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto, -reza el arto 1618 del C. e.- deberá preferirse a aquél en que no sea capaz de producir efecto alguno”. O sea, que no es error de hecho, mucho menos ostensible o evidente, **afirmar que el contrato ajustado por las partes, ante la imposibilidad legal de llamarlo permuta y por el aplazamiento que los contratantes quisieron y acordaron para hacer el traspaso de las fincas, corresponde a una promesa de permutación...**” (Negrillas fuera del texto).

En ese orden, advertido que nos encontramos de cara a un contrato de promesa, cuya finalidad económica peculiar, es la de asegurar la celebración en el futuro de otro contrato (contrato preparado), cuando los interesados actualmente no quieren o no pueden realizarlo o como medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto, a voces de lo normado en el artículo 1611 del Código Civil deben confluir los requisitos contenidos en el artículo 1611 del Código Civil, a saber:

“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.”(Negrillas fuera del texto).

Igualmente el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es claro en establecer los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, los cuales son: i) que conste por escrito; ii) 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 1502 del Código Civil; iii) **que contenga un plazo o condición que fije fecha de la época en que ha de celebrarse el contrato** Y, iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En efecto, para el caso presente obra a folio 3 de la encuadernación contrato denominado “contrato de permuta” del 22 de noviembre de 2016 en que las partes, aquí demandante y demandada se obligaron en los siguientes términos:

“PRIMERA. OBJETO. JOSE ARMANDO PARRA MORA, enajena a favor de ALFREDO OROZCO VALENCIA, el siguiente bien: casa 28 del conjunto residencial ALSACIA REAL propiedad horizontal ubicada en la calle 12ª número 71 B41 y dirección catastral calle 12 número 71 B CA 28 y matrícula inmobiliaria 50C1663359, con área total construida de (74.88 metros cuadrados)....(linderos)..., por su parte ALFREDO OROZCO VALENCIA enajena en favor de JOSE ARMANDO PARRA MORA LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES: una retroexcavadora benati 610, un cargador o montacarga yale, un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica y una moto Discovery modelo 2012. **SEGUNDA PERMUTA:** La enajenación mutua que las partes hacen de los bienes debidamente identificados en la cláusula anterior es a título de permuta. En razón a ello, las partes asignan los siguientes valores a los bienes que se intercambian: a) Al inmueble descrito en la cláusula primera como de propiedad de JOSE ARMANDO PARRA MORA la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 200.000.000); B) los bienes muebles citados en la cláusula primera se estiman en CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. **PARAGRAFO.** En consecuencia, como surge una diferencia en favor de JOSE ARMANDO PARRA MORA por un valor de SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$62.000.000) le entregará el monto de dicho valor en dinero para lograr así la equivalencia de prestaciones buscada. **TERCERA FORMA DE PAGO.** La obligación en dinero que se crea a cargo de Alfredo Orozco

Valencia, será satisfecha de la forma en que se entra a indicar: unas arras de DOCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, en efectivo a la firma del presente contrato, la suma de CINCUCENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE, en efectivo para el 10 de enero de 2017. CUARTO. OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES. Los contratantes declaran que los bienes que enajenan de su propiedad y se obligan a hacer entrega de ellos en buen estado de funcionamiento, quedando comprometidos, en todo caso, a salir al saneamiento en los eventos que la ley lo exige. Declaran, además, que los bienes se encuentran libres de embargo, gravámenes, multas, impuestos, condiciones resolutorias, pactos, incluyendo de reserva de dominio y cualquier otra circunstancia que afecte el libre comercio de los bienes que cada uno se compromete a entregar y que se identifican plenamente en la cláusula primera de este documento. **QUINTA. ENTREGA: las partes acuerdan que el inmueble se entregará a la firma de la escritura pública del inmueble, los muebles objeto de este contrato se retiran de la bodega del señor ALFREDO OROZCO, dentro de los veinte días siguientes a la firma del presente contrato.** SEXTA COMPROMISO el señor JOSE ARMANDO PARRA MORA, se compromete a levantar el patrimonio de familia inembargable que pesa sobre el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública...” (Sic).

Coligiéndose entonces que en la cláusula primera se identificó el bien inmueble cuya enajenación y entrega se prometió por parte del demandado José Armando Parra Mora con F.M.I. 50C1663359, debidamente alinderado y con la dirección respectiva, así como los bienes muebles a cuya entrega se comprometió respecto de aquel el demandante, esto es, una retroexcavadora benati 610, un cargador o montacarga yale, un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica y una moto Discovery modelo 2012, mientras que en la cláusula segunda se pactó el precio o equivalencia que pagarían por ellos cada uno de los contratistas; y en la cláusula quinta sobre la entrega de los bienes en tratándose del bien inmueble permuta se acordó su entrega a la firma de la escritura pública del inmueble, sin que se estableciera en ningún aparte del contrato una fecha exacta para ese efecto, ni lugar o Notaria en la que tendrían que concurrir las partes para firmar el contrato de permuta prometido o a la suscripción de escritura pública del contrato medio, a través del cual, se enajenara el bien inmueble en favor del demandante.

Y si bien la parte demandante aportó con el libelo de la demanda documental de fecha 9 de marzo de 2017 en que se consigna “formalidad de entrega del inmueble ubicado en la calle 12 A No. 71B 41 ciudadela Alsacia Real, yo JOSE ARMANDO PARRA con cedula de ciudadanía... hago entrega de dicho bien inmueble el día 30 de marzo a las 3 p.m. en dicha dirección, al señor ALFREDO OROXCO con cedula de ciudadanía No. 3.615.862 de Sosón Antioquia, para dar finalidad al negocio escrito en la promesa de venta suscrita por las dos partes y proceder a la firma de la correspondiente escritura..” (Sic), el mismo lo es un documento aislado que no

constituye ni se referencia como otro sí de aquel, ni hace parte del contrato primigeniamente suscrito a efectos de pactar la fecha de entrega y suscripción de la escritura pública.

Siendo dable entonces concluir en juicio de esta Juzgadora, que ni la expresión *“las partes acuerdan que el inmueble se entregará a la firma de la escritura pública del inmueble...”* (Sic) único pronunciamiento al respecto en la promesa, ni la documental que viene de comentarse, indican un plazo o condición para la celebración de contrato, conforme lo exige para su validez el artículo 1611 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el ordinal 3º del Artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que textualmente señala que la promesa de contrato para su validez, debe contener *“un plazo o condición que fije la época en que de celebrarse el contrato; para lo cual como ha dicho la Corte Suprema de Justicia “debe tenerse presente que en este punto primordial o subordinante es el señalamiento de la época y que lo instrumental es el plazo o condición que sean adecuados para precisar tal época por lo que para cumplir tal exigencia no puede acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación, son instrumentos idóneos que sirvan para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida.”*³.

Al respecto también en pronunciamiento posterior el máximo tribunal dijo *“...las partes deben fijar, sin vaguedades, la época en la cual se ha de verificar el contrato prometido para lo cual pueden acudir a un plazo o a una condición, pero la modalidad escogida debe ser precisa para la finalidad buscada, que no es otra que establecer certeramente la transitoriedad del contrato de promesa»* (CSJ SC5690-2018, 19 dic.).

Omisión que afecta la validez del negocio jurídico aportado, y que permite inferir que se declarará oficiosamente la nulidad del plurimentado contrato de promesa de permuta, ello a voces de lo normado en el artículo 1741 del. Código Civil y se releva el Despacho del estudio de los demás requisitos de validez del contrato.), al margen que no hubiese sido alegado por ninguna de las partes, Lo anterior, conforme lo ha precisado desde vieja data la línea jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia:

“Ciertamente el tema de la posible nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa no fue planteado en la demanda inicial ni debatido en forma alguna en las instancias. Solamente en casación ha sido propuesto con la tesis de que los jueces de mérito han debido decretarla, no obstante, no haber sido deprecada, puesto que tratándose de una nulidad absoluta ‘puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato’,

³ (Cas. Civ. junio 1º de 1965, G. J., t. CXI, pág. 141).

según voces del artículo 2º de la Ley 50 de 1936, que subrogó el 1742 del Código Civil. (SC. G.J. tomo CLXV No. 2406, pág. 170 a 179)”.

Luego, a voces de lo normado en el artículo 1746 del Código Civil amen de la declaratoria de nulidad concluida no es dable cumplir con la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales; pero si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, por ejemplo, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas, por regla general, deben volver al “*mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*”.

Al respecto la H. Corte Suprema de Justicia en Sentencia de 22 de abril de 2016 SC5060-2016 Radicación N° 05001-31-03-014-2001-00177-02, reiteró: “*En otras palabras, siempre que sea declarada la nulidad de un acto o contrato, las cosas han de retrotraerse al estado en que las partes se hallaban antes de su celebración, lo que subsecuentemente abarca toda entrega o cumplimiento –en la medida de lo posible- que los contratantes en virtud del convenio, hayan llegado a efectuar, por supuesto, con cargo de restituir asimismo las especies de que da cuenta el precepto anotado, y dentro de ellas, los frutos, tomándose en cuenta la buena o mala fe de las partes, entre otras circunstancias, pero sólo para saber qué tipo de frutos son los debidos: si los percibidos o si éstos y los que además hubiera podido percibir el dueño con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.*

En ese sentido, tiene establecido esta Corporación, de antiguo (CCXLVI, págs. 1425 y 1426. Ceo: CCXLIX, págs. 1367 y 1368), que en virtud de la consecuencia liberatoria que emerge de la declaración de nulidad de una promesa de contrato, como la de cualquiera otro, ninguno de los contratantes podrá reclamar la ejecución del negocio jurídico invalidado -efectos ex nunc-, quedando las partes, de cara al prenotado vínculo de carácter preparatorio, exoneradas del cumplimiento del deber de prestación de celebrar el contrato prometido. Pero si ellas anticiparon o satisficieron obligaciones propias del contrato respectivo (v.gr. pago del precio, la entrega del bien, etc.), o crearon y cumplieron obligaciones adicionales (v.gr. la entrega de arras penitenciales), como corolario del carácter retroactivo de la declaración aludida -efectos ex tunc- y a manera de insoslayable secuela, como se anticipó, las cosas -por regla- deberán volver a su statu quo, esto es, “al mismo estado en que se hallarían (las partes) si no hubiese existido el acto o contrato” (quod nullum est nullum producit effectum)(art. 1.746, inc. 1o. C.C.). Por consiguiente, sólo en tales eventos deberán producirse, ex lege, “las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes” en materia de pérdidas, deterioros, “intereses y frutos y del abono de las mejoras necesarias, útiles y voluntarias, tomándose en consideración los casos fortuitos y la posición de buena o mala fe de las partes, todo ello según las reglas generales” (Se subraya, art. 1746 C.C.). Es lo

que, de antaño, se denomina restitución in integrum (SC 130 2000 del 18 de agosto de 2000, rad. 5519)...”.

Por lo que descendiendo al *sub judice*, previo análisis conjunto de las pruebas obrantes en el expediente, a partir de la sana crítica, es dable inferir que a efectos de honrar el contrato de promesa de permuta suscrito por los contratantes, el demandado *JOSE ARMANDO PARRA MORA*, se comprometió a enajenar y entregar al demandante el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C1663359, al que se le asignó el valor de \$ 200.000.00,00; mientras que el demandante *ALFREDO OROZCO VALENCIA* se obligó a enajenar en favor de *JOSE ARMANDO PARRA MORA* una retroexcavadora benati 610, un cargador o montacarga yale, un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica y una moto Discovery modelo 2012 a los cuales se les asignó un valor de \$ 150.000.000,00 por lo que la diferencia por valor de \$62.000.000 en favor de este se le entregaría por concepto de unas arras equivalentes a \$12.000.000,00 en efectivo a la firma del presente contrato, y la suma de \$50 000.000,00 en efectivo para el 10 de enero de 2017.

Así en punto de establecer las restituciones mutuas que se tornan procedentes acorde con la jurisprudencia en cita y retrotraer la relación contractual, se concluye que no es objeto de discusión que el bien inmueble identificado con 50C1663359, no fue entregado, enajenado material ni jurídicamente al demandante conforme se había pactado, pues así lo refiere el demandante en el hecho 6º en que se indica que se encuentra en posesión del mismo demandado, quien al contestar la demanda sobre ese supuesto factico aseveró que es cierto y que *“el bien inmueble de propiedad de su prohijado se encuentra habitado por su esposa e hijos menores”*; lo que al unísono confirmaron ambos extremos del litigio al rendir los interrogatorios de parte en diligencias direccionadas por esta juzgadora; véase que el señor *ALFREDO* al preguntársele que sucedió con la casa manifestó *“R. la casa él la está disfrutando como si fuera de Él pero ya es mía...”*, mientras que el señor *JOSE* indicó *“Yo tenía que entregar la casa No la entregue porque no me dieron nada...”* y al preguntársele si documentalmente paso a otro dueño la casa, indicó *“No señora”*.

De otra parte, de cara a las obligaciones correspondientes al demandante relacionados con enajenación y entrega en favor de *JOSE ARMANDO PARRA MORA* de una retroexcavadora benati 610, un cargador o montacarga yale, un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica y una moto Discovery modelo 2012 a los cuales se les asignó un valor de \$ 150.000.000,00 y al compromiso de entregarle la suma de \$62.000.000 (\$12.000.000,00 en efectivo a la firma del presente contrato, y la suma de \$50.000.000,00 en efectivo para el 10 de enero de 2017), ante la falta de certeza de esa circunstancia previo análisis de las pruebas obrantes en el expediente, pues en los hechos de la demanda advierte que entregó \$ 50.000.000,00, mientras que

en interrogatorio de parte asevera que fue la suma de \$ 62.000.000,00, sumado al hecho que no se aportó ninguna documental o constancia que diera cuenta de esa entrega dineraria.

Al respecto conviene destacar que el señor Alfredo en interrogatorio de parte indicó *"... Yo tenía una maquinaria para la venta, una retroexcavadora, una planta eléctrica, tenía un contenedor con repuestos y una moto, yo hice una permuta, una permuta, y entregué toda esa maquinaria Ah, y una plata en efectivo, entregado toda esa maquinaria, más una plata en efectivo. Yo le cumplí ... le cumplí y el no, me estafó, me dejó votado...En que consistió ese negocio esa permuta ...el señor puso en la casa en \$ 200.000.000, y yo le di la maquinaria en 140 millones de pesos más 60 millones y completé a los 200 millones de pesos y él no me entregó nada..."*(Sic).

Y el demandado José Armando Parra Mora al indagársele por las condiciones de la permuta señaló *"igual no entregó Por 62 millones. El negocio fue por \$200.000,000,00..."*(Sic).

Finalmente en relación con la entrega de los bienes inmuebles retroexcavadora benati 610, un cargador o montacarga yale, un contenedor de 20 pies, una planta eléctrica y una moto Discovery modelo 2012 a los cuales se les asignó un valor de \$ 150.000.000,00 y que demandante se comprometió a enajenar en favor del demandado, pese a que según se indicó en los hechos de la demanda e interrogatorio de parte que procedió a entregarlos; tampoco existe certeza de ello en su totalidad pues el demandado en interrogatorio de parte indicó al preguntársele por los bienes objeto de la permuta que consistían en *"... Una retroexcavadora bennati vieja que se había entregado para chatarra, una moto Discovery de la cual no pagarán sino la cuota inicial..., una montacargas Yale, que estaba nunca fue retirada y estaba siempre en la en la bodega, y una planta eléctrica que siempre estuvo ahí en la bodega de don Alfredo Orozco. Y un dinero, igual no entregó Por 62 millones. El negocio fue por \$200.000,000,00..."*

Cuando se revisó el motor de la máquina, ahí fue donde se dañó el negocio porque El motor era Caterpillar no concordaba ya figuraba con orden de aprehensión por medio de la policía.

La máquina se llevó a las minas, eso él dijo eso vemos como cuadramos después...

¿Se entregaron los demás bienes? ***R. solo la maquina en mal estado, pero la montacargas sigue en la bodega a él...***

La moto salió con la orden de captura que yo le dije desde el comienzo que iba a tener problemas por eso, porque se la recibió a un empleado que tenía a él.

Y yo dije, mire, estamos todos, no han pagado ni siquiera la cuota inicial, si no no irás a la cuestión inicial. No, no, tranquilo, no hay problema que soy yo cuadro, eso yo cuadro, eso le dije, bueno, listo.

¿Cómo se iba a llevar a cabo ese negocio descríbame?

R. Tocaba arreglar la monta, carga.

¿Cuáles serán las obligaciones de cada uno, sobre todo en pagos en entrega señor, Parra? ¿Cómo funciona eso? ¿Quién tenía que hacerlo? De qué manera, en qué oportunidad, señor, para.

Se tenía que arreglar la máquina para venderla la Bennatti Que el compromiso con Don Alfredo. El me la entregaba en perfecto estado que era una señora que siempre la hacen. Los contratos de sus negocios y todo fuimos inclusive con usted, señor Hernán Hernández.

Bueno, se tenía que hacer en dos meses por pedido a la A que no se consiguen repuestos para dicha máquina por su estado y por su tiempo, porque ya una máquina de ya. Se nos demoramos casi 3 meses en ese negocio en arreglar la máquina y esto.

*Cuando sea el señor Fernando Salgado la tomó, que era un conocido de Don Alfredo por allá en Montelíbano. **nos fuimos a llevar la máquina, se llevó la máquina y la máquina no sirvió. No funcionó, puesto que la contrapesa la tiene señor Alfredo Orozco, en la Chatarrería la tenía...***

Fue lo que se retiró, de ahí el resto. Ah, y la moto, pero la moto, pues lo un mes en la calle la recogieron porque la moto no había sido cancelada.

De las constancias para un negocio puesto que no haya ni seriales, ni marcas, ni modelos, nada de que hay que especificar que, si yo tengo un documento, pero pues.

Pues esa moto la recogió la financiera... (Sic).

Por lo que se concluye de las probanzas obrantes en el proceso que el demandado le fue entregada una retroexcavadora Benatti 610 y la moto Discovery, esta última que no se encuentra en su poder porque según declaró fue recogida por la Financiera, por lo que se ordenara al demandado restituir a favor del demandante únicamente la retroexcavadora Benatti 610 objeto del contrato de promesa de permuta.

4.CONCLUSION

En suma se demostró en el caso concreto la nulidad del contrato de promesa de permuta cuya resolución reclamaba el demandante por falta de requisitos necesarios para su validez, y en consecuencia en aras de garantizar que las cosas vuelvan a su estado anterior, se declarara la nulidad del contrato de promesa de permuta y como restitución se ordenara al demandado proceda con la entrega material al demandante de la retroexcavadora aludida, sin que resulte meritorio hacer pronunciamiento algo respecto de los perjuicios y reclamaciones

patrimoniales reclamadas, pues téngase en cuenta que la nulidad oficiosa decretada tan solo da lugar a las restituciones mutuas, lo cual descarta de tajo la posibilidad de analizar los demás aspectos del incumplimiento endilgado, pues, nulitado el convenio, irrelevante resulta analizar si se cumplieron o no con las obligaciones correlativas.

5. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Tercero (3º) Civil del Circuito de Bogotá, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

5.1. DECLARAR DE OFICIO LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA celebrado entre los señores **ALFREDO OROZCO VALENCIA Y JOSÉ ARMANDO PARRA MORA** el pasado 22 de noviembre de 2016.

5.2. En consecuencia, Ordenar al demandado **JOSÉ ARMANDO PARRA MORA** restituir dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia al demandante **ALFREDO OROZCO VALENCIA** el bien mueble que le fue entregado, retroexcavadora Benatti 610, con ocasión del contrato de promesa de permuta que se celebró entre ellos el pasado 22 de noviembre de 2016.

5.3. DENEGAR todas las demás pretensiones de la demanda principal.

5.4. DECLARAR que no hay lugar a disponer sobre entrega de inmueble alguno.

5.5. ORDENAR el levantamiento de medidas cautelares que se hayan decretado y practicado dentro del presente asunto; ofíciase.

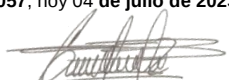
5.6. SIN CONDENA en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,



LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 057, hoy 04 de julio de 2023.  NILSON GIOVANNY MORENO LOPEZ Secretario
