

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veinticinco de enero de dos mil veintitrés

RADICADO No. 2020-00290
PROCESO: VERBAL
DEMANDANTE: YANETH ROCIO RIAÑO SÁNCHEZ y OTRAS
DEMANDADO: LUIS FERNANDO BARRERO ARÉVALO

Procede el juzgado a pronunciar el fallo que en derecho corresponde en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL

DEMANDA: YANETH ROCIO RIAÑO SÁNCHEZ, ANGELICA MARIA BARRERO RIAÑO y LAURA VIVIANA BARRERO RIAÑO, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovieron demanda contra **LUIS FERNANDO BARRERO ARÉVALO**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de mayor cuantía, se sentenciara acogiendo las **PRETENSIONES** que a continuación se sintetizan:

1.- Como pretensiones principales solicitó: Se ordene al demandado Luis Fernando Barrero Arévalo cumplir el contrato de permuta celebrado el 7 de mayo de 2010, y en consecuencia, i) se le ordene suscribir a favor de las demandantes la respectiva escritura pública, a fin de perfeccionar el referido contrato o en su defecto lo haga el despacho (se aclara que de esta pretensión se desistió en el escrito subsanatorio); ii) se le ordene entregar a las demandantes inmediatamente el inmueble materia de permuta; iii) se le ordene pagar a las demandantes el saldo del precio en cuantía de \$20'000.000; iv) se le condene a pagar la cláusula penal por valor de \$15'000.000; y v) se le condene en costas.

2.- Como pretensiones subsidiarias solicitó: Se condene al demandado a pagar el lucro cesante que han dejado de percibir las demandantes por la no entrega del bien objeto de la permuta (apartamento 302, Interior 6), se le ordene al demandado pagar a las demandantes los intereses moratorios a la tasa máxima permitida sobre \$20'000.000 desde que se hizo exigibles y hasta su cancelación y se le condene en costas.

Por su parte el demandado formuló demanda de reconvenición, en la que pretende:

Se declare resuelto el contrato de promesa de permuta celebrado el 7 de mayo de 2010 con las reconvenidas YANETH ROCIO RIAÑO SÁNCHEZ, ANGELICA MARIA BARRERO RIAÑO y LAURA VIVIANA BARRERO RIAÑO por el incumplimiento de estas de todas sus obligaciones; en consecuencia, i) se les condene a la restitución de los dineros entregados por el acá reconviniente en cuantía de \$64'000.000, debidamente indexados; ii) se les condene a pagar la suma de \$15'000.000 por concepto de la cláusula penal, y (iii) se les condene en costas.

FUNDAMENTOS FACTICOS: Las partes fundaron sus pretensiones en los siguientes hechos:

La parte actora en los que a continuación se resumen:

1.- Que el 7 de mayo de 2010 se celebró contrato de permuta, en el cual se pactó en su cláusula primera que las acá demandantes entregaban al señor Luis Fernando Barrero Arévalo el 33.33% de los derechos sucesorales que les corresponda en el proceso de sucesión de su fallecido esposo y padre Guillermo Antonio Barrero Arévalo. En un 50% del 33.33% Angélica María Barrero Riaño, en su calidad de hija y 50% del 33.33% Laura Viviana Barrero Riaño, en su calidad de hija, del siguiente bien: "Lote denominado "VILLA HERMOSA", ubicado en la Vereda de Bosavita, Jurisdicción del Municipio de Villapinzón (Cund.), con folio de matrícula inmobiliaria No. 154-3379" en el que también se incluyó el denominado "PREDIO DOS" "Lote de Terreno denominado "PIEDRA GRANDE O PIEDRA GORDA", ubicado en la misma vereda, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 154-8754, en proporción del 50% del 33.33% correspondiente a la porción conyugal correspondiente a la cónyuge sobreviviente Yaneth Rocío Riaño Sánchez; el 25% del 33.33% que le corresponde a la hija Angelica María Barrero Riaño y el 25% del 33.33% que le corresponde a la hija Laura Viviana Barrero Riaño.

2.- Que en dicho contrato también se consignó que el permutante Luis Fernando Barrero Arévalo entregaba en calidad de permuta a Angélica María Barrero Arévalo y Laura Viviana Barrero Riaño el 50% a cada una del apartamento 302, interior 6, etapa A, ubicado en la diagonal 152 No. 45-20 Mazuren de Bogotá, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20242335, junto con su garaje No. 56 con folio de matrícula No. 50N-20242211.

3.- Que en la cláusula segunda de ese contrato se consignó que el precio del predio uno denominado "VILLA HERMOSA" es la suma de \$170'000.000, que el predio dos denominado "PIEDRA GRANDE O PIEDRA GORDA" es de \$30'000.000 y que el apartamento que se entregaría a la demandantes era de \$130'000.000 y que por ser este de menor valor, el permutante Luis Fernando Barrero Arévalo entregaría a las otras contratantes la suma de \$70'000.000, de los cuales entregaría \$50'000.000 el 31 de mayo de 2010 y \$20'000.000 el día que se suscribiera la respectiva escritura pública y una vez se haya adelantado el correspondiente proceso de sucesión, obligación de suscribir la escritura del apartamento que nunca se cumplió por el señor Barrero Arévalo a pesar de haber sido requerido y citado ante la Notaría 29 de Bogotá a donde compareció pero se negó a firmar la correspondiente escritura.

4.- Que el demandado Luis Fernando Barrero Arévalo incumplió la obligación de pagar los \$50'000.000 el 31 de mayo de 2010, pues lo hizo en dos cuotas por \$25'000.000 cada una en fechas posteriores, lo que originó que los predios incluidos en la sucesión de Guillermo Antonio Barrero Arévalo fueran embargados por terceras personas para garantizar deudas que dejó el causante, como obra en los certificados de tradición, esto por incumplimiento del demandado.

5.- Que el demandado también incumplió con la entrega del apartamento objeto de permuta el 20 de octubre de 2010, obligación que las demandantes cumplieron al haber entregado los predios al demandado, quien desde esa data ha venido explotándolos económicamente en actividades de agricultura; cultivos de papa, ganadería, cuidado de semovientes e incluso dándolos en arrendamiento y actualmente ostenta su tenencia.

6.- Que en la cláusula quinta del contrato de permuta se acordó fijar como cláusula penal a cargo de la parte incumplida la suma de \$15'000.000, la que estima debe ser cancelada por el demandado por el incumplimiento en los pagos en las fechas acordadas y por la no entrega del apartamento que debía hacerse el 20 de octubre de 2010.

La parte demandante en reconvención fundó sus pretensiones en los siguientes hechos, que el despacho se permite sintetizar:

1.- Que el 7 de mayo de 2010 celebró con las demandadas en reconvención un contrato de promesa de permuta, en el que él transferiría el apartamento 302 y el garaje 6 del Conjunto Mazuren, etapa A, ubicado en la diagonal 152 No. 45-20, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50N-20242335 y 50N-20242211 y aquellas le transferirían los predios Villa Hermosa y Piedra Grande o Piedra Gorda, ubicados en el municipio de Villapinzón, Cundinamarca, con matrículas 154-3379 y 154-8754; fijando como valor del primero la suma de \$130'000.000, del segundo \$170'000.000 y del tercero \$30'000.000.

2.- Que siendo inferior el valor de los bienes dados por él, las partes acordaron que el señor Barrero Arévalo pagaría la suma de \$70'000.000, en un pago de \$50'000.000 el 31 de mayo de 2010 y \$20'000.000 el día que las señoras acá reconvenidas suscribieran la escritura pública de los predios objeto del contrato de promesa de permuta y que también se pactó la suma de \$15'000.000 por concepto de cláusula penal en caso de incumplimiento.

3.- Que el 27 de mayo de 2010 el demandante en reconvención entregó a las acá demandadas los cheques Nos. B773347 y B773348 del Banco de Occidente a nombre de cada una de ellas, respectivamente, pero por un error ajeno a él, en el cheque No. B773348 se cambió el nombre de la señora ANGÉLICA MARÍA BARRERO RIAÑO por el de ANGELA MARÍA BARRERO RIAÑO, hecho que una vez fue informado se subsanó de manera inmediata, procediendo a entregar el cheque No. B773579 de Banco de Occidente con fecha Junio ocho (8) de 2010, a nombre de la señora ANGÉLICA MARÍA BARRERO RIAÑO.

4.- Que llegado el 20 de octubre de 2010 las demandadas no habían iniciado el trámite sucesoral del señor Guillermo Antonio Barrero Arévalo, no eran propietarias de los bienes prometidos en permuta, no cumplieron la su entrega ni concurrieron a la notaría a elevar la escritura pública y por el contrario, el demandante ya había realizado el pago de \$50'000.000 y adicionalmente les entregó a las demandadas \$14'000.000, sin estar aún obligado a ello.

5.- Que las reconvenidas no han entregado los predios Villa Hermosa y Piedra Grande o Piedra Gorda, ni han suscrito la respectiva escritura pública que perfeccione la promesa de permuta celebrada, bienes sobre los que actualmente recae medida cautelar de embargo, encontrándose fuera del comercio y haciendo imposible su transferencia.

ACTUACION PROCESAL

ADMISIÓN DE LA DEMANDA: Mediante auto fechado 18 de septiembre de 2020 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de 20 días.

El demandado se notificó por aviso conforme con el art. 292 del C.G.P. el 26 de julio de 2021 y a través de apoderado, dentro del término legal contestó la demanda y formuló las excepciones de mérito que nominó "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA", "INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LAS DEMANDANTES", "CONTRATO NO CUMPLIDO", "TEMERIDAD Y MALA FE", y "CUALQUIER OTRA QUE RESULTARE PROBADA".

RECAUDO PROBATORIO: Por auto del 10 de octubre de 2022 se abrió a pruebas el proceso, se tuvieron como tales las documentales aportadas oportunamente por las partes, se decretaron los testimonios solicitados y el interrogatorio a los extremos procesales.

En audiencia del 9 de diciembre de 2022 se practicaron las pruebas decretadas como el interrogatorio a las partes y ante solicitud de los apoderados se aceptó el desistimiento de los testimonios; se fijó el litigio y se efectuó el control de legalidad; también se escucharon los **ALEGATOS DE CONCLUSIÓN** y finalmente, se indicó a las partes que la sentencia se proferiría por escrito, decisión notificada en estados, sin observación alguna.

En virtud de lo anterior ingresó el expediente al despacho para dictar el fallo correspondiente, teniendo en cuenta para ello las siguientes,

CONSIDERACIONES

I.

PRESUPUESTOS PROCESALES

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

II.

MARCO NORMATIVO

Como desarrollo del principio consagrado en el artículo 1602 del C.C., según el cual, **"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales"**, consagra el legislador LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA de los contratos BILATERALES, consistente en el incumplimiento a las obligaciones adquiridas por un contratante y el cumplimiento a las suyas por el otro, para lograr en virtud de ello la resolución del negocio jurídico o el cumplimiento de la prestación insatisfecha, en ambos casos con indemnización de perjuicios, conforme lo señala el artículo 1546 del Código Civil o el 870 del Código de Comercio, según se trate de negocio de carácter civil o comercial.

Esas disposiciones señalan:

“Artículo 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria 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.”

“Art. 870.- En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.”

Conforme a esos normativos, los requisitos para la prosperidad de una demanda **resolutoria** o de **cumplimiento** son TRES (3): **(1)** Existencia de un **contrato bilateral**; **(2) Cumplimiento** del demandante; y **(3) Incumplimiento** del demandado.

En referencia a esos requisitos es útil, para el caso puesto a consideración del despacho, precisar que el incumplimiento, como motivo para pretender la resolución o el cumplimiento de un contrato, presupone la demostración de la existencia de la obligación, y del estado de mora por parte de quien debe solucionarla; ésta última a su vez, implica que la obligación se encuentre de plazo vencido, o sea de aquellas cuyo cumplimiento solo se puede hacer en determinado lapso, o, en los demás casos, que se haya reconvenido judicialmente al deudor (artículo 1608-3 C.C.).

III. CASO CONCRETO

En la demanda principal, como ya se advirtió, pretende la parte actora se declare que el demandado incumplió sus obligaciones en el contrato de permuta celebrado el 7 de mayo de 2010 y, en consecuencia, se le ordene cumplir lo pactado; ordenándole entregar a las demandantes el apartamento y garaje materia de permuta; así como el pago del saldo del precio por \$20'000.000; al pago de la cláusula penal por \$15'000.000; y al pago de las costas.

En subsidio, que se condene al demandado a pagar el lucro cesante dejado de percibir por las demandantes por la no entrega del bien objeto de la permuta (apartamento y garaje) y se le ordene pagar a las demandantes los intereses moratorios a la tasa máxima permitida sobre \$20'000.000 desde que se hizo exigible y hasta su cancelación y se le condene en costas.

En la demanda de reconvenición se pretende se declare resuelto el contrato de promesa de permuta celebrado el 7 de mayo de 2010 con las reconvenidas por su incumplimiento de todas las obligaciones; en consecuencia, i) se les condene a la restitución de los dineros entregados por el acá reconviniente en cuantía de \$64'000.000, debidamente indexados; ii) se les condene a pagar la suma de \$15'000.000 por concepto de la cláusula penal, y (iii) se les condene en costas.

Aplicando los requisitos señalados en el marco normativo de esta providencia, el juzgado observa:

1.- PRESUPUESTO DE EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL

En este caso existe discusión en cuanto al tipo de contrato, pues mientras las demandantes afirman que el acuerdo celebrado entre ellas es un contrato de permuta, el demandado alega que se trata de un contrato de promesa de permuta.

De su lectura y de los interrogatorios absueltos por las partes se hace evidente que corresponde a este último, es decir, a **un contrato de promesa de permuta**, porque el artículo 1956 del Código Civil establece que cuando la permuta recae sobre bienes raíces para su perfección “**será necesaria escritura pública**”, en consecuencia, se trata de un contrato que a voces del artículo 1500 de la misma codificación es **solemne** por estar “**sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales**”, en este caso a escritura pública, “**de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil**”, acto escriturario que no fue lo aportado al plenario.

En ese sentido, tratándose de un contrato de promesa vemos que **también** cumple los requisitos consignados en el artículo 1611 del C.C., que fuera subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que dispone:

“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.”

Sobre dichos requisitos no hay discusión de las partes y en todo caso, se observa que, siendo una promesa de negociación, consta por escrito, se promete un contrato de permuta sobre bienes inmuebles, se determina en todas sus partes, es permitido por la ley, se fijó la época precisa en que habría de celebrarse el negocio prometido, situación que nos permite seguir con el análisis del asunto sub judice.

Este primer requisito de existencia de un contrato bilateral se encuentra cumplido en este asunto, pues no queda duda que el contrato a cuyo cumplimiento aspira la parte actora y a su resolución el demandado en la demanda de reconvención, del cual obra copia a folios 2 a 6 del ítem digital 04 de este expediente, es **bilateral**, pues revisadas sus cláusulas, se observa que impone obligaciones recíprocas a cada uno de los contratantes, pues como lo define el artículo 1496 del Código Civil el contrato es “**bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente**”.

2.- PRESUPUESTO DE CUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE

Por contraste este segundo supuesto no se encuentra satisfecho, como pasa a explicarse.

Del contrato de promesa se ha decantado jurisprudencialmente que del mismo surge únicamente una obligación de hacer como es **“celebrar el contrato prometido”**.

Así, por ejemplo, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC2221-2020, del 13 de julio de 2020, con ponencia del magistrado Luis Alfonso Rico Puerta, precisó:

“Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 –que subrogó el canon 1611 de aquella normativa^[21]–), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un ‘precontrato’, o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados»^[31]. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva”.

(Subraya este despacho).

En el caso en estudio tenemos que esa obligación de **“celebrar el contrato prometido”** estaba supeditada a la concurrencia de las partes a la notaría 29 de Bogotá el 20 de octubre de 2010 para el otorgamiento de la respectiva escritura pública mediante la cual cada parte transferiría a la otra su derecho de dominio sobre los bienes objeto de la permuta, así lo estipularon en la cláusula TERCERA de la promesa, al acordar que **“Los permutantes harán entrega de los respectivos bienes el día 20 de octubre de 2010 fecha en que se efectuará el traspaso, en la notaría 29 del círculo de Bogotá”**, “traspaso” que debía hacerse por medio de escritura pública por tratarse de bienes inmuebles los prometidos en permuta.

De la valoración del acervo probatorio recaudado en el proceso, esto es, prueba documental e interrogatorios absueltos por los extremos procesales se arriba a la conclusión que ninguna de las partes honró su respectiva obligación, como era acudir a la notaría 29 de Bogotá el 20 de octubre de 2010 y suscribir el acto escriturario de transferencia de los bienes raíces.

Nótese que las demandantes en sus respectivos interrogatorios endilgaron al demandado que este incumplió su obligación de suscribir la escritura pública mediante la cual ellas pasarían a ser las propietarias del apartamento 302 y garaje 56 y que pese a que en la fecha acordada acudieron a la referida notaría 29 fue el demandado Barrero Arévalo quien se negó a la suscripción de la escritura sin reparar o acreditar que tampoco ellas efectuaron la suscripción de la escritura que por su parte les correspondía y con la cual traditarían los bienes inmuebles rurales al acá demandado, quedando de esta manera probado su propio incumplimiento.

Si bien las demandantes aluden a que igualmente se trató de un contrato de cesión de derechos herenciales de aquellas a favor del demandado en la sucesión del fallecido Guillermo Barrero Arévalo, en todo caso es claro que lo que se prometió fue la permuta de los bienes singularizados, dos inmuebles rurales en un 33.33% por parte de las demandantes en el líbello inicial, una vez adjudicada la sucesión; sin embargo, llegado el día previsto para la mencionada tradición, 20 de octubre de 2010, lo cierto es que la parte acá demandante no estaba en condiciones de honrar la obligación adquirida, por cuanto el proceso de sucesión no había terminado, el que vino a finalizar en el mes de diciembre del año 2012, según quedó expuesto por ellas en sus interrogatorios, por lo que para el mes de octubre de 2010 no tenían bienes que transferir.

Es que ni siquiera actualmente se encuentran en capacidad de efectuar la tradición de esos bienes porque persisten embargos por deudas del causante y tampoco se ha inscrito el trabajo de partición como se desprende de los correspondientes certificados de tradición.

Por lo anterior no se encuentra demostrada la afirmación del extremo demandante según la cual su obligación sí fue satisfecha, pues es diáfano que no fue así, concluyéndose que este segundo supuesto no se cumplió para la prosperidad de una sentencia favorable a su pretensión principal como es que se ordene a su contraparte el cumplimiento de lo pactado, toda vez que no demostró su propio cumplimiento y así habrá de declararse.

Tampoco es viable acceder a las pretensiones nominadas como subsidiarias en las que el extremo demandante solicitó condenar al demandado a pagar el lucro cesante dejado de percibir por las demandantes por la no entrega del bien objeto de la permuta (apartamento y garaje) y el pago de intereses moratorios sobre el saldo del precio de \$20'000.000 desde que se hizo exigible y hasta su cancelación, dado que como ya se indicó y demostró lo pactado fue un contrato de promesa de permuta del que tales obligaciones no se derivan.

3.- PRESUPUESTO DE INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDADO

No probado uno de los tres supuestos que hacen procedente que el contratante cumplido solicite el cumplimiento del contrato o su resolución, resulta innecesario el análisis sobre este requisito, por ende, que no se abra paso una sentencia favorable a los intereses de la parte actora en la **demanda principal**, como se indicó en el acápite anterior.

Sin embargo, como el demandado en la demanda principal formuló **demanda de reconvención** pretendiendo que se declare resuelto el contrato de promesa de permuta

celebrado el 7 de mayo de 2010 por el incumplimiento de las reconvenidas en "todas las obligaciones", se hace necesario verificar si el reconviniendo sí cumplió con las suyas.

Como antes se indicó, la única obligación que surge de un contrato de promesa es la de **"celebrar el contrato prometido"**.

El demandante en reconvención tenía, al igual que las reconvenidas, la obligación de celebrar el contrato de permuta, el cual se perfeccionaría con la suscripción del acto escriturario de transferencia de los bienes raíces objeto de ella, que para su caso era el apartamento 302 y garaje 56 descritos en esta providencia, para lo cual debía acudir a la notaría 29 de Bogotá el 20 de octubre de 2010.

Si bien, se encuentra demostrado que el señor Luis Fernando Barrero Arévalo, al igual que las demandantes en la demanda principal, acudió en esa fecha a la citada notaría, también está demostrado que no suscribió la escritura que le correspondía de sus inmuebles.

Obsérvese que en el interrogatorio rendido por el demandante en reconvención, señor Luis Fernando Barrero Arévalo en audiencia del 9 de diciembre de 2022 a partir del minuto 1:15:24 al ser preguntado por el despacho sobre qué se tuvo en cuenta para haber señalado en el contrato la fecha de suscripción de la escritura el 20 de octubre de 2010 como se plasmó en la cláusula tercera, respondió: **"Se suponía que para ese momento se tenía ya libre los predios de cualquier embargo, de cualquier situación para hacer escritura y en ese momento yo también hacía escritura y entrega del apartamento, pero en vista de que ellas no cumplieron con este requisito, que es fundamental en un negocio de estos, de ninguna manera yo accedí a entregar el apartamento. Esa es la razón, señor juez"**.

Más adelante, minuto 1:27:37, al ser cuestionado sobre porque no acudió a la notaría en esa fecha a firmar la transferencia de los derechos sucesorales, precisó **"Para el 20 de octubre del 2010, yo soy funcionario público, tenía que cumplir mis labores, en vista de la situación de que había ya un embargo para la fecha de entrega, acudí a la notaría, un funcionario me pidió la cédula, vengo a firmar escrituras por favor verifíqueme si ya puedo firmar eso?, me informan que no hay ninguna escritura para firmar con la cédula mía, yo procedí a seguir a mi trabajo en vista de que no había nada, no me llamaron en el transcurso del día y dije no, no, no se dio, no se dieron las cosas."**

De lo señalado por el demandante en reconvención se reafirma que tampoco cumplió con su obligación de suscripción de la escritura que le correspondía para el perfeccionamiento de la permuta, es decir, para **"celebrar el contrato prometido"** respecto de sus predios.

De sus manifestaciones en la audiencia deja ver que no lo hizo porque su contraparte tampoco lo había hecho dando a entender que su obligación era sucesiva, es decir, que su obligación pendía del cumplimiento primero de la otra parte.

No obstante, del contrato emerge que las obligaciones de las partes eran simultáneas y no sucesivas, si en cuenta se tiene que acordaron en su cláusula tercera que **"Los permutantes harán entrega de los respectivos bienes el día 20 de octubre de 2010 fecha en que se efectuará el traspaso, en la notaría 29 del círculo de Bogotá"**, sin condicionar quién lo haría primero, por tanto, se trata de obligaciones simultáneas.

Sobre este punto se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC1209-2018, del 20 de abril de 2018, con ponencia del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en la que precisó:

“Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

(...)

“Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel”.

(...)

En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores”.

(Subraya este despacho)

Así las cosas, se encuentra que el demandante en reconvención, quien pretende la declaratoria de resolución del contrato de promesa de permuta no demostró su propio cumplimiento, por tanto, tampoco su pretensión puede salir avante y, en consecuencia, debe ser negada.

IV. **EXCEPCIONES**

No hará el juzgado pronunciamiento respecto de las excepciones propuestas en la demanda principal y en la reconvención, pues resulta superfluo hacerlo, dado que el estudio que se hizo conlleva a la negativa de las pretensiones en una y otra.

Como bien lo enseña el tratadista **HERNANDO DEVIS ECHANDIA**, en su texto **COMPENDIO DE DERECHO PROCESAL, TEORIA GENERAL DEL PROCESO, TOMO I, PAGINA 460**, "En la sentencia debe estudiarse primero si las pretensiones incoadas en la demanda tienen o no respaldo en los hechos probados y en la ley sustancial que los regula, y solamente cuando el resultado sea afirmativo se debe proceder al estudio de las excepciones propuestas contra aquellas por el demandado; pues si aquellas deben ser rechazadas aún sin considerar las excepciones, resultaría inoficioso examinar éstas."

V. CONCLUSIÓN

Conforme con lo señalado, se sentenciará **NEGANDO** las pretensiones de la demanda principal y las de la demanda de reconvención, sin condena en costas.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda principal y de la reconvención, por las razones expresadas en la parte considerativa de este fallo.

SEGUNDO: NO HACER pronunciamiento sobre las excepciones propuestas, según lo dispuesto en las consideraciones de esta providencia.

TERCERO: NO CONDENAR costas.

CUARTO: ARCHIVAR el expediente una vez quede en firme esta providencia.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO
JUEZ**

NA

Firmado Por:
Wilson Palomo Enciso
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d069e202471c25f9fb9a848ee95eef4ff812219a80c5125ac95a774ffd46c649**

Documento generado en 25/01/2023 05:57:31 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>