

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., noviembre dos (2) de dos mil veintiuno (2021).

11001 3103 022 2019 00127 00

Cumplido el trámite dispuesto para el presente proceso, corresponde a este Despacho emitir decisión que concluya la instancia.

#### **ANTECEDENTES**

1. Solicitó la parte actora, Héctor Julio Vaca López, que se declare que entre las partes en litigio existió un contrato de promesa de permuta; que mientras él (promitente permutante dos) atendió sus obligaciones contractuales, su contraparte negocial y procesal no lo hizo, por lo que pide, en consecuencia, se disponga la resolución del contrato por el incumplimiento atribuible a la demandada (promitente permutante uno). Además, reclamó que se condenara al señor Alirio Duarte Patiño a pagar la suma de \$100'000.000 a título de daño emergente, y se le ordene restituir los frutos civiles que correspondan, respecto del inmueble identificado con folio 230-65689.

En sustento de sus súplicas, el señor Héctor Julio Vaca López, por intermedio de apoderado judicial, relató que celebró un contrato de promesa de permuta con el demandado, con relación a los predios que se identificaban con los folios de matrícula 146-6363 y 230-65689, en donde el primero sería entregado por el señor Duarte Patiño, y en contraprestación, el actor haría lo propio respecto del segundo, habiéndose pactado además, que como el inmueble del permutante número uno tenía un mayor valor, el permutante numero dos cancelaría la suma de \$42.000.000, extendiendo una garantía hipotecaria para el cumplimiento de la obligación.

Sobre el mentado compromiso, el actor sostiene que cumplió en su integridad y que el demandado no atendió sus obligaciones, en especial, la de realizar la firma de la escritura que honrara lo pactado, pese a que la actora obtuvo la posesión del inmueble identificado con matrícula 146-6363.

2. Notificada de la resumida demanda, el señor Alirio Duarte Patiño permaneció silente.

## CONSIDERACIONES

### PROBLEMA JURÍDICO

Tal y como fuera advertido en la audiencia inicial, el problema jurídico que se planteó, se circunscribió a determinar si la pretensión invocada en esta demanda, esto es la resolución de una promesa de permuta, cumple con los supuestos para tal efecto, como son, la existencia de un contrato válido, el cumplimiento de las obligaciones a cargo del extremo actor, y el incumplimiento de las que se hallaban en cabeza de la parte demandada.

### PRESUPUESTOS PROCESALES

Controlada desde su inicio la secuencia procedimental, se advierte que concurren sin reparo posible los llamados por la doctrina, presupuestos procesales: capacidad, representación, competencia y demanda en forma. Y, en forma paralela, no se advierte la configuración de causal de nulidad con entidad suficiente para invalidar lo rituado, lo que hace permisible proseguir con el objetivo propuesto, desatando al efecto los extremos del litigio.

### BASE LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

Pretende la parte actora, que se declare la resolución de un contrato de promesa de permuta aportado, evento por el cual, corresponde a este despacho analizar si se dan los requisitos para declarar el cumplimiento, y reconocer los respectivos efectos legales, así como las obligaciones que a partir de ello se ocasionarían para las partes.

Por tanto, para que los pedimentos de la parte demandante salgan avante, debe demostrar la concurrencia de todos los supuestos que se requieren, es decir, la prevista en el artículo 1546 del Código Civil<sup>1</sup>, a saber: *(i)* existencia de un contrato bilateral válido, *(ii)* que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir, *(iii)* que el demandado haya incumplido, desde luego, que la deshonra a las

---

<sup>1</sup> “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”.

obligaciones por parte de éste sea relevante<sup>2</sup>.

Precisamente, porque cuando una de las partes incumple las obligaciones de su cargo, la otra que haya cumplido tiene la facultad de pedir, bien el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, en ambos eventos con la consiguiente indemnización de perjuicios, ya que sobre el particular dispone el artículo en cita que en los "*contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en el 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*"

A tono con lo anterior, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>3</sup> ha puntualizado que el artículo 1546 *ejúsdem*, debe entenderse y aplicarse en armonía con el canon 1609 *ibídem*, de modo que sólo el contratante que ha cumplido o se ha allanado a ejecutar lo de su cargo en la forma y tiempo debidos, se encuentra legitimado para demandar bien sea la resolución o el cumplimiento del respectivo negocio jurídico, la primera, aniquila la convención y vuelve las cosas al estado en que se encontraban antes de celebrarse, y la segunda por el contrario, busca su ejecución.

Así mismo, cumple precisar que quien acude a la tutela jurisdiccional, corre con la carga de la prueba, pues al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del estatuto procesal civil, "*Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen*" ("*Actori incumbit onus probandi*"), precepto que debe armonizarse con el canon 1757 del Código Civil, según el cual "*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*", de modo que es de su resorte acreditar ante el Juez, que tiene el derecho por cuyo reclamo aboga, y en tal virtud queda expuesto a que se le pregunte por su comportamiento contractual.

Con estribo en las anteriores directrices, se ocupará el despacho en contrastar los precitados elementos axiológicos con los medios de prueba oportuna y legalmente arrimados al plenario; ejercicio del cual se tiene que está plenamente demostrado lo siguiente:

---

<sup>2</sup> Cfr., C. S. J., Sala de Casación Civil, sentencias de casación de 2 de noviembre de 1964, 3 de noviembre de 1971, 12 de agosto de 1974, 5 de noviembre de 1979, 27 de enero de 1981 y 11 de septiembre de 1984.

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, sentencia de agosto doce (12) de mil novecientos setenta y cuatro (1974).

## EL CASO EN CONCRETO

### 1. Contrato bilateral válido.

Frente a este tópico, se verifica la existencia de la promesa de permuta de inmuebles celebrada entre los extremos procesales (fl. 4 y s.s. Cons. 01 Expediente Digital), documento que fue aportado en original, el cual no fue tachado de falso ni objeto de controversia, suscrito específicamente entre el señor Alirio Duarte Patiño acá demandado como promitente permutante uno, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula 146-6363 y el señor Héctor Julio Vaca López, actor, como promitente permutante dos del inmueble identificado con folio de matrícula 230-65689, y en la cual concurren los requisitos contemplados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887<sup>4</sup>, habida cuenta que consta por escrito, reúne las exigencias previstas en el canon 1502 del Código Civil<sup>5</sup>, y se estableció la data y oficina en la cual debía correrse la correspondiente escritura, esto es, el día 30 del mes de septiembre de 2011, en la Notaría 43 del círculo de Bogotá, luego para el perfeccionamiento del negocio jurídico bastaba con las tradiciones de los inmuebles. Dígase también, que en la promesa quedó pactada la forma de pago y entrega material de ambos predios, siendo una obligación adicional por parte del señor Alirio Duarte Patiño, cancelar la suma de \$42.000.000 al actor a más tardar dentro de los 6 meses siguientes a la suscripción pública del contrato prometido.

Así mismo, se advierte que el contrato preparativo se denominó "*contrato de promesa de permuta*" y así se hizo referencia al mismo en el

---

<sup>4</sup> "ARTÍCULO 89. 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 á 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 ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil".

<sup>5</sup> "ARTICULO 1502. REQUISITOS PARA OBLIGARSE. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra".

escrito genitor, naturaleza que se ajusta a lo previsto en el artículo 1850 del C.C. que dispone “Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario” precisión que se efectúa de cara a las prestaciones a cargo del demandante y a favor de la parte demanda. En todo caso, no puede perderse de vista que por disposición del artículo 1958 del C.C. el régimen de regulación de uno y otro acto es común.

## **2. Cumplimiento del demandante.**

Para analizar el segundo elemento axiológico, debemos advertir que el demandante, encaminó los hechos en demostrar que era contratante cumplido, circunstancia por la cual, se ahondará en los compromisos que él adquirió, para bien pronto concluir que no las honró de conformidad.

2.1 De una parte, Héctor Julio Vaca López se comprometió a transferir el dominio del inmueble identificado con folio de matrícula 230-65689 libre de afectaciones, para recibir a cambio del señor Duarte Pulido el identificado con matrícula 146-6363; sin embargo, en la cláusula quinta, consideraron los contratantes, por virtud a que el precio del último era mayor al de aquél, el actor cancelaría un valor adicional que ascendía a la suma \$42.000.000, pagaderos dentro de los seis meses a la fecha de la firma de la escritura respectiva, en donde además, se gravaría con una hipoteca el predio, en señal de garantía en favor del demandado y con cargo al demandante.

2.2 Por su parte, la entrega de los bienes quedó pactada para los dos, el mismo día en que se elevaría la escritura pública de tradición, esto es, el 30 de septiembre de 2011 en la notaría 43 del círculo de Bogotá, y, además, se condicionó la suscripción de la misma a que el señor Héctor Julio Vaca López entregada el bien que le correspondía libre, no solo por los gravámenes que tenía (hipoteca y afectación a vivienda familiar), sino desocupado de cualquier inquilino.

Sobre la mentada entrega, pese a que se dijo habría de suceder el mismo día en que se firmara la escritura, se acreditó que el 23 de septiembre de 2011, días antes al previsto, según documental que obra a folio 18 digital del consecutivo 01, se cumplió la carga del aquí demandante a favor del demandado, es decir, el señor Duarte Pulido honró su primer compromiso respecto de Alirio Duarte Patiño, con días de antelación a la firma convenida en el párrafo anterior.

Ahora, en lo que atañe al saneamiento de los gravámenes para la data en que se habría de consumir el traspaso del identificado 230-65689, se insiste, teniendo en cuenta la información que revela el respectivo certificado de tradición y libertad, es notorio que Héctor Julio Vaca López no era el titular del derecho real de dominio, ello da cuenta también el mismo contrato de promesa objeto de la acción, así como el que se aportó y fue celebrado por el demandante con Jorge Eliades Parra Herrera y María Hortensia Castiblanco Gonzáles, esta última quien sí tenía la calidad de propietaria.

En ese contexto, corresponde señalar que si bien en la demanda la parte actora señaló en múltiples de sus hechos, que no habría lugar a determinar con certeza cuando habría de cumplirse con lo pactado, y uso frases con que no era (*determinable en el tiempo*), lo cierto es que como se lee del clausulado, no llama a equívoco alguno que sí había un lugar y día para honrar el compromiso, no solo el principal, es decir la comparecencia a la Notaría 43, sino que esa misma data, se habría de materializar el traspaso del bien a que el se comprometió a entregar el actor a favor de Alirio Duarte Patiño; no en vano el señor Vaca López hizo constar, que en virtud de una promesa que tenía con los verdaderos dueños del inmueble, ellos habrían de comparecer, así se lee de la cláusula cuarta:

*“El inmueble prometido en permuta por el PERMUTANTE DOS tiene dos afectaciones vigentes, una hipoteca en mayor extensión que figura en la anotación número uno y otra que figura en la anotación número ocho (afectación familiar), del certificado aludido, afectaciones que se compromete a levantar o a cancelar el promitente permutante dos. PARÁGRAFO UNO, se deja expresa constancia que el permutante dos no figura como propietario inscrito del inmueble pero que el mismo realizó negocio de promesa de venta con la actual propietaria del predio señora MARÍA HORTENCIA CASTIBLANCO GONZÁLEZ, quien en forma conjunta con su esposo suscribirán la escritura de venta a favor del promitente permutante uno y el levantamiento a la afectación de vivienda familiar que tiene el inmueble”.*

Respecto de su primer compromiso, se demostró, como se indicó líneas atrás, que se cumplió la entrega material del predio. Aunado lo anterior, se cuenta no solo con ese hecho, sino que al expediente se arrió certificado de tradición y libertad que deja ver la venta consignada por quien realmente fuera la dueña del inmueble que prometió entregar el actor, el día 1° de diciembre de 2011, con anotación 011 del folio de matrícula 230-65689, cuya escritura también da cuenta

de la cancelación de afectación a vivienda familiar acordada. Lo anterior, a favor del acá demandado.

Así mismo, es claro que la hipoteca registrada en la anotación 1° del respectivo folio, fue cancelada mucho tiempo atrás, para noviembre 30 de 2011, hallándose entonces el predio a la fecha de la tradición a nombre de Alirio Duarte Patiño, libre de todos los gravámenes de interés para los contratantes.

Ya en lo que respecta al pago, o la forma cómo se garantizaría la entrega del saldo del precio acordado por cuantía de \$42.000.000, quedó atado a que no solo el aquí actor acudiera a la Notaría ampliamente citada, sino también a la asistencia del demandado allí, tanto para suscribir el traspaso del predio identificado con el número 146-6363 por parte de Alirio Duarte Patiño a favor de Héctor Julio Vaca, con la consecuente entrega, sino también constituir en ese instrumento público, la hipoteca en favor del primero.

Ahora bien, aunque el actor no probó, con documento alguno, o raciocinio diferente a su silencio en la demanda que quiso cumplir en la debida forma en que se obligó, en especial, acudiendo a recibir el inmueble que Alirio Duarte Patiño habría de traspasarle mediante la protocolización del negocio respecto del predio identificado con el folio de matrícula 146-6363, surgiendo además la obligación de comprometerse al pago de \$42.000.000, pues no se tiene noticia de la comparecencia del actor el día 30 de septiembre de 2011 a la Notaría 43 del Círculo de Bogotá, en un principio pudiera sostenerse que es contratante cumplido para continuar con el análisis.

Lo anterior, máxime si se tiene que como se dijo, Alirio Duarte Patiño recibió la tradición del predio del folio de matrícula 230-65689, el día 1° de diciembre de 2011, esto es, tiempo después del inicialmente pactado, y además, él mismo entregó la tenencia material del identificado con el folio de matrícula 146-6363 a favor del demandante Héctor Julio Vaca López, el día 7 de noviembre de 2011 fl. 27 Cons. 01 del Expediente digital.

Lo dicho permite hacer ver, en principio, en el actor la condición de contratante cumplido y que, por ende, esta provisto de la legitimación para incoar la acción resolutoria en los términos del artículo 1546 del C.C., está presente.

### **3. Incumplimiento del demandado.**

Por lo ya discurrido, se podría pensar que la parte incumplida fue el primer permutante, aquí demandado, si en cuenta se tiene que en la promesa éste se obligó a transferir el derecho de dominio del inmueble identificado con el número 146-6363, y que, en un principio, estaba probado el hecho de no haber efectuado tal obligación aun a la fecha en que se emite esta sentencia, tal y como se desprende del certificado de tradición allegado como prueba, que por demás evidencia el embargo judicial del mismo para junio de 2013.

Sin embargo, pese a que el demandado fue debidamente notificado del auto admisorio de la demanda y no desplegó medio de defensa alguno, lo que conlleva la aplicación del artículo 97 del C. G. del P., su conducta hará *“presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto”*, lo cierto es que al expediente se incorporó un material probatorio que cambió el destino de la controversia (Careo a las partes y una escritura pública), y tal será valorado bajo el entendido de que al momento de desatar el *“se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.”* (Art. 281 C.G. del P).

Se llega a tan puntual conclusión, ante la concurrencia del señor Alirio Duarte Patiño, quien, con su intervención en la audiencia de instrucción y juzgamiento, y por la oficiosidad probatoria decretada por la titular del despacho, dio a conocer a mayor profundidad las minucias de lo que aquí aconteció, encontrándose que él cumplió a satisfacción con lo que se comprometió.

En efecto, del relato que introdujo el señor Duarte Patiño, pese a que en múltiples ocasiones afirmó no recordar del todo lo que ocurrió, si espontáneo y responsivo al mencionar que sí efectuó la firma que honró el traspaso del inmueble identificado con folio 146-6363 a favor de Héctor Julio Vaca, al paso que, aclaró que por instrucción de éste último, la suscripción debía hacerse a nombre de su esposa, esto es, de Alina del Carmen de Leon Tulena, hecho que fue corroborado por el propio demandante al momento en que fue interrogado por el Despacho, a razón del careo oficioso que se decretó. Por si fuera poco, se aportó el instrumento que materializó la venta, correspondiente a la escritura

3651 de fecha 14 de diciembre de 2011, corrida en la Notaria 43 del círculo de Bogotá "Cons.36".

Así pues, habiendo consentido el demandante que se procediera a honrar la obligación a su favor, en la forma anotada, se tiene por contratante cumplido al demandado al haber procedido a brindar el título respectivo (de un bien que a la fecha se encontraba libre de gravámenes), siendo menester indicar que si bien no se realizó el registro de esa compraventa (modo), tal carga no le correspondía al mencionado.

Póngase de relieve que el artículo 749 del C. C. dispone que "si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas", y en concordancia con ello, los artículos 1857 y 756 del mismo compendio contemplan que "la venta de los bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley "mientras no se ha otorgado escritura pública, y la tradición respectiva se efectúa "por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos". Así pues, dígase que el registro genera el pago de un impuesto (art. 226 y 227 Ley 223 de 1995) cuyo sujeto pasivo es el beneficiario del acto que se somete a tal, luego, quien asume ese deber por interés propio, es el comprador, calidad que por analogía asumió el acá demandante.

Y es que, el actor adujo que en su momento no estuvo en la posibilidad económica de registrar la escritura pública en cuestión, y que habiendo esperado cierto tiempo, al proceder en ese sentido, no le fue posible debido a las cautelas practicadas dentro del proceso ejecutivo 2017-408 adelantado contra Alirio Duarte Patiño, debido a las cuales también fue despojado de la tenencia material del inmueble 146-6363 en una diligencia de secuestro, bien que a la postre se remató allí, según deja en evidencia el expediente remitido por el Juzgado 1 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de esta ciudad.

En ese orden de ideas, se advierte que entre la escritura 3651 de fecha 14 de diciembre de 2011, el registro del embargo que fue objeto del mismo (junio de 2013) y la materialización del secuestro (noviembre 6 de 2013), trascurrió un importante lapso de tiempo, el cual solo evidencia la negligencia del actor en cumplir con sus propios deberes, que como se anotó, surgieron únicamente en su beneficio.

En síntesis, como puede verse, los elementos materiales de prueba convergen en el no cumplimiento de los requisitos establecidos para la prosperidad de la pretensión resolutoria propuesta en la demanda, ya

que el demandado sí cumplió sus deberes contractuales. Finalmente, no desconoce el Despacho que el actor en últimas no logró perfeccionar la propiedad del predio 146-6363 en su cabeza, y que por ello entregó una contraprestación; empero, tal traslado patrimonial no puede reclamarse a través de la figura de resolución contractual dado que no se trató, reitérese, de un incumplimiento negocial, sino de un hecho que merece un calificativo diferente y debe ser ventilado a través de otro escenario procesal.

Por tanto, no queda otro camino que denegar las pretensiones, lo que ha de conllevar la condena en costas en la forma prevista por el numeral 1 del artículo 365 del C. G. del P.

### DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la ley, RESUELVE

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones formuladas por Héctor Julio Vaca López dentro del presente proceso de resolución de contrato de promesa de permuta, conforme a lo expuesto.

**SEGUNDO: DECLARAR** terminado el presente proceso, y por ende, se dispone su oportuno archivo.

**TERCERO: CONDENAR** en costas a la parte demandante incluyendo la suma de **\$5.000.0000,00** M/Cte., como agencias en derecho.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Jc

**Firmado Por:**

**Diana Carolina Ariza Tamayo**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**

**Civil 022**  
**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:

**6a4a5ab6192968f418c033b73b7aca6a822e133dec10dcc3c1b1920f776c837**  
**b**

Documento generado en 02/11/2021 05:11:24 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**