

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., julio siete (7) de dos mil veintiuno (2021).

11001 3103 022 2017 00494 00

Clase de proceso: Resolución contrato de promesa de compraventa

Demandante: NANCY MIREYA LAITON LAITON Y JORGE HUMBERTO SIERRA.

Demandada: HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE ODILIO DE JESÚS ZAMBRANO.

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

ANTECEDENTES

DEMANDA

Los señores Jorge Humberto Sierra y Nancy Mireya Laiton Laiton, por medio de apoderado judicial, impetraron demanda declarativa de mayor cuantía en contra de los herederos determinados e indeterminados del señor Odilio De Jesús Zambrano, con el fin de que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa de fecha 7 de abril de 2014 y su otros sí, mediante los cuales se comprometieron a vender los primeros y el segundo a comprar el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C-446130, ubicado en la Calle 25 F #73 B 48 de Bogotá (dirección catastral), hoy Calle 44 A No 73-58. Lo anterior, debido al incumplimiento de la parte demandada, solicitando en consecuencia, además de la restitución del inmueble, el pago de \$250.000.000.oo. junto con sus intereses por concepto de obligaciones que en vida adquirió el señor Odilio De Jesús Zambrano, respaldadas por el actor y representadas en una letra de cambio y un cheque.

El incumplimiento enrostrado a la parte demandada se fundó en la inobservancia de las obligaciones contenidas en el otro sí de fecha 25

de septiembre de 2015, en especial, el pago del saldo acordado en \$450.000.000.

TRÁMITE

Mediante proveído de fecha 28 de noviembre del 2017, este Despacho profirió auto admisorio de la misma, el cual fue notificado a la parte demandada así:

(i) a Javier Andrés Zambrano Ramírez de manera personal¹, quien a través de apoderado judicial se opuso a las pretensiones demandadas y formuló las excepciones de *“falta de legitimación en la causa por activa”*, *“excepción de contrato no cumplido”*, *“inexigibilidad de la obligación respecto de la obligación principal”* y *“excepción de enriquecimiento sin causa”*. Por auto del 18 de mayo de 2018, se ordenó integrar el contradictorio con los señores Martha Lucia Zambrano Ramírez, Nohora Patricia Zambrano Ramírez, Jonathan de Jesús Zambrano Ramírez y María Ana Otilia Ramírez Bautista.

(ii) Las señoras Martha Lucia Zambrano Ramírez², Nohora Patricia Zambrano Ramírez y María Ana Otilia Ramírez Bautista³, a través de apoderado judicial, quien se opuso a las pretensiones demandadas y formuló las excepciones de *“falta de legitimación en la causa por activa”*, *“excepción de contrato no cumplido”*, *“Inexigibilidad de la obligación respecto de la obligación principal”* y *“excepción de enriquecimiento sin causa”*.

(iii) La curadora de los herederos indeterminados, contestó la demanda, sin proponer medio exceptivo⁴ alguno.

(iv) El señor Jonathan de Jesús Zambrano Ramírez⁵ contestó en su defensa, las excepciones que denominó *“falta de causa legal para demandar y exigir la resolución del contrato”*, *“cumplimiento en el pago del precio en la forma convenida”* e *“inexistencia de los fundamentos de hecho respecto de la mora alegada”*.

Evacuada la audiencia inicial, y la regulada en el art. 373 del C.G. del P., se dictó el sentido del fallo, en el que se expresaron de manera muy sucinta las razones para arribar a la conclusión consistente en que en el caso concreto se configuró la nulidad de la promesa objeto de estudio, siendo imperativo declararla de forma oficiosa.

¹ Conse. 01 Fl. 35.

² Conse. 01 Fl. 141.

³ Conse. 01 Fl. 112.

⁴ Conse. 01 Fl. 126.

⁵ Conse. 01 Fl. 131.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Dígase de entrada que los presupuestos procesales se hallan reunidos a cabalidad, dado que se cumplieron todas las formalidades legales, sin que a la fecha se observe irregularidad que constituya causal de nulidad que llegue a invalidar lo actuado, sumado a que el Despacho tiene competencia para resolver el litigio, la demanda se presentó en forma y las partes tienen capacidad para concurrir a juicio.

En cuanto a la legitimación en la causa, se verifica sin discusión, habida cuenta que el objeto de controversia se circunscribe a determinar si respecto del contrato suscrito entre los extremos de la promesa de compraventa firmada el 7 de abril del 2014 y sus otro síes opera la resolución ante el presunto incumplimiento que alega el extremo actor, habiendo fungido los demandantes como promitentes vendedores y Odilio de Jesús Zambrano como promitente comprador. Adviértase que la defunción de este último se acreditó mediante el respectivo registro y lo mismo ocurrió en lo que atañe a los herederos del mismo, y a su cónyuge sobreviviente.

PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde determinar si es dable acceder a las pretensiones para que se declare la resolución del contrato objeto de estudio, y las consecuentes restituciones mutuas, siendo imperativo precisar previamente la validez del negocio.

TESIS DEL DESPACHO

La tesis que sustenta el juzgado consiste en que se debe declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa objeto de controversia por no reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su validez, de manera que no se accederá a las pretensiones.

Adicionalmente y a razón de tal declaración, se procederá a ordenar las respectivas restituciones mutuas.

SOLUCIÓN AL PROBLEMA JURÍDICO

1. Visto el anterior panorama, como fuera advertido en la audiencia de instrucción y juzgamiento, descendiendo al caso *sub judice*, este despacho despachará desfavorablemente las súplicas relativas a la

resolución del contrato de promesa suscrito entre las partes, alegadas por el extremo demandante, para declararlo nulo de manera oficiosa, por las razones que se exponen a continuación:

1.1 Frente a la resolución del contrato, sea lo primero advertir que de conformidad con lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil, para la producción del evento de la condición resolutoria que comporta todo contrato de bilateral, es necesaria la concurrencia de las siguientes condiciones: a) que el contrato sea válido, es decir, que cumpla todos los requisitos legales, así mismo; b) es necesario demostrar el incumplimiento total o parcial del demandado; c) al igual que el demandante ha cumplido, a su vez, las obligaciones a su cargo o hubiera estado siempre dispuesto a cumplirlas en la forma convenida. En el caso concreto, no estamos frente a un negocio jurídico válido.

1.2. Está suficientemente decantado que por ser la promesa bilateral de celebrar un contrato, un negocio jurídico de carácter preparatorio, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. Ello se sigue de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que le resta eficacia a la promesa de contratar, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se describen, entre las cuales se enlista que ese negocio jurídico deberá contener *“un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*, es decir, que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición determinados, o ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el contrato prometido. De ahí se sigue que, tal y como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, *“si tales modalidades se consagran o combinan para obtener el efecto contrario, o sea, para dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal”* (Sentencia de 13 de mayo de 2013, Exp. 6760).

Ahora, vale la pena anotar, que la ley exija un plazo o una condición determinados que sirva para fijar la época de celebración del contrato prometido está indicando que la promesa apenas es un acto jurídico instrumental efímero y que, por consiguiente, su vigencia, además de provisional, debe estar plasmada con exactitud en el escrito que la contiene, de tal manera que no deje márgenes de duda en cuanto a, reitérese, su efecto temporal transitorio.

Lo anterior se acompasa con el carácter solemne de la promesa, que implica que la satisfacción de todos los requisitos que la ley consagra para que produzca efectos figuren en ella misma, puesto que, como lo tiene dicho la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia *“los caracteres que en nuestro derecho tiene la promesa de contratar, constitutiva en sí misma de una convención, le dan la naturaleza de un contrato*

solemne porque para su perfeccionamiento y validez se requieren condiciones especiales sin cuya concurrencia no produce obligación alguna, entre las cuales la primera es la exigencia de que conste por escrito. Estos requisitos, que condicionan la promesa como fuente creadora de vínculos jurídicos, son condiciones ad probationem. En el caso del art. 89 que acaba de citarse, la forma escrita de la promesa de contratar se exige ad substantiam actus, como requisito especial para la validez del contrato que, junto con las demás condiciones requeridas, integra el conjunto de formalidades especiales, sin las cuales no produce ningún efecto civil, como está dicho en el art. 1500 del C.C. al definir el contrato solemne" (G. J., LII, 19)" (ibídem).

En tal virtud, cuando las partes acuden a señalar un plazo determinado para la celebración del contrato prometido, la verificación de la vigencia de la promesa se hace expedita y, sobre todo, la de su cumplimiento o incumplimiento. Pero si en lugar del plazo determinado los contratantes optan, como también es legalmente admisible, por sujetar la referida época a que ocurra un hecho futuro e incierto, de todas maneras debe establecerse un momento en que pueda constatarse el acaecimiento de la condición, que es lo que permite tenerla como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la misma Corte, a *"aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder"* (G. J., CLXXII, 122).

De ahí que el órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria, haya concluido, en casos como el que ahora ocupa la atención de esta juzgadora, que **"la cláusula respectiva, en el supuesto de cumplirse la condición, ha de ofrecer certidumbre respecto de la época en que el contrato prometido debería celebrarse; y en el evento de que la misma resulte fallida, ha de indicar otro momento preciso para la realización del negocio prometido** o dar a entender que ya no hay lugar a exigir la prestación de hacer que de la promesa se deriva, quedando, por ende, desligadas las partes de todos los compromisos contractuales por ellas adquiridos; en otras palabras, correspondería contemplar una nueva oportunidad para el exacto cumplimiento, o que ella no va más allá, todo lo cual debe estar incluido o aparecer en la promesa misma, al punto de ser posible su identificación desde cuando se celebra o constituye el acto preparatorio" (ibídem-negrita fuera de texto).

De admitir un entendimiento contrario, se llegaría a la inaceptable conclusión de que pese a que falle el plazo o la condición pactada como cierta, los contratantes quedarían atados a la promesa en forma indefinida, a pesar de no poder establecer cuándo deben, por fin, acatar dicho acuerdo de voluntades, lo que vendría a significar que la exigencia prevista en el numeral 3° de la ley 153 de 1887 pasaría a ser una simple

entelequia, en detrimento de su razón de ser que estriba, precisamente, como ya se dijo, en que se consagre de modo exacto la vigencia del acto y, por ende, su transitoriedad que le es consustancial.

2. Puestas de este modo las cosas, la suscrita juzgadora memora que en la promesa de compraventa que ahora se somete al escrutinio de la jurisdicción, esto es, la de fecha 29 de septiembre de 2015 denominada “otro sí No. 2 del contrato de promesa de compraventa celebrado el 7 de abril de 2014 sobre el inmueble ubicado en la calle 25 f No. 72 8-48” suscrita entre Odilio de Jesús Zambrano Beltrán de un lado, y Jorge Humberto Sierra y Nancy Mireya Laiton de otro, se pactó como fecha de otorgamiento de la escritura pública [prometida], en la cláusula segunda literal b) lo siguiente:

*“El saldo, es decir la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$350.000.000) correspondientes a la hipoteca que soporta el inmueble a Favor de Banco Colpatria Multibanca, de la cual EL PROMITENTE COMPRADOR ha venido pagando las cuotas mensuales desde el 29 de Abril de 2014 y que a la fecha tiene al día, LOS PROMITENTES VENDEDORES aceptan extender el plazo del saldo sin fecha límite, con el compromiso por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR de seguir cancelando las cuotas mensuales y por consiguiente cancelar el saldo total en el monto que El Banco Colpatria Multibanca Liquide. **Una vez cancelado el saldo o con la subrogación del crédito Hipotecario a favor del Promitente Comprador o del tercero autorizado, se procederá a la firma de la escritura pública de compraventa**”.* (negrita fuera de texto).

Como puede verse, los contratantes establecieron un plazo que, en puridad, es incierto para el cumplimiento de la obligación de hacer derivada del contrato de promesa, pues si bien se dejó por sentado que la firma de la escritura estaba atada a que el promitente comprador cancelará el total de la obligación de un tercero, en este caso, el Banco Colpatria con relación a una hipoteca que tenía el inmueble, lo cierto es que se desconocen las datas de pago de ese crédito y no se convino un nuevo plazo, ni estableció una condición determinada que sirviera para fijar la época de celebración de la compraventa prometida en caso de que la misma no se llevara a cabo en la fecha antes señalada. Luego, no puede tenerse por cumplida la exigencia del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, máxime si la cancelación de la deuda a la entidad financiera no se limitó en forma alguna en el tiempo, habiendo sido explícitos los contratantes en tal voluntad.

Tal circunstancia alteró la época de celebración del contrato prometido, de manera que resulta imposible saber en qué tiempo tendría lugar la suscripción de la escritura mediante la cual se

perfeccionaría el negocio prometido, pues huelga decir, tal obligación no se sometió a determinación alguna en cuanto a la época.

Fuerza entonces concluir que el contrato preparatorio de marras carece de uno de los requisitos esenciales para su validez y, en consecuencia, se impone la declaración de nulidad absoluta, sin que sea dable como se dijo líneas atrás, siquiera, estudiar los demás requisitos de la resolución que fuera reclamada.

Para finalizar este asunto, dígase que en el expediente obra no solo el contrato primigenio de promesa, sino también sus dos otros; no obstante, se atiene este Despacho en lo que respecta a las cláusulas modificadas al último de ellos, habida cuenta que fue el acto jurídico final que consolidó en manera definitiva los derechos y obligaciones en cabeza de los contratantes.

3. Ahora, establecida la nulidad del contrato de marras, habrá de emitirse pronunciamiento sobre las restituciones mutuas, pues como lo señala el artículo 1746 del Código Civil, *“la nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo”*.

Por lo anterior, advierte el despacho que así se procederá no solo conforme a lo establecido en el artículo 1746 del C.C., anteriormente referido sino también en los artículos 961 a 971 de la mentada codificación, pues tal y como lo ha establecido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia *“no incurre en el vicio de incongruencia el fallo que decreta las restituciones derivadas de la declaración de nulidad de un contrato aunque no hayan sido invocadas, porque ellas son complemento obligado de esa declaración y deben por consiguiente ser ordenadas en la sentencia aun de oficio”*⁶. Esto es así pues de otro modo, podría el sentenciador encubrir un indebido enriquecimiento, ora a favor de quien se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o de quien la recibe, al obtener mejorado, a costa de otro, el bien que por derecho le pertenece.

3.1 En lo que al tópico atañe, destaca el Despacho que en virtud de ese negocio jurídico preparatorio, y acorde con los medios de prueba allegados, se hizo entrega a los señores Jorge Humberto Sierra y Nancy Mireya Laiton Laiton, por parte del promitente comprador, de la suma de \$300.000.000 (así quedó consignado en la cláusula segunda literal a) del otro sí No. 2 de fecha 29 de septiembre de 2015 y la manifestación realizada por el apoderado de la parte demandante, cuando describió el

⁶ CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia del 17 de abril de 1975.

traslado de la contestación a la demanda, quien confirmó el pago de ese rubro -fl. 167 digital Archivo 02 Demanda Digital-), primer monto que el Despacho reconocerá a favor de los demandados – o mejor, de la masa sucesoral del fallecido promitente comprador-. Con el propósito de mantener actualizada la cantidad que entregó el difunto a los actores en ejecución del contrato que se declarará nulo, se indexará ese importe hasta la última mensualidad registrada por el DANE atendiendo la data en que se emite esta decisión, lo que arroja el siguiente resultado:

IF

$$V_p = V_h \text{ -----}; \text{ en donde}$$

II

V_p es el valor presente que desea obtenerse;

V_h es el valor histórico a indexar, para este caso las cifras aludidas.

IF es el índice final, que se obtiene del monto índice del IPC a la fecha presente o más reciente para indexar.

II es el índice inicial del IPC desde la cual se va a indexar, que para el caso corresponde a la fecha en que se efectuó la correspondiente entrega del dinero.

$$VH = (k) \frac{\text{IPC FINAL (mayo de 2021}^7)}{\text{IPC INICIAL (septiembre de 2015)}}$$

$$VH = (300.000.000) \frac{108,84^8}{86,39}$$

$$VP = \$377.960.412,08$$

3.2 Aunado lo anterior, respecto del saldo del inmueble prometido en venta (equivalente a \$350.000.000), el comprador, esto es, la parte demandada, se comprometió desde la firma de la primera promesa, a cancelar las cuotas mensuales del crédito hipotecario –*que tenían a su favor los promitentes vendedores*- causadas desde el día 29 de abril de 2014, circunstancia que fue reiterada en el otro sí No. 2, en donde, además, según el literal b) de la precitada cláusula, a la firma del mismo “29/09/2015”, se hizo constar que se encontraban al día.

Así las cosas, se tiene que la parte demandada trajo al proceso algunos documentos para acreditar los pagos de esa obligación, consistentes en una serie recibos que no fueron objeto de reproche alguno por el extremo actor y que por demás guardan coherencia con

⁷ El más reciente certificado por el DANE.

⁸ Estos índices pueden consultarse en el link <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

los relatos de las partes, circunstancia por la cual se acogerán arrojando un total de \$116,152,828,00, cifra que debidamente indexada da un total de \$139.078.070,76.

Folio Digital Cons. 01	fecha	Valor	IPC inicial	IPC final	Valor Indexado
49	6/05/2014	\$ 3.300.000,00	81,53	108,84	4.405.396,79
49	9/06/2014	\$ 3.300.000,00	81,61	108,84	4.401.078,30
50	2/07/2014	\$ 3.300.000,00	81,73	108,84	4.394.616,42
50	1/08/2014	\$ 3.300.000,00	81,9	108,84	4.385.494,51
51	23/09/2014	\$ 3.300.000,00	82,01	108,84	4.379.612,24
51	1/10/2014	\$ 3.300.000,00	82,14	108,84	4.372.680,79
52	10/01/2015	\$ 3.300.000,00	83	108,84	4.327.373,49
52	7/09/2014	\$ 3.750.000,00	82,01	108,84	4.976.832,09
53	6/01/2016	\$ 600.000,00	89,19	108,84	732.189,71
53	6/01/2016	\$ 3.752.000,00	89,19	108,84	4.578.626,30
55	9/03/2016	\$ 3.760.000,00	91,18	108,84	4.488.247,42
55	29/03/2016	\$ 3.750.000,00	91,18	108,84	4.476.310,59
55	29/04/2016	\$ 3.752.000,00	91,63	108,84	4.456.702,83
56	3/05/2016	\$ 3.125.000,00	92,1	108,84	3.692.996,74
56	2/06/2016	\$ 3.752.000,00	92,54	108,84	4.412.877,46
56	14/07/2016	\$ 3.752.000,00	93,02	108,84	4.390.106,21
57	29/07/2016	\$ 3.752.000,00	93,02	108,84	4.390.106,21
57	22/08/2016	\$ 612.818,00	92,73	108,84	719.282,98
57	22/08/2016	\$ 3.765.010,00	92,73	108,84	4.419.105,88
58	16/09/2016	\$ 3.760.000,00	92,68	108,84	4.415.606,39
58	28/10/2016	\$ 3.780.000,00	92,62	108,84	4.441.969,34
58	28/11/2016	\$ 3.780.000,00	92,73	108,84	4.436.700,10
58	12/12/2016	\$ 3.780.000,00	93,11	108,84	4.418.593,06
59	3/02/2017	\$ 3.770.000,00	95,01	108,84	4.318.774,87
59	31/03/2017	\$ 3.760.000,00	95,46	108,84	4.287.014,46
59	1/03/2017	\$ 3.750.000,00	95,46	108,84	4.275.612,82
59	9/05/2017	\$ 3.770.000,00	96,12	108,84	4.268.901,37
59	14/06/2017	\$ 3.780.000,00	96,23	108,84	4.275.332,02
59	10/07/2017	\$ 2.100.000,00	96,18	108,84	2.376.419,21
60	28/07/2017	\$ 2.100.000,00	96,18	108,84	2.376.419,21
60	12/09/2017	\$ 2.100.000,00	96,36	108,84	2.371.980,07
60	3/10/2017	\$ 2.100.000,00	96,37	108,84	2.371.733,94
60	7/12/2017	\$ 2.100.000,00	96,92	108,84	2.358.274,87
60	27/12/2017	\$ 2.100.000,00	96,92	108,84	2.358.274,87
60	15/11/2017	\$ 2.100.000,00	96,55	108,84	2.367.312,27
61	1/02/2018	\$ 2.100.000,00	98,22	108,84	2.327.061,70
61	1/03/2018	\$ 2.100.000,00	98,45	108,84	2.321.625,19
61	11/04/2018	\$ 2.100.000,00	98,91	108,84	2.310.828,03
-	TOTAL	\$116,152,828,00	-	-	\$139.078.070,76

Los mencionados valores deberán ser devueltos por la parte actora, a favor de la parte demandada que en su momento los sufragó.

4 Ahora bien, como quiera que la tenencia material del predio objeto de la negociación la tiene la parte demandada, pues su entrega se

realizó en la fecha de suscripción de la primigenia y original promesa⁹, tal y como se dejó anotado en la cláusula cuarta, la misma deberá restituirlo a la parte demandante.

No obstante, no hay duda de la existencia de las mejoras implantadas en el predio objeto de controversia, y advierte el Despacho que si bien es cierto la parte demandante se opuso al estudio que realizó el experto con base en la prueba de oficio que fuera decretada, y que, en su debida oportunidad, reclamó el decreto de una nueva experticia sin siquiera haberla aportado como correspondía (art 228 C. G. del P.), el despacho advierte que de conformidad con los Art. 227 y 228 del C.G. del P., los errores que trató de enrostrar no tienen la contundencia para hacer que este Despacho procediera con lo reglado en la citada norma, tal y como fuera advertido en la audiencia de instrucción y fallo.

Sea la oportunidad para hacer referencia a la conducta procesal de ambas partes que se mostraron durante el trámite poco colaboradoras en la tarea de acreditar sus propios intereses de cara a las restituciones mutuas (art. 241 ejusdem), y de impulsar el proceso con miras a darle una solución pronta y acorde con la verdad material de los hechos, de modo que la decisión que aquí se emite se apoya en los medios demostrativos oportunamente allegados y se enfila a lograr el mencionado fin.

Aunado a lo dicho, nótese que el primer reparo que la parte demandante adujo, lo fue frente una imprecisión de digitación relacionada con la ubicación del bien objeto de estudio; sin embargo, es notorio que lo analizado por el experto correspondió al fundo ubicado en la Calle 25 F No. 73 B – 48 de esta ciudad objeto de este debate. Los demás cuestionamientos los hicieron los demandantes con base en la técnica usada por el experto para tazar las mejoras implantadas sin discutir entonces su existencia, habiéndose limitado por el contrario a la transcripción de normas para debatir el método usado, sin que quedara suficientemente claro el motivo por el cual el reproche debía salir adelante pese a la prolija explicación que el perito brindó para sustentar el por qué escogió *“el de Precios Unitarios Fijos y no se aplica el Método de Reposición para construcciones de acuerdo a su uso y deterioro”*.

Además, vale la pena relieves que el trabajo presentado al Despacho dilucidó (i) cuáles fueron las mejoras realizadas al inmueble objeto del litigio mientras estuvo en manos del promitente comprador y quienes aquí representan su masa sucesoral, (ii) además de la data en que se realizaron tales trabajos, (iii) el tipo, (iv) los materiales, (v) y la cuantía a la que ascendió las mismas \$298.152.459,00, debidamente

⁹ Flío 208 c. 1 digital.

indexadas a mayo de 2021 por el experto evaluador, (vi) todo en compañía del soporte documental que requirió el juzgado, verbigracia, fotografías.

Por lo anterior y como quiera que, itérese, para el Despacho resulta probado que las mejoras efectivamente se realizaron -pues de ello da cuenta no solo la declaración del demandado Javier Andrés Zambrano Ramírez y de otras de las demandadas en interrogatorio de parte, sino el testimonio de Libardo Avendaño y el trabajo venido de citar-, se acogerá el monto que arrojó la pericia, máxime si el mismo no fue controvertido oportuna y adecuadamente, pese a que era carga de la actora así proceder de estimar que a ello había lugar (art. 167 C. G. del P.). Luego, esa suma se reconocerá a favor de la parte demandada, y a cargo de los demandantes.

5 Respecto de los prediales aportados por la parte demandada¹⁰, cuyo fin no era otro que estimar el pago de los mismos en cabeza de ese extremo a efecto de reintegrar los gastos en que hubiera incurrido con ocasión a la tenencia del predio, poco o nada habrá de decirse, en razón a que si bien fueron allegados, ninguno evidencia el pago efectivo de manera que no habrá restitución alguna en ese sentido.

6 En punto de la pretensión de pago por cuantía de \$250.000.000 de los que dice la parte demandante “se valió por intermedio del señor Jorge Humberto Sierra con los intereses respectivos”, representados en una letra de cambio datada en octubre 3 de 2015 y un cheque, en razón a que obedecen a negocios jurídicos ajenos al que aquí fue objeto de estudio, debe decirse que no son propios del debate.

En efecto, obsérvese que se allegó letra de cambio No. 1 firmada por Odilio de Jesús Zambrano Beltrán en octubre 3 de 2015 y que representa la suma de \$100.000.000, cuyos acreedores son José Agustín Laiton y Lydia Rojas Lozano, fungiendo como “fiador” Jorge Humberto Sierra. También se aportó otra letra que representa la suma de \$150.000.000, habiendo intervenido en su creación los mismos sujetos, para enero 3 de 2016.

De la última obligación se allegó certificado bancario que da cuenta del desembolso de \$150.000.000 a favor de Odilio de Jesús Zambrano Beltrán, mediante la entrega de un cheque que representa recursos de la Unión Temporal Rasgo Americana.

En ese contexto, es claro que las presuntas obligaciones incorporadas en esos documentos aunque fueron objeto de testimonio

¹⁰ Conse. 19.

por José Layton, de un lado, no se constituyeron a favor de los aquí demandantes, y de otro, en todo caso cuentan con un escenario de debate diferente a éste, al no haberse propuesto bajo la fórmula de compensación -ni demostrado sus presupuestos-, si es que era tal figura de la que pretendía valerse el demandante (art. 282 C. G. del P.).

7 Recapitulando, se ordenará a la parte demandante que restituya a la masa sucesoral del señor Odilio de Jesús Zambrano (bajo el entendido de que, acorde al interrogatorio de Javier Zambrano el juicio sucesorio se halla en trámite) la suma de \$ 815.190.941,84 (por concepto de dinero entregado como parte del precio \$377.960.412,08, valores imputados al crédito hipotecario a cargo de los demandantes y pagados por los demandados en suma de \$139.078.070,76 y mejoras plantadas equivalentes a \$298.152.459,00), dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta determinación, causándose intereses moratorios legales de la forma indicada en el artículo 1617 del Código Civil, a partir del día siguiente al cumplimiento de ese plazo.

Con similar orientación, se dispondrá que la parte demandada restituya a los demandantes el predio ubicado en la Calle 25 F #73 B 48 de Bogotá (dirección catastral), hoy Calle 44 A No 73-58 e identificado con el folio 50C-446130, cuya tenencia material detentaba aquella en virtud del convenio que aquí se declarará nulo (absolutamente), sin que haya lugar al pago de los frutos civiles y naturales, ni de expensas para la consecución de frutos, por cuanto en el expediente no obra ningún elemento de juicio que permita al Despacho deducir su causación, ni tampoco su magnitud económica, a más que ni siquiera se reclamaron, cargas que le incumbían al extremo actor (art. 167 C. G. del P.).

8 Con apoyo en lo dicho las pretensiones de la demanda deberán ser denegadas, sin embargo, al encontrarse probada la causal de nulidad absoluta del contrato aportado, el Despacho se encuentra obligado a declarar tal situación de oficio, y como consecuencia de ello, devolver las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, como se expuso con anterioridad.

Tampoco se emitirá pronunciamiento sobre los medios exceptivos, por sustracción de materia, atendiendo que con ellos se pretendía atacar la solicitud de resolución negocial.

No se impondrá condena en cosas, debido a la naturaleza de la 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 de la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa, por las razones esbozadas en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: **DECLARAR** la nulidad absoluta de la promesa de compraventa de fecha 7 de abril de 2014 y su otros sí No. 1 y No.2, suscrito el 29 de septiembre de 2015, por Jorge Humberto Sierra y Nancy Mireya Laiton Laiton en su calidad de vendedor, y Odilio de Jesús Zambrano en calidad de comprador, respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50C-446130, ubicado en la Calle 25 F #73 B 48 de Bogotá (dirección catastral), hoy Calle 44 A No 73-58.

TERCERO: **ORDENAR** a los señores Jorge Humberto Sierra y Nancy Mireya Laiton Laiton a restituir a la masa sucesoral del señor Odilio de Jesús Zambrano la suma de \$815.190.941,84 que corresponde a los conceptos discriminados en la parte motiva de esta providencia, dentro del término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de la misma, so pena de incurrir intereses legales que deberán ser liquidados en la forma indicada en el artículo 1617 del Código Civil.

CUARTO: **ORDENAR** a los demandados a que restituyan a los demandantes el predio ubicado en la Calle 25 F #73 B 48 de Bogotá (DIRECCIÓN CATASTRAL), hoy Calle 44 A No 73-58, dentro del término de 10 días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión.

En caso de no poderse llevar a cabo la entrega voluntaria se comisiona desde ya al Sr. Juez de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de esta ciudad No. 27, 28, 29 y 30 – Reparto, y/o Alcalde Local de la zona respectiva a quien se librará despacho comisorio con los insertos del caso para tal efecto

QUINTO: Sin **CONDENA** en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO

JUEZ
JUEZ - JUZGADO 022 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD
DE BOGOTA, 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:
82c580774b1ddbc526c84de2f1b1997d46e46d630c08ff01de584d05b8687
95e

Documento generado en 08/07/2021 12:23:18 AM

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