



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

Rama Judicial Del Poder Público

**JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.  
BOGOTÁ D.C., CATROCE (14) DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDOS (2022)**

**Ref.: Declarativo Resolución de Contrato de Promesa Compraventa de DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ contra DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S. Expediente No. 11001400301820190126800.**

Cumplido el trámite que legalmente corresponde, se procede a proferir el respectivo fallo anunciado en audiencia de fecha **03 de mayo del 2022**, en **sentido favorable parcialmente a las pretensiones de la parte actora**, previos los siguientes,

**I. ANTECEDENTES:**

**A. Las pretensiones:**

DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ por conducto de gestor judicial presentó demanda de Resolución de Contrato de Promesa Compraventa contra DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., para que previos los trámites del proceso verbal de menor cuantía, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., suscrito el día 28 de enero de 2016, mediante el cual la sociedad DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., se obligó a transferir a favor del señor DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, el derecho de propiedad, dominio y posesión sobre el inmueble Apartamento 303 Bloque 4 y Parqueadero Privado No. 142, que hacen parte de la Urbanización San José de la Mesa, ubicada en la dirección Carrera 30 No. 4A – 02 del municipio de La Mesa - Cundinamarca.

2. Que se condene al demandado a la devolver al demandante DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, la suma de VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$26.353.00.00 M/CTE), pagados por concepto de cuota inicial y separación del inmueble objeto de la promesa de compraventa, junto con la indexación respectiva y los intereses corrientes hasta que se genere el pago.

3. Que se condene a la sociedad demandada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., al pago de los perjuicios derivados del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, en razón a que la demandada no suscribió la escritura de compraventa a favor del demandante, así como tampoco hizo entrega material de los inmuebles prometidos en venta, perjuicios que deben ser tasados desde el día 28 de enero de 2016 hasta la fecha en que se verifique el pago.

4. Condenar a la demandada al pago de la cláusula penal por incumplimiento del contrato, pactada en la promesa de compraventa por valor de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.00 M/CTE).

5. Condenar a la demandada al pago de las costas del proceso.

## **B. Los Hechos.**

Como fundamento de las pretensiones, se adujo en síntesis lo siguiente:

1. La demandada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., suscribió el día 28 de enero de 2016 CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de inmueble, en el cual se obligaba a transferir a favor del señor DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, el derecho de propiedad, dominio y posesión sobre el inmueble identificado como Apartamento 303 Bloque 4 y Parqueadero Privado No. 142, que hacen parte de la Urbanización San José de la Mesa, ubicada en la dirección Carrera 30 No. 4A – 02 del municipio de La Mesa - Cundinamarca, inmueble que a la fecha de suscripción del contrato se encontraba en trámite de constitución de propiedad horizontal y no poseía matrícula inmobiliaria, por lo cual se indicó en el contrato la matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 166-36108.

2. Se acordó como precio del negocio jurídico las siguientes sumas: **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE** (\$99.500.000.00 M/CTE) por el apartamento 303 Bloque 4 y **DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/CTE** (\$16.000.000.00 M/CTE) por el parqueadero Privado No. 142, las cuales serían canceladas de la siguiente manera: \$19.900.000.00 M/CTE serían consignados a FIDUPOPULAR, la suma de \$25.353.000.00 M/CTE sería consignada en la cuenta de ahorros empresarial No. 451107007 el día 25 de enero de 2017, la suma de \$1.000.000.00 M/CTE sería pagada el día 06 de enero de 2016 y el saldo por \$69.650.000.00 M/CTE a la firma de la escritura pública. (sic)

3. Se estableció como fecha para la firma de la escritura pública el día 18 de marzo de 2018 en la notaría que señalara para tal efecto el PROMITENTE VENDEDOR, llegada la mencionada fecha, la sociedad demandada notificó por medio de su representante legal, no poder cumplir ni la firma de la escritura pública ni la entrega física del inmueble. El día 18 de enero de 2019 el demandante DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ exigió a la sociedad demandada la devolución de las sumas de dinero pagadas y el pago de la cláusula penal por incumplimiento, la cual se pactó por la suma de \$1.000.000.00 M/CTE que el vendedor asumiría de forma doblada es decir por la suma de \$2.000.000.00 M/CTE.

4. La sociedad demandada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., gestionó la devolución de la suma de \$19.900.000.00 M/CTE a favor del demandante, encontrándose pendiente por devolver la suma de \$26.353.000.00 M/CTE.

## **C. Actuación Procesal.**

1. Una vez reunidos los requisitos legales, mediante auto calendado 16 de octubre de 2019, el Juzgado Dieciocho (18) Civil Municipal de Bogotá D.C., admitió la demanda declarativa de resolución de contrato de promesa de compraventa, ordenando el traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días (fl.39).

2. Mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2019 y previa presentación de caución, se decretó medida cautelar de inscripción de demanda sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 166-31943 de propiedad de la sociedad demandada (fl.42). Mediante auto calendado 25 de febrero de 2020 se denegó la medida cautelar de embargo de sumas de dinero como quiera que no se cumplían los presupuestos establecidos en el art. 590 del Código General del Proceso (fl.45).

3. La sociedad demandada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., fue notificada personalmente el día 11 de marzo de 2020 por intermedio de su representante legal HECTOR RAFAEL HERNÁNDEZ CASTILLO (fl.50), quien por intermedio de apoderado judicial dentro del término legal del traslado contestó el libelo demandatorio, proponiendo los siguientes medios exceptivos de mérito que denominó:

**a. FALTA DE REQUISITOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**

Esta excepción se fundamentó en síntesis en que la promesa de compraventa no cumple con la totalidad de los requisitos establecidos en el art. 1611 del Código Civil, específicamente que el contrato de promesa adolece de lo reglado en el numeral 3 de la citada disposición, por cuanto no se fijó la hora para la firma de la escritura pública.

**b. FALTA DE CLARIDAD Y EXPRESIVIDAD DE LA PROMESA**

Adujo el extremo pasivo que el contrato de promesa de compraventa constituye un título ejecutivo, llamado a cumplir con los requisitos esenciales de dicha figura, es decir que contenga una obligación clara, expresa y exigible, deduciendo que la falta de estipulación de la hora y notaría en la cual se firmaría la escritura pública denota la falta de claridad de la obligación.

**c. MUTUO DISENSO TÁCITO.**

Para la presente excepción tomó como fundamento el hecho de que pasados dieciocho (18) meses, término en el cual las partes pudieron haber ajustado el contrato, no lo hicieron, luego la obligación principal referida a suscribir el contrato de venta a través de la firma de la escritura pública fue desatendida por ambas partes, haciendo énfasis en que no hay reclamación o requerimiento puntual de ninguno de los dos extremos. (fls. 50 al 55).

4. Mediante auto calendado 15 de diciembre de 2020 se reconoció personería para actuar al Dr. Sandro Giovanni Romero, como apoderado judicial de la sociedad demandada, se fijó fecha y hora para llevar a cabo la audiencia prevista en el art. 372 del Código General del Proceso y se decretaron las pruebas solicitadas por las partes (fl.67).

5. Por auto de fecha 11 de mayo de 2021 se aceptó renuncia al poder del Dr. Sandro Giovanny Romero y se conminó a la sociedad demandada a constituir apoderado en el presente asunto. (fl.71).

6. A través de auto de fecha 18 de mayo de 2021 se reprogramó la audiencia dispuesta mediante auto del 15 de diciembre de 2020 fijándose para el día 07 de septiembre de 2021 a las 10:00 am, lo anterior en virtud de la solicitud de aplazamiento que elevó el representante legal de la demandada (fls. 72 al 91).

7. El día 07 de septiembre de 2021 se llevó a efecto la audiencia de que trata el art. 372 del Código General del Proceso (fls. 66 a 77), en la cual como primera medida se negó la solicitud de aplazamiento de la audiencia presentada con antelación al inicio de la misma por parte de la sociedad demandada, como quiera que la audiencia ya había sido reprogramada en una ocasión, se dejó constancia de que no había lugar a llevar a cabo la fase conciliatoria por cuanto el extremo pasivo no asistió a la audiencia, se efectuó la fijación del litigio, se abrió a pruebas el proceso teniendo como tales las documentales allegadas al proceso por las partes y la testimonial de la señora MARINA GUTIERREZ PEDRAZA, se tomó el interrogatorio de la parte que asistió a la diligencia y por último se dejó constancia de no existir medidas de saneamiento del proceso que debieran ser adoptadas (fls. 96 al 97).

8. Por auto de fecha 04 de noviembre de 2021, se fijó para el día 03 de mayo de 2022 a las 10:00 am la celebración de la audiencia prevista en el art. 373 del Código General del Proceso (fl.97), en la que se dejó constancia de la inasistencia injustificada de la parte demandada, se dispuso la preclusión de la fase probatoria, se escucharon los alegatos de conclusión y se anunció el sentido del fallo, toda vez que se encuentran reunidos los requisitos legales para tal efecto se procede a ello previas las siguientes consideraciones.

## **II. ACERVO PROBATORIO**

### **Documentos.**

Con el libelo de la demanda, además de los anexos de ley se allegaron los siguientes documentos:

Original del contrato de promesa de compraventa de fecha 28 de enero de 2016.

Soportes de consignaciones bancarias de fechas 06 de enero de 2017 por valor de \$1.000.000.00 M/CTE, 25 de enero de 2017 por valor de \$25.353.000.00 M/CTE y 25 de enero de 2017 por valor de \$19.900.000.00 M/CTE.

Certificado de existencia y representación legal de la sociedad DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.

Comunicado emitido por DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S. el día 10 de diciembre de 2016.

Comunicado emitido por DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S. el día 20 de marzo de 2017.

Requerimiento de devolución de dinero elevado por DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ DISEÑOS a CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., de fecha 18 de enero de 2019.

Requerimiento de devolución de dinero elevado por DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ DISEÑOS, dirigido a FIDUCIARIA CENTRAL de fecha 18 de enero de 2019.

Extracto del Fondo de Inversión RENTAR.

Plan de pagos del parqueadero No. 142.

Copia del Documento de Vinculación al Contrato de Encargo Fiduciario Conjunto Residencial San José de la Mesa Etapa I, firmado por el señor **DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**.

Copia de comunicado enviado por la Dirección de Planeación de la Alcaldía Municipal de La Mesa, el día 14 de diciembre de 2015.

Copia de la Resolución No. 521 de 2015 expedida por la Dirección de Planeación de la Alcaldía Municipal de La Mesa.

Material fotográfico del proyecto denominado Conjunto Residencial San José de la Mesa.

### **Interrogatorio de las partes.**

#### **La parte actora:**

El señor DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, manifestó que no se llevó a cabo la firma de la escritura pública porque no se realizó entrega del inmueble, que el día pactado para la firma de la escritura pública se encontró con el representante legal de DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S. pero no asistieron a la notaría pues no se encontraban listos para la firma de la escritura pública, de igual manera indicó que la notaría en la cual se firmaría la escritura pública era la ubicada en el municipio de La Mesa – Cundinamarca, y que ello quedó plasmado en la promesa de venta, enfatizando que no se ha firmado documento alguno adicional a la promesa de compraventa en el cual se hayan hecho modificaciones a la misma, informó al Despacho que le fue devuelta la suma de \$19.900.000.00 M/CTE, recalcando que no le han devuelto sumas adicionales a esta.

#### **La parte demandada:**

El extremo pasivo no asistió injustificadamente a las audiencias celebradas los días, 07 de septiembre de 2021 y 03 de mayo de 2022 en razón a ello no fue posible tomar el interrogatorio de parte al señor HECTOR RAFAEL HERNÁNDEZ CASTILLO como representante legal de DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.

#### **Testimonios solicitados por la parte demandante:**

La señora MARINA GUTIERREZ PEDRAZA, madre del demandante, manifestó que el señor DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ, procedió a efectuar el pago de las sumas de dinero conforme lo acordado, que el contrato de promesa de compraventa no llegó a feliz término por cuanto el señor HECTOR RAFAEL HERNÁNDEZ CASTILLO siempre manifestó no contar con los recursos económicos para continuar con el proyecto de construcción del inmueble prometido en venta. De igual manera manifestó no conocer si las partes contratantes designaron notaría para la firma de la escritura pública y que el demandante cumplió a cabalidad con las obligaciones contempladas en el contrato de promesa de compraventa, confirmó que al demandante le fue devuelta la suma de \$19.900.000.00 M/CTE, y que no es de su conocimiento que el representante legal de la sociedad demandada haya delegado su responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones a otra persona.

### III. CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales que doctrinaria y jurisprudencialmente se han establecido como necesarios para poderse proferir sentencia de fondo, en el presente proceso se encuentran presentes, como quiera que la competencia, por sus distintos factores, se encuentra radicada en este Juzgado; la demanda reúne los requisitos formales mínimos para tenerse como en forma; las partes demostraron su existencia para así ser partes, y tuvieron su legal representación judicial. De otro lado, se observa que en el trámite del proceso se ha cumplido con todos los ritos propios de esta clase de procesos, sin que se vislumbre irregularidad alguna que pueda invalidar la actuación hasta el momento.

El Código Civil determina en su artículo 1611 que *“La promesa de celebrar un contrato no produce en ningún caso obligación alguna”*, siendo en virtud de la Ley 153 de 1887 como vino a dársele la categoría de fuente obligacional; y sólo en cuanto se observasen rigurosamente todos y cada uno de los requisitos allí previstos. Cosa ésta que se descubre sin mayor esfuerzo cuando en el artículo 89 de esa Ley se continúa hablando de que la promesa no produce obligación alguna *“salvo que concurran las circunstancias siguientes”*, Lo que en buenas cuentas significa que el contrato de promesa es fuente de obligaciones en tanto aparezca ajustado de manera solemne, pues que los requisitos allí plasmados son de los conocidos como *ad substantiam actus*, por referirse a la esencia misma del contrato, por manera que, si falta alguno, o todos, el contrato así celebrado carece de validez y no produce efectos civiles; todo ello en consonancia con lo dispuesto en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil.

Lo excepcional de la figura se revela por el hecho de que, tratándose de una convención que genera principalmente una obligación de las que venía de regular el código en el artículo precedente (1610), equivale a decir, de hacer, ocupó de manera especial la atención del legislador, para someterla a un régimen que no sea por entero igual al común de las obligaciones de ese linaje.

Tales presupuestos son:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el

artículo 1511 del Código Civil (debe atenderse que la norma refiere es a los requisitos del artículo 1502).

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

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

Para el caso de estudio, es indispensable examinar los requisitos conducentes a determinar la existencia, validez y eficacia del contrato de promesa de compraventa suscrito el 28 de enero de 2016 entre **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.**, en calidad de prometiende vendedor y **DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ** en calidad de prometiende comprador, no obstante, encuentra este Juzgador, que la precipitada promesa de compraventa se encuentra viciada, por lo que de manera oficiosa se deberá decretar la nulidad absoluta sobre la misma, veamos:

Nuestro Código Civil, en el Libro 4º, Título XX, al referirse a la nulidad y rescisión, destaca dos clases: la absoluta y la relativa. Señala igualmente que, cuando quiera que el objeto o causa sea ilícito, no se hayan cumplido las formalidades prescritas por la ley, para la validez de esos actos o contratos, o que estos hubieren sido realizados por personas absolutamente incapaces, se está frente a nulidad absoluta.

Ahora bien, enseña el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que:

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1º Que la promesa conste por escrito; 2º 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) del Código Civil<sup>1</sup>; 3º Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4º Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales... Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.* (subrayado fuera de texto)

Sobre este aspecto la jurisprudencia se ha pronunciado así:

*“Cuando la promesa trata de la venta de un inmueble, como cuerpo cierto, este se debe determinar o especificar por los linderos que lo distinguen de cualquier otro, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse este en la misma forma, es decir por su alinderación...”* (C.S.J., sent. 12 agosto 1925. G.J. t. XXXI, pág. 306).

*“3. Tratándose, pues, de promesa de contrato de compraventa de inmuebles, para satisfacer lo que demanda el artículo 89-4º de la Ley 153 de 1887, hácese indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y el precio acordado, elementos esenciales de éste contrato; pero por tratarse de inmuebles, es necesario, además, determinar con precisión la notaría en que, en su momento, ha de otorgarse la escritura pública, pues como lo enseña el artículo 1857 del*

---

<sup>1</sup> Debe advertirse que en este ordinal se hace referencia al artículo 1.502 del Código Civil.

*Código Civil, en su inciso segundo, la venta de bienes raíces no se reputa perfecta ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública. Siendo contrato solemne esta clase de ventas, y consistiendo precisamente la solemnidad en el otorgamiento de escritura ante notario, indispensable se hace precisar la notaría donde ha de solemnizarse la venta de inmuebles.*

*4. Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en que notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa; de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerden, como sujeta materia de la promesa, el otorgamiento de la escritura; es este hecho el objeto prometido. De consiguiente, si ante cualquier notario del país o de quien haga sus veces en el exterior, se puede otorgar la escritura pública de venta de cualquier inmueble situado en el territorio nacional, síguese que es necesario precisar ante cuál de todos ellos debe hacerse el otorgamiento de ese acto, porque si se pasara en silencio tal precisión, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa". (artículo 1518 del Código Civil)". (C.S.J., sent. 19 de enero 1979. G.J. t. CLIX, pág 11).*

Entonces es nulo la promesa de compraventa, cuando no viene revestido de la totalidad de los requisitos que disciplinan su validez, es decir, cuando carecen de las exigencias siguientes: capacidad de las partes; consentimiento exento de vicios; ilicitud de objeto y causa; y formalidades impuestas por la naturaleza misma del contrato o por la calidad o estado de las personas que lo celebran. Caso éste que el documento aportado adolece de los requisitos establecidos por el legislador, y en consecuencia viciados de NULIDAD ABSOLUTA.

Efectivamente, del documento aportado como base de la acción, se desprende que no reúne las exigencias de que trata el artículo, 89 de la Ley 153 de 1887, y concretamente las previstas en los numerales 3° y 4°, pues no se fijó la hora y lugar en que debía perfeccionarse el contrato, nótese que no se plasmó ante que notaría y hora se correría la correspondiente escritura, como tampoco se identificó el bien inmueble sobre el que recaía la aludida promesa de compraventa en lo concerniente a los linderos.

En consecuencia, es claro que las partes, por virtud de lo reglado en el artículo 1746 del Código Civil, deben restituir las cosas al mismo estado en que hallaron al momento de su celebración.

Entonces corresponde a la sociedad demandada reintegrar la suma de dinero que fue entregado por el demandante, y debe ordenarse que sobre la cantidad indexada de dinero que a su contraparte le incumbe restituir, de manera adicional pague los intereses civiles, para dar cabal cumplimiento al inc. 2° del art. 1746 del C.C., réditos que se liquidaran a partir de la ejecutoria de la sentencia, a la tasa del 6% anual (art. 1617 C.C.).

Frente a las excepciones de mérito, formuladas por la sociedad demandada las mismas se estudiaras brevemente de la siguiente manera:

**FALTA DE REQUISITOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, la misma se fundamenta que no se indicó la hora en la que debía celebrarse el acto contractual, y que el error no se le puede atribuir a un solo contratante.



Pues bien, basta con decir, que en efecto le asiste la razón al exepcionante, siendo esta una de las causales por las que el Despacho de manera oficiosa decreta la nulidad absoluta, medio exceptivo que pudo haber sido presentado por la parte pasiva, sin que procederá de tal forma, pues se limitó a proponer la falta de requisitos de la promesa.

**FALTA DE CLARIDAD Y EXPRESIVIDAD DE LA PROMESA**, la misma se fundamenta en la excepción estudiada anteriormente, indicando que la promesa de compraventa es un título ejecutivo, afirmación que no comparte este Juzgador, puesto que no nos encontramos frente a un trámite ejecutivo, para que la promesa de compraventa se estudió bajo tal acción, si no por el contrario habrá de verse que las pretensiones se encuentran perfiladas a declaraciones y reconocimientos, no ejecución de sumas de dinero sobre la referida promesa de compraventa.

**MUTUO DISENSO TACITO**: se indica que el contrato objeto de la demanda carece de la totalidad de los requisitos para hacerse exigible, y que las partes tuvieron aproximadamente 18 meses para corregir las falencias del mismo, sin que hubiera sucedido.

Basta con decir frente a este medio perentorio que la parte demandante no indica cual fue el incumplimiento de ambas partes, pues reseña la omisión con la cuenta la promesa de compraventa, sin determinar en qué consiste el incumplimiento por ambas partes para que llegase a prosperar la excepción formulada.

Lo dicho hasta aquí, permite concluir en primer lugar, la no prosperidad de la excepciones formuladas por lo dispuesto en líneas precedentes, en segundo lugar, de forma oficiosa se declarara LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa de fecha 28 de enero de 2016, respecto del inmueble Apartamento 303 Bloque 4 y Parqueadero Privado No. 142, que hacen parte de la Urbanización San José de la Mesa, ubicada en la dirección Carrera 30 No. 4A – 02 del municipio de La Mesa - Cundinamarca, celebrado entre DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ como prometiente comprador y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., como prometiente vendedor, como quiera que el mismo se encuentra viciado y no se cumple de lleno con los requisitos para proceder con su resolución de la promesa de compraventa conforme a lo pretendido en la demanda.

En consecuencia, se dispone que las cosas vuelvan al estado anterior a la celebración de la mencionada promesa de compraventa.

Toda vez que la parte demandante acredita el pago a la sociedad demandada el valor de \$26.353.000.00 producto de la promesa de compraventa se ordena su devolución<sup>2</sup>, con la respectiva indexación.

Capital \$1.000.000 m/cte., fecha de pago 06 de enero de 2017 (IPC inicial 94.07) (IPC final 118.70)<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> De igual forma, se habrá de tener en cuenta que conforme a los hechos narrados en la demanda la sociedad demandada en su oportunidad efectuó la devolución de la suma de \$19.900.000.00 M/cte., al demandante.

<sup>3</sup> IPC al momento de proferir la correspondiente decisión.

Capital \$25.353.000 m/cte., fecha 25 de enero de 2017 (IPC inicial 94.07) (IPC final 118.70).

El monto a devolver a la fecha de esta decisión asciende a la suma a TREINTA MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS con OCHENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE (\$30.087.298.82 M/CTE); suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia; en caso de que la parte demandada incurra en mora, y no cancele la suma de dinero acá dispuesta se causaran intereses de mora los cuales se liquidaran a la tasa del 6% anual (art. 1617 C.C.).

Finalmente, se ordena el levantamiento de la medida cautelar decretada y sin condena en costas.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **IV. RESUELVE.**

**PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de promesa de compraventa de fecha 28 de enero de 2016, respecto del inmueble Apartamento 303 Bloque 4 y Parqueadero Privado No. 142, que hacen parte de la Urbanización San José de la Mesa, ubicada en la dirección Carrera 30 No. 4A – 02 del municipio de La Mesa - Cundinamarca, celebrado entre DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ como prometiente comprador y DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S., como prometiente vendedor.

**SEGUNDO:ORDENAR** que **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNÁNDEZ S.A.S.**, devuelva al demandante **DANIEL MAURICIO JIMÉNEZ GUTIÉRREZ**, en el término de los cinco (5) días siguientes al término de la ejecutoria de esta sentencia, la suma de TREINTA MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS con OCHENTA Y DOS CENTAVOS M/CTE (\$30.087.298.82 M/CTE); en caso de que la parte demandada incurra en mora, y no cancele la suma de dinero acá dispuesta se causaran intereses de mora los cuales se liquidaran a la tasa del 6% anual (art. 1617 C.C.).

**TERCERO: ORDENAR** el levantamiento de todas las medidas cautelares que se encuentren vigentes. Oficiése.

**CUARTO:** Sin condena en costas.

**NOTIFÍQUESE**

**FÉLIX ALBERTO RODRÍGUEZ PARGA**  
**JUEZ**

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**

La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 37 Hoy **015 de junio de 2022.**

La Secretaria



**LUISA FERNANDA LOZANO LINARES**

Firmado Por:

**Felix Alberto Rodriguez Parga**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Civil 018**

**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: **c6ed6a5c1ffd8d8f6213e90877d65b3d4e421bea4a93ef6029175c023a646aa0**

Documento generado en 14/06/2022 05:45:28 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**