



JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., veintidós (22) de febrero de dos mil veintidós (2022).

Ref: DECLARATIVA - **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PERMUTA** con **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** de ADRIAN DANILO ARDILA TORRES contra LUIS EDUARDO FIGUEROA. Exp. 11001-41-89-039-2020-00354-00.¹

I. ASUNTO A TRATAR:

Superado el trámite del presente asunto, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que ponga fin a la actuación, conforme las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P. tal y como fue indicado en audiencia del pasado 15 de febrero, aceptado por las partes.

II. ANTECEDENTES

La demanda

1.- Mediante libelo cuyo conocimiento correspondió, previo reparto, a este Juzgado (fl. 2), la persona natural **ADRIAN DANILO ARDILA TORRES** identificada con cédula de ciudadanía No. 80.852.082 por intermedio de apoderado judicial, instauró demanda contra el señor **LUIS EDUARDO FIGUEROA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.280.150, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario, se declare: “...**resuelto el contrato de promesa de compraventa** celebrado con fecha 13 de junio del año 2018 entre ADRIAN DANILO ARDILA TORRES con el Señor LUIS EDUARDO FIGUEROA, por incumplimiento de las obligaciones de este último, respecto del pago del saldo del predio.” y, en consecuencia: “...se condene al demandado a indemnizar al demandante los perjuicios causados por su incumplimiento, los cuales deberán liquidarse conforme al literal C del artículo 626 del Código General del Proceso. ...se condene al demandado a la restitución del inmueble objeto de esta demanda, junto con sus frutos civiles, contados a partir de la fecha en que aquél recibió el bien.”, además, reclama el pago de: “...\$ SEIS MILLONES DE PESOS como cláusula penal, estipulados en la cláusula 7 del contrato de permuta...” y, la respectiva condena en costas (archivo 4).

Los hechos

2.- Como fundamento fáctico se indica, en síntesis, que el día 13 de junio de 2018, en la ciudad de Bogotá D.C. fue celebrado contrato de permuta, entre ADRIAN DANILO ARDILA TORRES como PRIMER PERMUTANTE y LUIS EDUARDO FIGUEROA como SEGUNDO PERMUTANTE, donde, el primero “...cede al segundo todos los derechos que tiene y ejerce como propiedad, posesión y dominio sobre un lote de terreno distinguido con el número 9 según plano de parcelación que hace parte de un lote de mayor extensión distinguido con el nombre LOS PIRINEOS, ubicado en el municipio de Fusagasugá, identificado con

¹ Consulte su proceso en la página de la Rama Judicial.

matricula inmobiliaria 157-77144 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Fusagasugá y Cédula Catastral 00-02-014-0007-000...”.

Que: *“...ADRIAN DANILO ARDILA TORRES manifiesta que tiene y ejerce la posesión del inmueble antes mencionado por transferencia de derechos de sucesión por parte de padre JESUS ANTONIO ARDILA GIL (Q.E.P.D) quien adquirió el bien inmueble el bien inmueble legalmente conforme contrato de compra venta suscrito con al señor NEMESIO VELOZA VELOZA.”* y, que: *“... sobre el predio del que trata la presente cesión ha efectuado actos de posesión y dominio, tales como limpiarlo, adecuarlo, estructural y técnicamente y pagar vigilancia privada.”*.

El precio pactado por la transferencia del inmueble, fue de \$30.000.000.oo, pagaderos así: \$20.000.000.oo representados en un: *“...negocio comercial de comidas rápidas FAST FOOD GOL, ubicado en la calle 66 c No 61-35 local 106 y NIT 19-280-150-6, el cual manifiesta el SEGUNDO PERMUTANTE ENTREGA A PAZ Y SALVO, sin deudas a proveedores se compromete a realizar las diligencia pertinentes y conducentes al traspaso del negocio ante cámara y comercio para que quede legalmente a nombre del PRIMER PERMUTANTE”,* y, el saldo de \$10.000.000.oo con dinero en efectivo *“...cuando este haga la venta del inmueble objeto de la permuta sin que supere el día 12 de febrero del año 2019.”*.

Llegada la fecha para la cancelación del saldo de \$10.000.000.oo el demandado no cumplió ni ha cumplido pese a los requerimientos y, a: *“...la fecha la demandada no ha cancelado la obligación pendiente y estipulada por las partes, aun siendo muy a pesar de que mi representado cumplió a cabalidad con lo establecido en el contrato...”*, empero, *“...se encuentra ofreciendo en venta el inmueble de forma regular, conforme sabe y le consta a la señora LINA MARIA ESPEJO VALENCIA, poniendo en riesgo el derecho objeto de litigio.”*.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

3.- La anterior demanda se admitió mediante providencia adiada 25 de agosto de 2020 y ordenó correr el traslado de la demanda por el término legal, así como la notificación al extremo pasivo (carpeta 13 c.1).

Contestación

4.- Del auto admisorio, la parte demandada **LUIS EDUARDO FIGUEROA** se notificó de forma personal conforme obra en acta visible en el archivo 35 del expediente digital, quien oportunamente se opuso a las súplicas y, formuló los medios exceptivos denominados: “FALTA DE CAUSA U OBJETO PARA DEMANDAR LA RESOLUCION DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE (sic)”, “TEMERIDAD Y MALA FE DEL DEMANDANTE”, “INEXISTENCIA DEL DERECHO PARA RECLAMAR PERJUICIOS”, “NULIDAD DEL CONTRATO” y, objetó la estimación de perjuicios.

Demanda Reconvencción

4.1.- Además, formuló demanda de reconvencción solicitando: *“...Se DECRETE la resolución del contrato promesa de permuta celebrado el 13de junio de 2018, entre ADRIAN DANILO ARDILA TORRES como primer permutante y LUIS EDUARDO FIGUEROA como segundo permutante, por incumplimiento de la parte reconvenida...”* y, en consecuencia: *“...se condene al demandado en reconvencción a devolver y pagar al señor LUIS EDUARDO FIGUEROA la suma de VEINTEMILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) y que corresponde al valor dado*

como anticipo del negocio jurídico contenido en el contrato de permuta...”, junto a: “...los intereses moratorios liquidados sobre la suma de \$20.000.000.00 desde el 13 de junio de 2018 hasta cuando se produzca su pago.” y, al pago de: “... \$6.000.000.00 como cláusula penal ..se condene en costas...”.

Subsidiariamente solicita: *“...se declare la **nulidad de contrato** de permuta suscrito el 13 de junio de 2018 celebrado entre el señor ADRIAN DANILO ARDILA TORRES, como primer permutante y el señor LUIS EDUARDO FIGUEROA, como segundo permutante, por falta de los requisitos que el mismo debe contener.”*, con las mismas consecuencias jurídicas antes referidas.

Los Hechos

Mediante documento privado suscrito el 13 de junio de 2018, ADRIAN DANILO ARDILA TORRES, como primer permutante y el señor LUIS EDUARDO FIGUEROA, como segundo permutante, celebraron contrato de permuta, (cita apartes del contrato), que: *“...en la fecha de suscripción del contrato LUIS EDUARDO FIGUEROA hizo entrega del establecimiento de comercio al demandado en reconvención ADRIAN DANILO ARDILA TORRES quedando a cargo del mismo la señora LINA MARIA ESPEJO VALENCIA. ... al momento de la venta del establecimiento de comercio, se encontraba pagando arriendo sobre el local comercial a la entidad ALIANZA PARA EL PROGRESO, habiéndose comprometido el demandado en reconvención a continuar pagando los arriendos y que para el efecto se haría la cesión de contrato de arrendamiento ante la entidad arrendadora.”*.

Agrega que se comprometió el demandado en reconvención ADRIAN DANILO ARDILA TORRES a estar presto para realizar los trámites necesarios ante la Cámara de Comercio para el traspaso del establecimiento de comercio a su nombre o a nombre de LINA MARIA ESPEJO VALENCIA, pero nunca dieron la cara con el fin de realizar la cesión del contrato de arrendamiento ante la entidad arrendadora, ni el traspaso del establecimiento de comercio, a pesar de requerirlos y, teniendo en cuenta que no pagaron los cánones de arrendamiento ni servicios públicos, la entidad ALIANZA PARA EL PROGRESO lo convocó a una audiencia de conciliación extrajudicial y a la señora ESPEJO VALENCIA comprometiéndose a i) pagar los cánones de arrendamiento en mora, ii) a entregar por parte de LINA MARIA ESPEJO de la documentación requerida para realizar la cesión del contrato de arrendamiento y iii) a entregar el inmueble en caso del primer incumplimiento a los punto 1º y 2º del acuerdo, según acta de conciliación.

Que: *“...LINA MARIA ESPEJO y el demandado en reconvención nunca dieron la cara para adelantar las gestiones necesarias ante la Cámara de Comercio de Bogotá para la transferencia del establecimiento de comercio a pesar de las múltiples insistencia hechas por mi mandante e incumplieron con lo pactado en el centro de conciliación, ni se realizó la cesión del contrato de arrendamiento, la entidad arrendadora inició proceso o solicitud de entrega de inmueble ante el Juzgado 50 Civil Municipal de Bogotá en contra de mi mandante, pues era quien figuraba como arrendatario, habiéndose realizado diligencia de entrega el 25 de octubre 2019. Es de tener en cuenta que a dicha diligencia de entrega asistió el señor LUIS EDUDARDO FIGUEROA, pues era el más interesado en que se cumpliera dicho acto, para que no se continuaran causando cánones de arrendamiento, tal y como consta en el acta de entrega y donde LINA MARIA ESPEJO procedió a sacar los bienes que conformaban el establecimiento de comercio.”*.

Resalta que el demandado en reconvencción nunca hizo entrega en forma real y material del inmueble, que solo a través de indicaciones le informó en que sitio se encontraba ubicado, sin embargo, se entregó el establecimiento de comercio como anticipo del negocio por la suma de \$20.000.000.00 y, es que le era materialmente imposible cumplir con lo pactado en el contrato de permuta al demandante principal, dado que no podía hacer la transferencia de dominio del predio, por cuanto el mismo no se encontraba a su nombre, era una mera expectativa.

El contrato allegado es nulo de pleno derecho, dado que no cumple con los requisitos establecidos en el art. 1611 del C. C., pues no contiene la fecha en que se debe cumplirse el negocio prometido, en cuanto a la permuta del inmueble, no siendo posible determinar su cumplimiento o incumplimiento.

Expone que el primer permutante: *“...valiéndose de dicha posición y aprovechándose del desconocimiento por parte de mi mandante, lo cual se podrá verificar al momento del interrogatorio de parte, le hizo firmar un contrato con la sola intención de despojarlo de la inversión de toda su vida, esto es, el establecimiento de comercio que era de su propiedad, pues al actor le era y aún le es materialmente imposible hacer la transferencia de la titularidad del inmueble referido en el contrato de permuta.”*, evidenciándose la mala fe al decir que se trasladara a Fusagasugá para que tomara posesión del inmueble y que lo vendiera para que con su producto pagara los \$10.000.000.00 restantes del negocio.

Finalmente expresa que como el local comercial fue objeto de entrega al arrendador y siendo materialmente imposible que las cosas vuelvan a su estado natural, el demandado en reconvencción está obligado a reintegrar la suma de \$20.000.000.00 que corresponde al anticipado dado por el negocio tal y como consta en el contrato de permuta, suma que debe ser devuelta junto con los intereses moratorios liquidados desde el momento en que le fue entregado el establecimiento de comercio al primer permutante.

5.- Mediante proveído del 9 de abril de 2021, se admitió la demanda de reconvencción, frente a la cual el extremo reconvenido guardó silencio, posteriormente por auto del 12 de agosto de 2021 se corrió el respectivo traslado de las excepciones a la parte actora principal (carpeta 61 ib.), frente a lo cual manifestó su negativa.

Por auto del 26 de agosto de 2021, se decretaron las pruebas oportunamente solicitadas y, se fijó fecha para adelantar la audiencia prevista en el artículo 392 del C. G. del P., la que tuvo lugar los días 28 de octubre de 2021 y 15 de febrero de 2022, ante el decreto de una prueba de oficio, allí se adelantaron las etapas propias y, se indicó que conforme a las previsiones del inciso 3º numeral 5º del artículo 373 del C. G. del P., la sentencia que pone fin a esta instancia sería dictada de firma escrita y, se anunció el sentido del fallo.

IV. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

1.- PRESUPUESTOS PROCESALES.

- Competencia del Despacho para desatar el presente asunto a la luz del artículo 17 del C.G.P.
- Capacidad para ser parte en ambos extremos de la lid procesal, en vista de que se trata de sujetos dotados de personalidad jurídica (artículos 73 y 90 del Código Civil);
- Demanda en debida forma por no contemplar vicios en su estructuración que puedan afectar su idoneidad procesal;

2.- LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: Se tiene que los sujetos de la relación sustancial -contractual, son los mismos de la relación procesal, pues se observa que la parte demandante acredita la calidad de primer permutante, al igual que se citó a la persona natural quien se obligó en la respectiva negociación como segundo permutante, por lo que se puede dar pronunciamiento por parte de este Despacho, resolviendo la LITIS entre las partes, sin perjuicio de la legitimación prevista en el tema de Resolución para el caso del contratante incumplido, que se abordará seguidamente.

3.- LA ACCIÓN. La pretensión invocada por el extremo demandante **ADRIAN DANILO ARDILA TORRES** no es otra que la Resolución del “Contrato de Permuta” celebrado el 13 de junio de 2018 entre él como **primer permutante** y el demandado **LUIS EDUARDO FIGUEROA** en condición de **segundo permutante**, esgrimiendo como argumento cardinal el incumplimiento de éste último por no haber realizado el pago del saldo del precio pactado por la suma de \$10.000.000.oo.

3.1.- LA RECONVENCIÓN. Por su parte, el demandado igualmente solicita la Resolución del citado contrato, empero, sobre la base que el actor no se hizo presente para realizar la cesión del contrato de arrendamiento ni formalizar la transferencia del establecimiento de comercio objeto de permuta, al paso que no pago los cánones de arrendamiento ni los servicios públicos, como tampoco entregó de manera real y material el inmueble permutado, ni cumplió con la transferencia de su dominio. **Subsidiariamente**, invoca la Nulidad de dicho contrato, por falta de los requisitos que el mismo debe contener, con las consecuencias jurídicas de ello.

DE LA RESOLUCIÓN

4.- Ubicado así en el ámbito del debate, debe decirse que de vieja data ha sostenido la Jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, tras interpretar el artículo 1546 del Código Civil, que para la prosperidad de cualquiera de las dos acciones taxativas en dicha disposición, **la resolución** ora el cumplimiento con indemnización de perjuicios, ambas, es necesario que se den estos dos requisitos: **a)** Que el contratante contra quien se dirige la demanda haya incumplido lo pactado a su cargo, que consiste en “no haberse cumplido la obligación” o “haberse cumplido imperfectamente” o “haberse retardado el cumplimiento”; y **b)** Que el contratante que la proponga haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo, o lo que es lo mismo que quien pide la resolución o el cumplimiento de la promesa no esté en mora de cumplir sus propias obligaciones; quiere ello significar, que necesariamente la parte que invoca cualquiera de las acciones tiene que haber cumplido o allanado a cumplir sus prestaciones y el demandado encontrarse en mora de hacerlo, para que salga triunfante en la litis, de lo contrario obtendrá un resultado adverso.

5.- En vista que la acción resolutoria bajo análisis radica en el incumplimiento de un contrato de permuta, pertinente se hace abordar el análisis de la existencia y validez del mismo, dado que para poder resolver cualquier tipo de contrato, el mismo debe cumplir con los requisitos de ley, para que pueda generar obligaciones.

5.1.- Sabido es que en nuestra legislación las normas que regulan los contratos son normas supletorias de la voluntad de los contratantes, siempre y cuando éstos, al celebrar sus convenciones jurídicas, cumplen todas las prescripciones legales exigidas para su formación y respeten el orden público y las buenas

costumbres; es así que el artículo 1602 del Código Civil, determina que un acuerdo de voluntades celebrado legalmente, se constituye en ley para los contratantes, quienes imperativamente quedan obligadas a cumplir las prestaciones acordadas.

La hermenéutica del contrato consiste en determinar su sentido, las obligaciones que de él surgen o también investigar y fijar el significado de las manifestaciones de voluntad, con el propósito de determinar el contenido del negocio jurídico; en esta tarea existen dos métodos: el subjetivo y el objetivo; el primero de ellos se inspira en la teoría de la autonomía de la voluntad o de la voluntad interna o psicológica, que conduce a investigar y descubrir la voluntad real de quienes participaron en la convención, mientras que el segundo, se basa en la interpretación del texto contractual según sus términos literales, dando prelación a éstos sobre la posible volitividad de los intervinientes o sobre sus reservas mentales.

Dispone el artículo 1618 del Código Civil, que conocida claramente la intención de los contratantes, **debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras**, de donde deviene que el legislador acogió el método subjetivo, esto es, que impuso la búsqueda de la voluntad real o verdadera de los contratantes y, descubierta esa voluntad real, ella tendrá primacía sobre lo literal de las palabras, por tal motivo el juzgador en esa labor de hermenéutica jurídica debe orientarse en este sentido, tornándose las restantes reglas de interpretación en subsidiarias, a las cuales debe recurrir cuando le resulte imposible desentrañar lo querido por los contratantes.

Hay lugar a la interpretación de los contratos cuando las declaraciones de voluntad plasmadas sean inextricables u oscuras, pero esta tarea debe ubicarse dentro de la legalidad, conforme a las normas que a cada uno de ellos rige y la intención de las partes, pues la naturaleza jurídica de éstos la determina las disposiciones respectivas que lo regentan, según sus elementos propios, sus calidades intrínsecas y objetivos perseguidos, pero en manera alguna la que las partes a su arbitrio quieran darle o el juzgador motu proprio le asigne.

Generalmente el contrato se celebra y elabora como una unidad jurídica y para conocer la real voluntad de los contratantes sólo basta con apreciar sus estipulaciones en forma coordinada y armónica; empero, en algunos eventos las partes se apartan de esa regla y esas prestaciones se aíslan unas de otras y se presentan como entes autónomos o cuando por sí solas carecen de vida propia o independiente, se corre el riesgo de quebrar esa unidad, disgregar sus efectos propios o hacerle producir consecuencias no queridas o contrarias a las que de su conjunto realmente se infieren.

Acerca de este tópico la H. Corte ha dicho: *"Tiene aceptado la doctrina del derecho que, aún prescindiendo de los contratos atípicos, o sea de aquellos pactos cuyo contenido es tan particular que no pueden asimilarse a ninguno de los contratos tipos, una convención jurídica ajustada entre las partes puede presentar combinadas prestaciones correspondientes a diversos contratos típicos. Y ha dicho que estas uniones de contratos pueden ser: a) unión con dependencia unilateral o bilateral, en la cual los distintos contratos que aparecen unidos son queridos como un todo, estableciéndose entre ellos una recíproca dependencia en el sentido de que el uno se subordina al otro y otros; b) unión simplemente externa, que es la que corresponde a aquella en la que los distintos pactos, independientes unos de otros y por tanto autónomos, aparecen unidos externamente sin que haya subordinación o dependencia de los unos respecto de los otros; y c) unión alternativa, caracterizada por la existencia de una condición*

que enlaza los distintos contratos en forma que si el suceso positivo no acaece o acaece el negativo, se entiende concluido uno u otro" Jurisprudencia y Doctrina, t., XIII, No. 155, pág.942.

5.2.- Ahora bien, **LA PROMESA** se puede definir como el acuerdo previo de voluntades en virtud del cual las partes se obligan a celebrar un contrato ulterior o futuro, que puede recaer sobre cualquier tipo de contrato y bienes, y que para su validez requiere el cumplimiento de todos y cada uno de los presupuestos señalados por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que a su tenor 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 declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y; 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Entretanto, **EL CONTRATO** se define legalmente como *"el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar hacer o no hacer alguna cosa"* -artículo 1495 del C.C.-; dicho de otra manera, es la concreción o materialización de las obligaciones o prestaciones a que han llegado las partes, en donde se plasman todos y cada uno de los acuerdos de voluntades por ellas convenidos se diferencia con la promesa porque en ésta las partes se comprometen únicamente a celebrar aquél en época futura, esto es, que el contrato en sí no ha nacido a la vida jurídica, aunque ya se encuentra perfectamente determinado, solo resta el advenimiento de la fecha futura para su celebración.

5.3.- Visto el documento suscrito por los contratantes el 13 de junio de 2018 (archivo 4), se evidencia que el actor se comprometió a: *"... transferir al demandado todos los derechos que tiene y ejerce como propiedad, posesión y dominio de un lote de terreno distinguido con el No. 9..."*, que hace parte del lote de mayor extensión denominado LOS PIRINEOS identificado con la matrícula inmobiliaria No. 157-77144 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, obligándose conforme a la **cláusula sexta** a entregar: *"...escrituras al SEGUNDO PERMUTANTE cuando las mismas salgan en favor del primero, las costas del proceso de escrituración las asumirá el SEGUNDO PERMUANTE."*

El precio de la negociación fue por la suma de \$30.000.000.00 que el demandado, debía pagar de la siguiente manera \$20.000.000.00 representados en la entrega del negocio comercial de comidas rápidas denominado FAST FOOD GOL a paz y salvo y sin deudas a proveedores, quien además se obligó a realizar las gestiones pertinentes ante la Cámara de Comercio para trasladar la titularidad al primer permutante y, el saldo de \$10.000.000.00 en dinero en efectivo, pagaderos cuando el segundo permutante haga la venta del inmueble objeto de permuta, y en todo caso antes del 12 de febrero del año 2019.

De lo antes relatado queda claro que se trató de un contrato de promesa de permuta, por razón que en ese preciso momento no se cumplieron la totalidad de las obligaciones o acuerdos a que los contratantes llegaron sino que la realización de algunas de ellas fueron postergadas para una fecha futura, tales como la transferencia del establecimiento de comercio y, la escritura del bien inmueble a favor del segundo permutante como se indicó en la cláusula sexta.

En este punto resulta pertinente dejar sentado que contrario a lo indicado por el extremo actor, no se trató de la permuta de la simple posesión como se pretende, si no de la propiedad posesión y dominio como allí se indicó y, es que claramente se obligó a realizar la escritura pública de transferencia de dominio una vez

estuviera a su nombre, al paso que para el segundo pagó se determinó la venta del inmueble, más no se indicó posesión alguna y, es que, no a otra lógica conduce la obligación del primer permutante de escriturar el bien una vez este a su nombre.

Se itera, frente a la celebración la escritura pública del inmueble materia de permuta no se determinó fecha alguna como tampoco se indicó la Notaria, simplemente se dejó sentado en la cláusula sexta que sería una vez estuviera a nombre del primer permutante cuyos gastos estarían a cargo del segundo permutante, o sea, que el contrato de permuta del inmueble no se cumplió en ese mismo instante, sino que los contratantes pactaron la celebración del mismo para fecha posterior, circunstancia que nos lleva a concluir que se está de cara a una **promesa de permuta**.

Y, ello es así, por razón que la permutación o cambio de cosas que en principio es consensual, adquiere categoría de contrato solemne cuando *“una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria”*, por así disponerlo el artículo 1956 del Código Civil; como lo querido por las partes del proceso al celebrar la promesa ya referida conllevaba la transferencia de un lote de terreno, el contrato preparatorio o preliminar inominablemente debía sujetarse a los requerimientos del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, ya que la inobservancia de uno cualquiera de ellos se atenta contra la esencia misma del contrato y conlleva a la declaratoria de nulidad del mismo.

La anterior conclusión no pasa por alto, que el primer permutante demandante principal ADRIAN DANILO ARDILA TORRES no era titular inscrito sobre el bien inmueble tantas veces señalado, así se evidencia en el certificado de tradición y libertad visible en los archivos 73 y 74 del cuaderno principal expediente digital, empero, dicha circunstancia de modo alguno le impedía enajenarlo, pues en nuestra legislación la venta de cosa ajena es válida, en virtud del artículo 1871 de la ley sustantiva civil.

5.4.- Así que, resulta necesario analizar si el documento contentivo del acuerdo de voluntades es válido y eficaz o, lo que es lo mismo, si genera o no obligaciones, dado que si esto último se considera que ese acto jamás se ha celebrado, que no ha nacido a la vida jurídica y de él no puede emanar ningún derecho y, por consiguiente, ninguna acción distinta de la nulidad y el legislador le ha otorgado facultad al juzgador para declarar la nulidad absoluta del mismo con apoyo en el artículo 1740 del Código Civil derogado por el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, empero, limitado a cuando ésta aparezca de manifiesto.

En efecto, el máximo órgano de cierre de la especialidad civil, de vieja data al abordar el análisis del artículo 15 de la Ley 95 de 1890, de tenor literal similar al punto que se examina –art. 2º Ley 50 de 1936–, puntualizó que: *“...[s]i bien [dicho precepto] impone al Juez la obligación de declarar de oficio la nulidad absoluta cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, esta atribución no puede ejercerla indistintamente respecto de todo acto que figure en el juicio, sino sólo con relación a aquellos cuya validez o nulidad tenga influencia en la decisión del litigio; pues dicha disposición tiene precisamente por objeto que el Juez no reconozca validez para los efectos del fallo a un acto o contrato absolutamente nulo”* Cas. Civ., sentencia de 8 de febrero de 1923, G.J. T. XXIX, pág. 345).

Con posterioridad, precisó que: *“...[u]na nulidad absoluta de la clase a que se refieren los artículos 15 [de la Ley 95 de 1890] y 2º [de la Ley 50 de 1936] citados, es decir manifiesta, en el sentido ya expresado, no puede declararse de oficio*

sino cuando entre las partes contratantes se está litigando sobre la efectividad o el cumplimiento del contrato y entonces como por un principio general de orden público los actos absolutamente nulos no pueden vincular jurídicamente a las partes, el fallador niega esa vinculación por medio de la declaratoria oficiosa de nulidad. Quiere esto decir que ni el artículo 15 de la Ley 95 de 1890 ni el 2º de la Ley 50 de 1936 son de una aplicabilidad irrestricta e ilimitada” (Cas. Civ., sentencia de agosto 26 de 1938, G.J. T. XLVII, págs. 61 a 67).

Seguidamente, añadió: *“Por eso, el segundo requisito para que la nulidad absoluta pueda ser declarada de oficio es que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio; es decir que el acto o contrato nulo se haya exhibido en el proceso en apoyo de la pretensión de alguna de las partes”* (Cas. Civ., sentencia de 18 de octubre de 1938, G.J. T. XLVII, págs. 235 a 239)).

Años después, desarrolló los requisitos necesarios para que proceda la declaratoria oficiosa de nulidad absoluta de un acto o contrato, en los siguientes términos: *“Y el poder excepcional que al Juez le otorga el artículo 2º de la Ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario está condicionado por la concurrencia de tres circunstancias: 1ª, que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; 2ª, que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones para las partes; y 3ª, que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron”* (Cas. Civ., sentencia de 5 de abril de 1946, G.J. T.LX, pág. 363).

Después al clarificar el alcance de la exigencia tocante con que la nulidad aparezca de manifiesto en el respectivo acto o contrato, reiteró que: *“...[e]l segundo requisito para que la nulidad absoluta pueda ser declarada oficiosamente, es el de que el acto o contrato nulo haya sido invocado en el litigio por alguno de los contratantes; es decir, que se haya exhibido en el proceso en apoyo de alguna de sus pretensiones”, razonamiento que sustentó con la sentencia de 26 de agosto de 1938, agregando que: “No sobra observar, en relación con este punto, que la nulidad absoluta sólo puede declararse cuando el acto o contrato viciado es invocado en juicio, lo que presupone que se está tratando de que produzca efectos jurídicos; es el interesado mismo quien lleva el acto o contrato a conocimiento de la justicia, y lo único que hace ésta, es ejercitar una facultad que le está expresamente reconocida por la ley”².*

5.5.- Descendiendo al caso sub-exámene, prontamente se advierte que el documento contentivo del contrato preliminar –promesa de permuta- concebido para asegurar la celebración del contrato preparado, revela la omisión de la exigencia tercera (3º) del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, como quiera que se incurrió en indeterminación del plazo o la condición para la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia del dominio del bien prometido en permuta y, si bien, se indicó que ello sería una vez el primer permutante obtuviera la escritura a su nombre, debió necesariamente indicarse una fecha cierta y real para que el mismo no quede en la indefinición jurídica y, pueda cualquier contratante exigir la prestación de hacer de respectiva, de modo que no genere

² (Cas. Civ., sentencia de 22 de octubre de 1952, G.J. T. LXXIII, pág. 295)

confusión o impida que a posterior se reclame su dominio, circunstancia que la torna nula, ineficaz y sin efecto vinculante.

Frente a la temática lo ha advertido la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil, así:

*“2.-Justamente, el que la ley exija un plazo o una condición determinados que sirva para fijar la época de celebración del contrato prometido está indicando a las claras 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 su efecto temporal transitorio.**”*

“Lo anterior 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, “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. t, LII, pag 19).”

*“3.- 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 aquéllas 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 la erige como determinada, la cual corresponde, para decirlo con palabras de la 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. t, CLXXII, pag. 122).”*

“Ciertamente, 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.”³

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL Magistrado Ponente: CESAR JULIO VALENCIA COPETE Bogotá, D.C., trece (13) de mayo de dos mil tres (2003).- Ref: Expediente No. 6760.

5.6.- En esas condiciones al juzgador le está vedado de estudiar la acción resolutoria propuesta en el libelo demandatorio principal y en la demanda de reconvencción y, con apoyo en el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, se encuentra facultado para declarar la nulidad absoluta de ese acto, máxime cuando es la súplica subsidiaria de la demanda de reconvencción, por cuanto en el sub-exámine concurren los siguientes supuestos exigidos por la H. Corte, a saber: *“a) que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta; b) que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes; y, c) que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaración de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron”*

6.- Bajo el anterior orden de ideas, no queda otro camino que reconocer la nulidad absoluta del contrato de promesa de permuta bajo estudio, conforme a la súplica subsidiaria de la demanda de reconvencción, por lo que pasa el Despacho a definir las restituciones del caso.

PRESTACIONES MUTUAS

7.- El efecto propio y general de toda declaración judicial de **nulidad absoluta**, es la de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo, es decir, persigue o tiene como objetivo destruir todos los efectos que el negocio haya alcanzado, por tal razón el fallo de nulidad produce efectos retroactivos y, por ende, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o en otros términos, las partes quedan obligadas a restituirse lo que recíprocamente se hubiesen entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula, independientemente que se haya invocado su reconocimiento porque las mismas operan por ministerio de la ley.

Así lo preceptúa el artículo 1746 del Código Civil, al señalar que: *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituida al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.*

Empero, obviamente, que en dicho restablecimiento se ha de tener en cuenta si el acto o contrato se cumplió en todo o en parte, porque si nada se ha cumplido o el cumplimiento ha ocurrido en forma fraccionada, la cuestión, se limita, en el primer evento, a extinguir las obligaciones, sin que haya lugar a restitución alguna y, en el segundo, a la extinción de las estipulaciones y a restituirse sólo la parte que se haya entregado.

Al punto, tiene establecido la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil que:

“...Las prestaciones mutuas legalmente quedan incluidas en la demanda, de suerte que el juzgador siempre debe considerarlas en la sentencia, ora a petición de parte, ora de oficio...”⁴

Pertinente es recordar que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente aportadas al proceso, por así disponerlo claramente el artículo 164 del C. G. del P. El principio de la **necesidad de la prueba** le indica al juzgador el deber de tomar toda decisión judicial con apoyo en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso (artículo 164 ejusdem), esto es, que los medios probatorios para poder ser valorados deben aducirse en los términos señalados de manera taxativa por el legislador, contrario sensu, su apreciación cercenaría el derecho de defensa y de contradicción de la contraparte; mientras que el principio de **la carga de la prueba** (artículo 167 ibídem) le impone a las partes la obligación de probar los supuestos de hecho en que edifica la demanda, las excepciones, el incidente o el trámite especial, según el caso, o sea, que consiste en lo que a cada parte le asiste interés en probar, de modo que si el interesado en suministrarla no lo hace, o la allega imperfecta, se descuida o equivoca su papel de probador, necesariamente, ha de esperar un resultado adverso a sus pretensiones; claro está que como las pruebas una vez allegadas son consideradas o vistas del proceso y no de las partes, las recaudadas por la actora sirven para demostrar los hechos en que se apoyan las excepciones de la contraparte y viceversa.

FRENTE A LA ENTREGA DEL ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO Y/O PAGO

7.1.- Como primer efecto derivado de la nulidad absoluta de la promesa de permuta tantas veces referida está la devolución de lo pagado, frente a lo que en la cláusula cuarta se indicó que el precio total de la negociación era de \$30.000.000.00, pagaderos así: a) \$20.000.000.00 representados en un negocio comercial de comidas rápidas denominado FAST FOOD GOL y, b) el saldo de \$10.000.000.00 cuando se venda el inmueble y, en todo caso, no superior del 12 de febrero de 2019.

Ahora bien, frente al valor del precio convenido, el actor confesó en su prueba de posiciones –arts. 191y 193 C. G. del P-, haber recibido el primer pago de \$20.000.000.00 representado en el establecimiento de comercio el **13 de junio de 2018**, dineros que el demandante debe reintegrar al demandado por corresponder a la solución de parte del precio del bien inmueble objeto de Litis, que lo hará con la respectiva indexación y, a los que se reconocerán réditos legales, por razón que se trató de un negocio civil.

En la temática la H. Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil ha planteado lo siguiente:

“En consideración al fenómeno inflacionario que ordinariamente se presenta durante el tiempo transcurrido entre la fecha de la recepción del dinero y la devolución, el cual trae como efecto la pérdida o disminución de su valor adquisitivo, desde hace varios lustros la jurisprudencia ha sido constante en disponer el correspondiente reajuste monetario con el fin de corregir la depreciación experimentada por la moneda, pues no de otra manera se logra el efecto retroactivo de la sentencia, porque si ella tenía al tiempo de celebrarse el contrato un determinado poder de compra, la parte que hizo entrega del dinero sólo puede considerarse restablecida a la situación preexistente al acuerdo contractual, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo equivalente.”

⁴ CSJ, Cas. Civil, Sent. Jul. 28/19 reiterada sentencias de Jun. 23/39, Jun. 3/48, Jun. 13/50 y Dic. 6/68.

“3. En materia mercantil, según lo precisó la Corte en su sentencia del 19 de noviembre de 2001, el legislador adoptó un mecanismo de indexación indirecta de las obligaciones pecuniarias de tal naturaleza, engastado en los intereses previstos en dicha normatividad. En la modalidad indicada, señaló la Corporación, “...la deuda dineraria -por regla- sigue aferrada al principio nominalístico, y los índices de corrección se aplican por vía refleja, en situaciones particulares”, una de cuyas principales expresiones es la tasa de interés que incluye la inflación (componente inflacionario) y que, por ende, “conlleva el reajuste indirecto de la prestación dineraria”, evento en el cual resulta innegable que ella, además de retribuir -y, en el caso de la moratoria, resarcir- al acreedor, cumple con la función de compensarlo por la erosión que, ex ante, haya experimentado la moneda (función típicamente dual).”

“Por la circunstancia anotada consideró que si “... el pago, a manera de segmento cuantitativo, involucra el reconocimiento de intereses legales comerciales, no pueden los jueces, con prescindencia de toda consideración especial, ordenar igualmente el ajuste monetario de la suma adeudada, específicamente cuando los réditos que el deudor debe reconocer son de naturaleza comercial, puesto que, sean ellos remuneratorios o moratorios, el interés bancario corriente que sirve de base para su cuantificación (art. 884 C. de Co.), ya comprende, per se, la aludida corrección”, explicando que “... la tasa de interés monetaria -distinta de la pura, esto es, la concerniente al reconocimiento privativo del uso del capital-, se desdobra en diversos factores, v.gr: el rédito propiamente dicho; una tasa de seguridad por el riesgo asumido por el prestamista (tasa de riesgo); gastos de operación; monto compensatorio derivado del proceso inflacionario (tasa de inflación), entre otros conceptos admitidos por la jurisprudencia, por la doctrina y por la autoridad encargada -en Colombia- de la inspección y vigilancia de las instituciones financieras, de modo que, en tratándose de esta clase de tasas, específicamente de la bancaria corriente (art. 884 C. de Co.), puede afirmarse sin hesitación alguna que su función, en la hora de ahora, no se reduce tan solo a determinar el precio por el uso del dinero, sino que también tiene el propósito, así sea indirecto, de compensar al acreedor por el deterioro cualitativo que éste sufra, en el entendido, claro está, de la irrupción y preservación del fenómeno inflacionario en la economía (CSJ SC, 25 Abr 2003, Rad. 7140; las subrayas no son del texto).”

*“En ese pronunciamiento sé concluyó, entonces, que **la compatibilidad de la indexación y de los réditos depende de la clase de estos últimos, pues si son los civiles nada impide la coexistencia de esos dos conceptos**; en cambio, si se trata de los comerciales, en tanto ellos comprenden ese concepto (indexación indirecta) «imponer la corrección monetaria, per se, equivaldría a decretar una doble -e inconsulta- condena por un mismo ítem, lo que implicaría un grave quebranto de la ley misma, ya que ésta ha establecido, en forma imperativa, que la manera de hacer el ajuste monetario de las obligaciones dinerarias de abolengo mercantil, es por la vía de los intereses, por la potísima razón de que está entronizado en uno de los factores constitutivos o determinantes de la tasa reditual de mercado».”*

“Lo que sucede es que el interés legal comercial, el cual corresponde al interés bancario corriente al que alude el artículo 884 del estatuto mercantil, se certifica por la Superintendencia Financiera con base en las ponderaciones de los promedios de las tasas efectivamente cobradas por los establecimientos de crédito, operación ésta que atiende las condiciones de oferta y demanda de préstamo de los recursos; el riesgo inherente a la actividad; el fenómeno inflacionario de la economía y la devaluación que experimenta la moneda nacional

en el mercado, de ahí que ese tipo de interés involucra un componente de corrección monetaria y otro de tasa pura.”

“Criterio que ha sido ratificado por la Sala en otras ocasiones, precisando que en la indexación efectuada a través de la tasa de interés comercial, el índice de corrección monetaria se aplica por vía refleja, pues «incluye la inflación (componente inflacionario) y que, por ende, ‘conlleva al reajuste indirecto de la prestación dineraria’, evento en el cual resulta innegable que ella, además de retribuir -y, en el caso de la moratoria, resarcir- al acreedor, cumple con la función de compensarlo por la erosión que, ex ante, haya experimentado la moneda (función típicamente dual)”⁵.

Lo anterior, debido a que como resultó verificado en la prueba de posiciones y en las declaraciones vertidas, en especial la de la señora a LINA MARIA ESPEJO VALENCIA, el establecimiento de comercio fue debidamente entregado y ella era quien lo administraba, empero, debido a problemas económicos bajo su administración tuvo que entregar el local y, por ende, el establecimiento de comercio ya no se encuentra en funcionamiento, de allí que no pueda ordenarse su devolución como lo reclama el apoderado judicial en su alegación final y, es que si bien pueden devolverse los bienes que hacen parte del él, nunca ello puede ser equitativo frente a la entrega en funcionamiento de mismo, de allí que no queda otra opción al Despacho que tomar la suma en que fue aceptado como pago.

7.1.1.- Entonces, el valor que deberá reintegrar el demandante a la parte demandada, es de \$20.000.000.00 entregados correspondiente al pago inicial realizado el **13 de junio de 2018** con la respectiva indexación, desde que fue solucionado y hasta su pago efectivo, debiéndose además reconocer intereses legales civiles desde cuando fueron solucionados sobre el valor nominal, igualmente hasta su pago efectivo, según la siguiente fórmula:

$$V_p = V_h \times \frac{I.F}{I.I.}$$

En donde: V_p = valor presente; V_h = valor histórico o a indexar; $I.F$ = índice final, se toma el valor del I.P.C. a la fecha de la indexación $I.I.$ = índice inicial, se toma el valor del I.P.C. a la fecha en que se generó la obligación.

DE LA RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE Y SUS FRUTOS

7.2.- El segundo efecto derivado de la nulidad del contrato es la restitución de los bienes dados en permuta, para el caso del actor el lote No. 9º que hace parte del lote de mayor extensión denominado LOS PIRINEOS identificado con la matrícula inmobiliaria No. 157-77144 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá junto con el pago de los frutos civiles y naturales que el raíz hubiese producido, tal y como establece el artículo 1746 antes citado, por lo tanto las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas.

7.2.1.- Sobre la restitución del inmueble -lote, resulta palmario que el actor en reconvencción tal y como se indicó en el contrato promesa de permuta, recibió el predio antes descrito, así se evidencia de las declaraciones de la señora LINA MARIA ESPEJO VALENCIA y OSCAR ALFONSO PINILLA MARULANDA, al paso que obra la respectiva autorización concedida por el demandante principal primer permutante, a la última persona referida, a fin de que entregará el predio en

⁵ Ver sentencias, CSJ SC, 15 Ene 2009, Rad. 2001-00433-01; 13 Mayo 2010, Rad. 2001-00161-01 y SC11331-2015 de 27 de agosto de 2015.

cuestión, documento que no fue desconocido ni tachado de falso y, en tal condición, deberá ordenarse su entrega en el estado en que se encontraba a la fecha de la entrega.

Ahora bien, el artículo 964 del C. C. establece que el poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder; y, el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda.

Así mismo, el artículo 768 ibídem pregona que la buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude o de todo otro vicio.

Por su parte, el art. 769 ejúsdem dispone que la buena fe se presume y la mala fe deberá probarse y, el 771 refiere que las posesiones viciosas son la violenta y la clandestina.

7.2.2.- Bajo la anterior regulación normativa, es claro que no hay lugar a reconocer los frutos civiles y naturales reclamados por el actor principal- demandado en reconvenición-, por razón que su contraparte –actor en reconvenición- no se considera poseedor de mala fe, ello no se acreditó y la ley para el caso no lo predica, como se sucede en el evento del no pago del precio –Ver art.- 1932 del C. C.-, de allí que sólo pueden reclamarse los causados a partir de la contestación de la demanda, como claramente indica la norma: “...el poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda” -artículo 964 C.C.-, empero, lo cierto es que dada la forma en que se realizó la negociación, los mismos no se generaron, por razón que tal y como fue plenamente manifestado por las partes y los testigos, el predio se encontraba cercado sin cultivo o explotación alguna y, tampoco tenía ningún tipo de construcción, nótese que conforme a la negociación el lote era para vender y, es que así se dejó sentado desde la misma promesa, ya que producto de ello se debía solucionar el saldo restante, empero, claro está que a la fecha nunca se realizó la transferencia de dominio y, en tal evento no se ha podido vender, de allí que no pueda exigirse al demandado principal, el pago de frutos cuando no podía explotar el predio para el fin en que fue adquirido.

FALLO:

En mérito de expuesto, el **JUZGADO 39 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE;

PRIMERO- DECLARAR que el contrato de promesa de permuta suscrito el 13 de junio de 2018, no cumplió con la exigencia tercera (3ª) del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y, por lo tanto, al tenor de lo previsto en el artículo 1742 del Código Civil, esta permeado de **NULIDAD ABSOLUTA**.

SEGUNDO- Se **ORDENA** al demandante **ADRIAN DANILO ARDILA TORRES identificada con cédula de ciudadanía No. 80.852.082**, a reintegrar a favor del demandado **LUIS EDUARDO FIGUEROA identificado con cédula de ciudadanía No. 19.280.150** la suma de **\$20.000.000.00** correspondientes al pago

inicial realizado el **13 de junio de 2018**, que deberá indexarse hasta la fecha efectiva del pago y, frente a la que se reconocen intereses legales desde cuando fue solucionado, igualmente hasta su pago efectivo, sobre su valor nominal; para efectos de la indexación se aplicará la siguiente formula:

$$V_p = V_h \times \frac{I.F}{I.I.}$$

En donde: V_p = valor presente; V_h = valor histórico o a indexar; I.F = índice final, se toma el valor del I.P.C. a la fecha de la indexación I.I. = índice inicial, se toma el valor del I.P.C. a la fecha en que se generó la obligación.

TERCERO- Se **ORDENA** a **LUIS EDUARDO FIGUEROA** identificado con cédula de ciudadanía No. 19.280.150 demandante en reconvencción, que proceda a restituir al demandado **ADRIAN DANILO ARDILA TORRES** identificada con cédula de ciudadanía No. 80.852.082 de forma real y material y en el estado en que se encontraba a la fecha de la entrega, el lote No. 9º que hace parte del lote de mayor extensión denominado LOS PIRINEOS identificado con la matrícula inmobiliaria No. 157-77144 de la oficina de instrumentos públicos de Fusagasugá, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de este fallo.

CUARTO- NEGAR las pretensiones de la demanda principal y, las restantes de la reconvencción.

QUINTO- CONDENAR en costas a la parte demandante principal ante la negativa de sus pretensiones. De conformidad con lo previsto en el artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 1º del artículo 5º del AcuerdoPSAA16-10554 de 2016 inclúyase como agencias en derecho dos (2) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Liquédense.

SEXTO- ORDÉNESE la expedición de copias auténticas de la presente providencia, a costa de la parte interesada.

Notifíquese y Cúmplase,

Firmado Por:

Cristhian Camilo Montoya Cardenas
Juez Municipal
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgados 39 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Código de verificación: **99705287f20af9a866551ea31211960b65b3ff2e8f8aef0fbb94b340a590368d**

Documento generado en 21/02/2022 10:39:50 AM

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

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