

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D. C., trece (13) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

Se procede a dictar sentencia escrita dentro del proceso declarativo promovido por HECTOR RAFAEL BOHÓRQUEZ ARIZA contra JOSE OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER Y JAVIER MARTÍN DE JESÚS RIVERA BRITTO (siendo llamados en garantía INDIVA DESIGN S.A.S. y MARIENNIS DANIBIA GÓMEZ ÁLVAREZ) **Rad. 110013103037201900198 00.**

ANTECEDENTES

1. Mediante escrito radicado en este Juzgado el 7 de mayo de 2019, el accionante pidió la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de abril de 2018 entre HÉCTOR RAFAEL BOHÓRQUEZ ARIZA (promitente vendedor) y JOSÉ OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER (promitente comprador), respecto de un inmueble ubicado en la calle 126 # 11-63/79 apartamento 1001 Conjunto Residencial Torres de Palma Verde Etapa I, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20422254.

Como consecuencia de la anterior declaración, pidió que se ordene a los demandados a pagarle la suma de \$680'000.000 como cláusula penal pactada en el contrato y a título de daño emergente, más \$264'000.000 correspondientes a los cánones de arrendamiento dejados de percibir entre abril de 2018 y la presentación de la demanda a razón de \$22'000.000 mensuales, junto con los cánones generados desde este último momento y hasta la expedición del fallo, por concepto de lucro cesante.

También reclamó el pago de intereses de mora sobre las cantidades antes referidas, a partir del instante en que se causaron y hasta que se emita sentencia.

2. Como fundamento de sus pedimentos señaló el pretensor que el contrato antes referido tenía como precio la suma de \$3.400'000.000 pagaderos así: \$1400.000.000 representados en una casa ubicada en la ciudad de Barranquilla e identificada con matrícula inmobiliaria No. 040-

445907, frente al cual el ahora demandante manifestó que *“de llevarse a cabo la venta prometida, acepta recibirlo materialmente en las condiciones en que se encuentra (...)”*; \$130'000.000 como arras del negocio; \$300'000.000 que el promitente comprador entregó a la firma del documento; \$900'000.000 en tres pagos de \$300'000.000, el último de ellos a realizarse el 25 de julio de 2018 y finalmente, la cuantía de \$620'000.000, *“los cuales podrán ser pagados en especie durante los próximos 3 meses contados a partir de la firma de este contrato, es decir fecha máxima de pago 25 de julio de 2018”*, y que *“de no entregar el pago en especies el pago será efectivo”*.

Que en razón a que en las fechas señaladas en el negocio no se verificaron los pagos acordados, remitió comunicación escrita al promitente comprador pidiendo dar por resuelto el convenio acá descrito.

Que el apartamento objeto de la controversia viene siendo ocupado por Javier Martín de Jesús Rivera Prieto, quien se ha beneficiado sin retribución alguna a favor del acá demandante.

Que el apartamento ubicado en Barranquilla que supuestamente sería entregado como parte de pago nunca fue transferido al promitente vendedor.

3. El demandado JAVIER MARTÍN DE JESÚS RIVERA PRIETO excepcionó *“nulidad del contrato que se pretende resolver”*, *“falta de legitimación por activa y por pasiva”*, *“desistimiento tácito del contrato que se pretende resolver”*, *“inoponibilidad de las obligaciones del contrato que se pretende resolver”*, *“mala fe del demandante y del demandado”*.

4. Por su parte el demandado JOSÉ OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER propuso las excepciones de *“falta de legitimación en la causa para demandar”*, *“ineficacia, inexistencia e invalidez del contrato de compraventa”*, *“inexistencia del demandante/demandante no es propietario”*, *“inexistencia de la obligación”*.

5. A instancia del accionado Rivera Prieto, se llamó en garantía a INDIVA DESIGN S.A.S. y MARIENNIS DANIBIA GÓMEZ ÁLVAREZ. Esta

última se pronunció excepcionando “*falta de legitimación en la causa por pasiva*”. La primera sociedad referida en este punto guardó silencio.

6. Surtidas las etapas correspondientes, se convocó a las audiencias señaladas en los artículos 372 y 373 del C. G. P., las cuales, agotadas en su objeto, dieron lugar a la formulación de los alegatos de conclusión y el anuncio del sentido de la sentencia, que a continuación se desarrollará.

CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales se encuentran acreditados en el presente proceso, y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar la actuación, ni impedimento para proferir la decisión de fondo que en derecho corresponda.

2. Se acudió a la jurisdicción para obtener la resolución de un contrato de promesa de compraventa. Para ello es menester examinar su validez, el cumplimiento de las condiciones particulares de que trata el artículo 1611 del Código Civil.

Al respecto, es sabido que para que la promesa produzca obligación, debe reunir requisitos tales como, 1) constar 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 1502 del Código Civil; 3) que 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.

Particular importancia reviste el tercer presupuesto, cual es la fijación de un plazo o condición que determine la época en que se celebrará el contrato prometido, pues, gracias a ello será posible establecer el momento en que habrá de consumarse el negocio objeto de promesa y todo con miras

a no dejar a las partes en situación de incertidumbre sobre el cumplimiento de la obligación de hacer –la celebración del contrato prometido– ni vinculadas al mismo indefinidamente.

Es por eso que la jurisprudencia de la Corte ha señalado que la palabra época, para efectos de la interpretación del requisito analizado, amerita las siguientes precisiones:

“El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3° del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión ‘fijar la época’ equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la índole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración”. (CSJ. SC. Jun. 1° de 1965. GJ CXI, CXII-135, citada en fallo del 29 de junio de 2018, exp. 2008 00227 01).

Y es pertinente aclarar que tanto el plazo como la condición son eventos futuros que, bien habrá de ser determinado como en el primer caso, o indeterminado pero cierto como en el segundo, pero que en uno y otro evento permitan establecer con claridad y sin lugar a dudas que en un momento dado debe cumplirse o celebrarse el negocio objeto de la promesa.

Ha dicho la corte sobre este punto lo siguiente:

“La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende ‘la época que se fija para el cumplimiento de una obligación’, es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Cierto en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es 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. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (Resalta la Sala.

CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135, citada en la ya mencionada sentencia del 29 de junio de 2018, exp. 2008 00227 01).

De este modo, el hecho de no indicar una época precisa (plazo o condición), para la celebración o perfeccionamiento del contrato prometido, la consecuencia prevista en el ya mencionado artículo 1611 del Código Civil es que el contrato no produce obligación absoluta, que no es otra cuestión que la nulidad absoluta del contrato por falta de una de las formalidades legales para su valor (ver artículo 1741 del Código Civil), y de acuerdo con lo señalado en el artículo 1742 del referido estatuto, debe ser declarada incluso de oficio por el juez de conocimiento.

La jurisprudencia de la corte ha explicado dicha premisa en los siguientes términos:

“Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí reclamadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues cuando la norma expresa que «no produce obligación alguna» está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 ejusdem, para aquéllos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza, o a la calidad o estado de las partes.

Cabe señalar que esos mismos motivos comprometen la validez de los actos o convenciones mercantiles, cuya legislación, además, enuncia de forma expresa como causal de nulidad, el desconocimiento de una «norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa» (art. 899), regla que por supuesto, ha de entenderse, involucra a los de índole civil.

Cuando esa invalidez aflora, el juez queda facultado para declararla, «aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato», como lo establece el precepto 1742 ibídem, de suerte que, con alegación o sin ella, le corresponde al juzgador declarar la nulidad que sin duda se presenta y hacer fluir las consecuencias legales, propias de esa decisión” (ver sentencia del 19 de diciembre de 2018, exp. 2008 00635 01).

3. Retomando el examen del caso concreto, se persigue en este asunto la resolución de un contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de abril de 2018 entre HÉCTOR RAFAEL BOHÓRQUEZ ARIZA (promitente vendedor) y JOSÉ OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER (promitente comprador), respecto de un inmueble ubicado en la calle 126 # 11-63/79 apartamento 1001 Conjunto Residencial Torres de Palma Verde Etapa I, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20422254.

Revisado el contenido de dicha convención, se advierte que tal como se explicó en los antecedentes, se acordó como precio la suma de \$3.400'000.000 pagaderos así: \$1400.000.000 representados en una casa ubicada en la ciudad de Barranquilla e identificada con matrícula inmobiliaria No. 040-445907, frente al cual el ahora demandante manifestó que *“de llevarse a cabo la venta prometida, acepta recibirlo materialmente en las condiciones en que se encuentra (...)”*; \$130'000.000 como arras del negocio; \$300'000.000 que el promitente comprador entregó a la firma del documento; \$900'000.000 en tres pagos de \$300'000.000, el último de ellos a realizarse el 25 de julio de 2018 y finalmente, la cuantía de \$620'000.000, *“los cuales podrán ser pagados en especie durante los próximos 3 meses contados a partir de la firma de este contrato, es decir fecha máxima de pago 25 de julio de 2018”*, y que *“de no entregar el pago en especies el pago será efectivo”*.

También se constata que en la estipulación séptima los contratantes acordaron que *“el instrumento público que perfeccione la venta prometida se otorgará y firmará por las partes en la Notaría 19 de Bogotá”*, y en la cláusula 12ª pactaron que *“este contrato se perfecciona con la suscripción de su texto por las partes o sus apoderados ante notario público en el círculo notarial de Bogotá”*.

De la revisión sistemática de los apartes mencionados de dicho contrato, no se advierte una fecha y hora precisas en las que debería perfeccionarse la escritura pública de compraventa del bien antes descrito.

Tampoco se deduce de la interpretación integral del contrato que los litigantes hubieran estipulado un plazo para acudir a firmar la escritura

pública de compraventa, ni se evidencia una condición que estuviere pendiente de cumplir o que eventualmente se hubiese consumado para que se perfeccione el negocio prometido.

Llama la atención que el demandante dio a entender en la audiencia inicial que la escritura pública de compraventa quedaba sujeta a la voluntad del promitente comprador, pues, dependía del pago total de la obligación referente al precio que éste hiciera, sin precisar la intención de consignar en la promesa una fecha precisa para ello.

Igualmente, el demandado Ibáñez Bernier fue expreso en manifestar que no había acordado con su contendor fecha para la escritura pública de venta que perfeccionaría el contrato, ni existe otro documento del cual se dedujera esa circunstancia.

Todo lo anterior permite concluir que el acto jurídico cuya resolución se persigue está viciado de nulidad absoluta por la falta de un requisito esencial, cual es el momento en que se debería perfeccionar el contrato prometido, dado que no se pactó un plazo o una condición que debería cumplirse para que las partes acudieran a suscribir la escritura pública de venta.

El hecho de que el inmueble no fuera de propiedad del promitente vendedor, en modo alguno eximía a los contratantes de estipular una fecha y hora para la firma de la escritura pública de venta, o el cumplimiento de alguna condición para que ello se consolidare. Aparte de que tanto la venta de cosa ajena como la promesa de contrato sobre un bien en esas condiciones vale dentro de nuestro ordenamiento (art. 1871 CC), incumbía al promitente vendedor disponer lo necesario para hacer realidad la transferencia real del dominio al futuro comprador.

Téngase en cuenta que, como lo ha precisado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre el particular, *“la ajenidad del bien prometido tampoco afecta la validez de la convención preparatoria, en la medida que, siguiendo la preceptiva del artículo 1871 ibídem, «la venta de cosa ajena vale, sin perjuicio de los derechos del dueño de la cosa vendida, mientras no se*

extingan por el lapso de tiempo», lo cual significa que los actos celebrados sobre bienes ajenos no son nulos y, por tanto, cuando se promete la venta de una cosa en esas condiciones, es posible predicar también la validez del contrato que las contiene, pues nada obsta para que posteriormente, el prometiende vendedor adquiera el derecho sobre la cosa que ha prometido transferir u obtenga el consentimiento del verdadero dueño que le permita cumplir la obligación adquirida para el momento en que deba perfeccionarse el contrato prometido, así ello envuelva un hecho futuro e incierto” (Ver sentencia SC-5690 del 19 de diciembre de 2018, rad. 2008 00635 01).

Es por lo expuesto que el hecho de que el predio no fuera de propiedad del demandante, en modo alguno obstaba para que los contratantes fijaran un plazo o condición para el perfeccionamiento de la promesa de venta objeto de disputa.

Lo expuesto es suficiente para acoger las excepciones fundadas en la nulidad del contrato de promesa descrito en los antecedentes de la demanda.

4. Declarada la nulidad del negocio celebrado el día 25 de abril de 2018, es pertinente memorar que el artículo 1746 del Código Civil dispone que *“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; 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 fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.*

Frente a dicho precepto, la Jurisprudencia de la Corte ha explicado que *“tiene establecido esta Corporación, de antiguo (CCXLVI, págs. 1425 y 1426. Cfme: CCXLIX, págs. 1367 y 1368), que en virtud de la consecuencia*

liberatoria que emerge de la declaración de nulidad de una promesa de contrato, como la de cualquiera otro, ninguno de los contratantes podrá reclamar la ejecución del negocio jurídico invalidado -efectos ex nunc-, quedando las partes, de cara al prenotado vínculo de carácter preparatorio, exoneradas del cumplimiento del deber de prestación de celebrar el contrato prometido. Pero si ellas anticiparon o satisficieron obligaciones propias del contrato respectivo (v.gr. pago del precio, la entrega del bien, etc.), o crearon y cumplieron obligaciones adicionales (v.gr. la entrega de arras penitenciales), como corolario del carácter retroactivo de la declaración aludida -efectos ex tunc- y a manera de insoslayable secuela, como se anticipó, las cosas -por regla- deberán volver a su statu quo, esto es, ‘al mismo estado en que se hallarían (las partes) si no hubiese existido el acto o contrato’ (quod nullum est nullum producit effectum)(art. 1.746, inc. 1o. C.C.). Por consiguiente, sólo en tales eventos deberán producirse, ex lege, ‘las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes’ en materia de pérdidas, deterioros, ‘intereses y frutos y del abono de las mejoras necesarias, útiles y voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos y la posición de buena o mala fe de las partes, todo ello según las reglas generales’ (Se subraya, art. 1746 C.C.). Es lo que, de antaño, se denomina restitución in integrum (SC 130 2000 del 18 de agosto de 2000, rad. 5519, reiterada en sentencia SC 5060 del 22 de abril de 2016, exp. 2001 00177 02).

Revisadas las pruebas documentales, en conjunto con la declaración de parte rendida por los sujetos contratantes en la audiencia inicial, se tiene que en el numeral 3° de la cláusula 3ª del contrato anulado se consignó que del precio pactado se recibían al momento de su firma (25 de abril de 2018), la suma de \$300'000.000, monto que fue efectivamente recibido por el demandante según este reconoció en la primera diligencia oral del presente expediente.

Igualmente se pone de presente que el demandante en su interrogatorio de parte aceptó haber recibido la suma de \$120'000.000 en varios contados, siendo el último de ellos efectuado seis meses antes de la fecha en que se celebró la audiencia inicial (4 de noviembre de 2021).

Adicionalmente se pone de presente que el mismo demandante aceptó que recibió en forma material –aunque sin especificarse que se realizó el traspaso formal-, un vehículo de placas UCR 713, lo cual no fue desconocido por la contraparte en la primera diligencia.

En este sentido, las sumas antes mencionadas y el bien mueble descrito en el párrafo precedente deberán ser reintegradas por el demandante al señor José Octavio Ibáñez Bernier.

Las cantidades de dinero deberán ser devueltas con su correspondiente indexación y los intereses legales del 6% anual, causados entre la fecha de entrega al actor y el momento de su reintegro al promitente comprador.

Respecto de otros bienes que mencionó el demandado Ibáñez Bernier como entregados en parte de pago y en especie, aparte de no especificar sus características, no aportó prueba de la dación o traspaso, por lo que no serán objeto de orden de entrega expresa en esta sentencia.

En cuanto a otros conceptos pactados como parte del precio, no hay constancia de que el inmueble referido en la cláusula 3ª (num. 1º), fue objeto de entrega entre los contratantes, o que hubiere sido transferido en legal forma de un contratante a otro. Mas bien, del certificado de tradición y libertad del predio identificado con el No. 040-445907 ubicado en Barranquilla, se observa que éste nunca ha sido de propiedad de alguno de los contratantes. Más bien, figuraba como su dueño el acá demandado Javier Martín de Jesús Rivera Prieto entre el 19 de marzo de 2010 y el 24 de octubre de 2018, cuando lo vendió a Mariennis Danibia Gómez Álvarez (llamada en garantía dentro del presente proceso), mediante escritura pública No. 2095 del 5 de julio de 2018 (ver anotación No. 4), sin que se consignare en la promesa objeto de análisis que esa negociación formare parte de la que se anula mediante este proveído.

Ahora, es pacífico que las partes del contrato anulado reconocen que el inmueble objeto de la promesa fue entregado real y materialmente al señor Ibáñez Bernier, quien en un principio estaría obligado a devolver

dicho bien en la forma y términos señalados por el artículo 1746 del Código Civil.

Sin embargo, encuentra el Juzgado que el señalado apartamento fue objeto de otras promesas de contrato que aparecen documentadas en los anexos a la contestación del libelo que radicó Javier Martín de Jesús Rivera Prieto. La primera de ellas es la suscrita el 6 de julio de 2018 entre el acá demandado José Octavio Ibáñez Bernier con la sociedad Indiva Design S.A.S. (folios 59 a 65 expediente físico escaneado), y la fechada el 5 de julio del mismo año, donde esta última sociedad negocia la venta de dicho predio con el accionado Rivera Prieto, ingresando éste al fondo en la última fecha, siendo éste hecho ratificado en las declaraciones rendidas durante la audiencia inicial.

Ese hecho descarta la obligación del demandado Ibáñez Bernier de devolver físicamente el inmueble objeto de promesa al accionante.

Pero frente a los frutos que pudo haber producido la cosa objeto de la promesa, sí subsiste dicha obligación y deberá reintegrarse la suma que correspondiera a ese concepto, aunque no se hubiere producido efectivamente y está en cabeza del accionado Ibáñez Bernier.

En este sentido, la parte actora estimó bajo juramento una mensualidad por cánones de arriendo de \$22'000.000, generados desde abril de 2018 que fue el momento en que se hizo entrega real y material del bien por parte del demandante al otro contratante. Dicha cantidad no se cuestionó en el curso de las diligencias y por ello, el juramento estimatorio que sobre tal concepto se hizo en el escrito inicial hace prueba de su juramento (art. 206 C. G. P.).

De este modo, el accionado José Octavio Ibáñez Bernier deberá reintegrar un total de \$704'000.0000 correspondiente a los meses de arriendo que pudo producir el bien objeto del contrato anulado, desde su entrega real y material efectuada en abril de 2018 y la fecha de esta sentencia, a razón de \$22'000.000 cada mensualidad (un total de 32 meses).

Dicha condena se justifica en el hecho de que los conceptos comprendidos en las restituciones mutuas como consecuencia de la declaración de nulidad, amerita retrotraer las cosas a su estado inicial, como si no se hubiera celebrado el negocio cuestionado.

La cifra correspondiente a frutos deberá ser indexada entre la fecha de causación de cada mensualidad y el día del pago y sobre la cantidad nominal de cada canon se liquidarán intereses a la tasa del 6% anual generados entre la fecha en que se habrían hecho exigibles y el día de su desembolso.

5. Por otro lado, el juzgado se permite precisar que la declaración de nulidad acá explicada no comporta la anulación de los otros contratos de promesa celebrados con posterioridad al que acá se ha examinado, por cuanto aparte de no ser objeto de controversia en las pretensiones del libelo, tampoco se evidencia que los mismos estén viciados de alguna causal de nulidad absoluta que sea susceptible de decretar de oficio por parte del Juzgado, sino que revisado su contenido se observa que fueron válidamente celebrados entre las partes.

Y si bien el artículo 1748 del Código Civil prescribe que *“la nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales”*, no implica desconocer la legalidad de los negocios posteriores, ni habilita al demandante a requerir al demandado Rivera Prieto el reintegro del bien objeto del negocio invalidado, pues, la acción a que se refiere la norma en cita únicamente la puede promover el propietario del predio ubicado en la ciudad de Bogotá, calidad que el señor Bohórquez Ariza no ostenta en el caso concreto.

6. Con base en lo hasta acá expuesto, se descarta cualquier examen en torno a condenas que pudieran imponerse frente a los llamados en garantía, pues, frente a Indiva Design S.A.S. el señor Rivera Prieto celebró un contrato de promesa cuya legalidad no se discute y le corresponderá disponer lo pertinente para su cumplimiento o resolución a través de las acciones legales que estime viables.

En cuanto a Mariennis Danibia Gómez Álvarez, no existe relación vigente entre ella y el convocante, más allá de ser ella una tenedora del apartamento que hoy ocupa el accionado Rivera Prieto en virtud a un contrato de leasing habitacional que celebró con una entidad financiera, y la expectativa de ceder su posición contractual que a pesar de existir un documento que recoge los términos de dicho traspaso (folios 84 a 85 cuaderno principal expediente físico escaneado), no está firmado por dicho demandado y la llamada en garantía, de modo que la señora Gómez Álvarez mantiene su condición de titular por pasiva del leasing y por ende se reputa para la contratante como tenedora del bien.

7. En suma, se decretará la nulidad absoluta del contrato de promesa celebrado el 25 de abril de 2018, con la consecuente orden de restituciones descritas en los numerales anteriores y no se impondrá condena alguna a cargo de los llamados en garantía en virtud a dicha declaración oficiosa.

Se condenará en costas al demandante y a favor de los demandados en virtud a la prosperidad de una excepción propuesta por éstos últimos. No se impondrá condena en costas a cargo del llamante en garantía, por no aparecer justificadas.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito denominadas “*ineficacia, inexistencia e invalidez del contrato de compraventa*”, formulada por José Octavio Ibáñez Bernier y la de “*nulidad del contrato que se pretende resolver*” propuesta por Javier Martín de Jesús Rivera Prieto.

SEGUNDO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa suscrito el 25 de abril de 2018 entre HÉCTOR RAFAEL BOHÓRQUEZ ARIZA (promitente vendedor) y JOSÉ OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER (promitente comprador), respecto de un inmueble ubicado en la calle 126 # 11-63/79 apartamento 1001 Conjunto Residencial Torres de Palma Verde Etapa I, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20422254.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a HÉCTOR RAFAEL BOHÓRQUEZ ARIZA reintegrar a JOSÉ OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER las siguientes sumas de dinero:

La suma de \$300'000.000 recibidos por el demandante el día 25 de abril de 2018, junto con la indexación y los intereses del 6% anual, causados entre esa fecha y la del pago correspondiente.

La cuantía de \$120'000.000 recibidos por el demandante, junto con la indexación y los intereses del 6% anual, generados entre el 4 de mayo de 2021 y la data del pago correspondiente.

También se ordena al señor Bohórquez Ariza reintegrar al señor Ibáñez Bernier el vehículo de placas UCR 713, en un plazo de un mes contado a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: Ordenar al demandado JOSÉ OCTAVIO IBÁÑEZ BERNIER reintegrar a HÉCTOR RAFAEL BOHÓRQUEZ ARIZA la cantidad de \$704'000.0000 correspondiente a los meses de arriendo que pudo producir el bien objeto del contrato anulado, desde su entrega real y material efectuada en abril de 2018 y la fecha de esta sentencia, a razón de \$22'000.000 cada mensualidad (un total de 32 meses). Cantidades que deberán ser objeto de indexación y liquidación de intereses a la tasa del 6% anual, generados desde el día en que se causaron las mesadas y hasta el día del pago total.

QUINTO: No imponer condena alguna contra Javier Martín de Jesús Rivera Prieto, por lo expuesto en las consideraciones.

Tampoco se imparte orden alguna a cargo de los llamados en garantía, por lo explicado en las motivaciones del fallo.

SEXTO: Se condena en costas al demandante y a favor de los demandados. Tásense por secretaría incluyendo la suma de \$6'500.000 como agencias en derecho para cada uno de estos últimos.

Sin costas referidas al llamamiento en garantía por no aparecer justificadas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



HERNANDO FORERO DÍAZ

Juez

JUZGADO TREINTA Y SIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
SECRETARIA

Bogotá, D.C. **14 de diciembre de 2021**

Notificado por anotación en ESTADO No. 194 de esta misma fecha.-

El Secretario,

JAIME AUGUSTO PEÑUELA QUIROGA