

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

REFERENCIA: VERBAL DE MAYOR CUANTIA
 - NULIDAD ABSOLUTA DE PROMESA-
 DEMANDANTE: GILBERTO ALEJANDRO ARAOZ PARDO
 DEMANDADO: JAIRO ANDRES VARGAS RODRIGUEZ
 RADICADO: 2019-00471

Funza Cundinamarca, nueve (09) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 30 de agosto del hogaño y conforme a lo dispuesto en el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia escrita en el proceso de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

1. Por medio de apoderado judicial debidamente constituido, el señor Gilberto Alejandro Araoz Pardo demandó al señor Jairo Andrés Vargas Rodríguez, para que se decretara en forma principal la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa identificados con los números CI-02002994 y CI-02002993 celebradas el día 02 de marzo de 2017, junto con las correspondientes restituciones mutuas, por cuanto no se indicaron los linderos de los inmuebles objeto de las ventas. De igual manera, solicito en forma subsidiaria

la resolución de los citados contratos ante el incumplimiento de su contraparte en la entrega del bien y pago total del precio pactado.

2. Los hechos en que se sustentaron las anteriores pretensiones, merecen ser sintetizados de la siguiente manera:

2.1. Mediante contrato de promesa de compraventa signada con el No. CI-02002994 de fecha 24 de enero de 2017 celebrada entre el aquí demandante como promitente vendedor y el aquí demandado como promitente comprador, se pactó la venta del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C-1495632 ubicado en el municipio de Mosquera por un valor de \$ 1.100.000.000; precio que cancelaría el demandado entregando en parte de pago un inmueble ubicado en la ciudad de Cancún Quintana Roo del país de México por un valor de \$ 450.000.000 y el saldo restante -\$ 650.000.000-, con un préstamo hipotecario.

2.2. Aduce que ante la imposibilidad del demandado *-comprador-*, en dar cumplimiento a lo pactado en el referido acuerdo contractual, en lo que respecta a la entrega del aludido bien, se suscribió un "*otro sí*", lo cual materializaron en la suscripción de las promesas materia de la presente acción, en donde el aquí demandado prometió en venta el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C-1549215 ubicado en el municipio de Mosquera por un valor de \$ 480.000.000, para lo cual, suscribieron la promesa de compraventa signada bajo el No. CI-02002993. Añade que el precio se cancelaría de la siguiente manera: a). La suma de \$ 320.000.000 como abono a la compra del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C-1495632 ubicado en el municipio de Mosquera de propiedad del aquí demandante, al cual se le había dado un valor de \$ 1.100.000.000, y b). \$ 160.000.000 con la cesión del crédito de leasing habitacional No. 1870797 del Banco de Occidente a cargo del demandado.

2.3. Por su parte, el aquí demandante, mediante promesa de compraventa signada bajo el No. CI-02002994 prometió en venta al demandado el mismo inmueble que en ocasión anterior había ofrecido mediante la promesa identificada con el No. CI-01850941 por un valor esta vez de \$ 706.000.000; precio que el demandado cancelaría así: a). \$ 600.000.000 producto del desembolso de un crédito proveniente del Banco BBVA, b). \$ 60.000.000 a la firma de la promesa, los cuales fueron recibidos por el actor, y c). \$ 46.000.000 que se cancelarían el día de la suscripción de las respectivas escrituras.

2.4. Expresa que las promesas de compraventa Nos. CI-02002993 y CI-02002994 carecen del requisito exigido para su validez, toda vez que en ninguna de ellas se plasmaron los linderos de los inmuebles objeto de venta, lo cual al tenor del artículo 1741 del C.C. genera nulidad absoluta.

2.5. Manifiesta que el demandado incumplió con su obligación de entregar el inmueble identificado con el folio inmobiliario No. 050C-1549215, al cual hacía referencia la promesa de compraventa No. CI-02002993, por cuanto si bien el día 22 de abril de 2017 lo entregó, posteriormente el día 17 de noviembre del mismo año y en forma violenta, procedió a despojarlo de manera injusta de la posesión que un principio le había entregado. Así mismo, señala que el demandado no cumplió con la cesión del crédito de leasing habitacional del Banco de Occidente.

2.6. Reseña en lo que respecta a la promesa de compraventa No. CI-02002994 por un valor de \$706.000.000, que el demandado no cancelo la totalidad del precio, por cuanto le adeuda la suma de \$ 74.000.000 correspondiente al saldo que no se pudo efectuar con ocasión a la devolución del cheque No. 7611871 del Banco Av. Villas ante la carencia de fondos y al no corresponder la firma con la que aparecía autorizada en el Banco librado.

2.7. Termina diciendo el demandante que mediante escritura pública No. 1191 de fecha 18 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, se celebró contrato de compraventa y leasing habitacional sobre el inmueble de su propiedad, esto es, el identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 050C-1495632, por un valor de \$ 706.000.000, en donde actuó como vendedor y el Banco BBVA como comprador y a su vez el aquí demandado actuó como locatario.

III. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto adiado 19 de junio de 2019 se admitió la demanda, ordenándose entre otras cosas, la notificación al demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez, quien por conducto de representante judicial, contestó la demanda en término aceptando la celebración de los negocios jurídicos objeto de la nulidad, sin formular excepciones de mérito, sin embargo, de su contenido se evidencia que se opone a las pretensiones básicamente con el argumento de que los contratos de promesa de compraventa signados con los números CI-02002993 y CI-02002994,

no constituyen otro sí al contrato No. CI-01850941, pues se tratan de negocios totalmente diferentes, al punto que, se elevaron a escritura pública.

Posteriormente, mediante audiencia de fecha 18 de junio del corriente año, se celebró en forma parcial la audiencia prevista en el artículo 372 del CGP, por cuanto se tuvo que aplazar por fallas tecnológicas; superado tal impase, su continuación se efectuó el día 30 de agosto del hogaño, en donde se practicaron las demás pruebas, se escucharon los alegatos de conclusión y dada la complejidad del presente juicio y con el fin de analizar la totalidad de las pruebas, en especial, las practicadas en la vista pública, se anunció el sentido del fallo, el cual se materializaría mediante providencia en forma escrita.

IV. CONSIDERACIONES

-PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía de las pretensiones y por el lugar del cumplimiento de alguna de las obligaciones pactadas en los contratos báculo de la presente acción, conforme al artículo 26 y 28 del C.G.P., así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 ibídem, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

-PROBLEMA JURIDICO

Previo a plantear el problema jurídico que debe resolver este juzgador, ha de precisarse, que el despacho definirá la instancia en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidas en la demanda conforme lo establece el artículo 281 del CGP, puesto que son las partes quienes definen en un principio el campo de acción en que el juez de instancia debe mantener su competencia en cuanto a la acción invocada y sus pretensiones, en aras de que la sentencia no se pueda tildar de incongruente.

Precisión que se hace por cuanto el demandante centró su atención específicamente en solicitar la nulidad absoluta de los contratos de promesa de compraventa signados bajo los números CI-02002993 y CI-02002994 celebrados el día 02 de marzo de 2017 y en forma subsidiaria su resolución, sin que sus pretensiones vayan encaminadas a cuestionar tanto la validez, eficacia y cumplimiento de las obligaciones contenidas en la escritura pública No. 1191 del 18 de marzo de 2017 otorgada en la Notaría 73 del Círculo de Bogotá D.C.

Precisado lo anterior, observa el despacho que el problema jurídico que se debe resolver en el presente asunto, y conforme a las pretensiones principales formuladas en la demanda, consistirá en determinar si los contratos de promesa de compraventa celebrados el día 02 de marzo de 2017 entre las partes aquí en litigio adolecen de un defecto que genere su nulidad absoluta.

Para resolver el anterior problema jurídico, el despacho sostendrá la tesis de que solo la promesa de compraventa No. **CI-02002993** visible a folio 4 del plenario es absolutamente nula, contrario a la signada bajo el No. **CI-02002994**, puesto que opero su ratificación en los términos del artículo 1742 del C.C., como pasa a explicarse:

Señala el artículo 1602 del C.C., que los contratos son ley para las partes si se han celebrado válidamente y atendiendo a las solemnidades previstas por el legislador para ciertos negocios jurídicos. A su vez, el artículo 1742 de la misma obra preceptúa que *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria”*. Negrillas del despacho.

Por otro lado, es pertinente acotar lo que la doctrina ha definido sobre el contrato de promesa *“es un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acontecimiento de una condición”*¹, acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio

¹ BONIVENTO JIMÉNEZ Javier, El contrato de Promesa. Ed. Librería del Profesional, página 31.

-diferente-, de donde se infiere, como lo ha puntualizado la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil que² “no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del promitente vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del promitente comprador, nacen a la vía jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”

Sobre los requisitos de existencia y validez sobre este tipo de negocios jurídicos, el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, indica que:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 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;*
- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
- 4. Que se determine tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

Los términos del contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contraído”.

Por otro lado, y sobre el tema relacionado con la plena identificación del inmueble objeto de venta, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido:

“Sobre lo primero, cumple recordar que, en efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que sustituyó el artículo 1611 del C. Civil, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las varias circunstancias reseñadas en el citado precepto, entre las cuales se hallan la de que “la promesa contenga un plazo o condición

² Sentencia del 23 de mayo de 1998.

que fije la época en que ha celebrarse el contrato”, y la de que “se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”. Aquélla atañe con la fijación de un hito temporal determinado para llevar a cabo el contrato prometido; y ésta significa que en el documento contentivo de la promesa deben quedar determinados – o cuando menos determinables – los elementos esenciales del contrato futuro, o sea, que tratándose éste de uno de compraventa de bienes inmuebles se ha indispensable la determinación de la cosa prometida en venta y del predio, que configuran tales elementos; amén, claro está, de la designación de la Notaría en que se ha de otorgar la escritura pública, cuando sea del caso.”³

En otro pronunciamiento el alto órgano de la jurisdicción civil expuso:

“Pues bien, precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el conocimiento, la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento.”⁴ (Resaltado y subrayas por el Despacho).

Precisado el anterior marco jurisprudencial, debe resaltarse que la nulidad es una sanción que el ordenamiento jurídico le endilga al negocio que no reúne los requisitos necesarios para reputarse válido, cuya consecuencia estriba en retrotraer a los negociantes al estado en que se encontraban antes de ajustarlo, lo que conduce a establecer que nunca se celebró, lo anterior de acuerdo con el tenor literal de los artículos 1740 y 1746 del Código Civil. La nulidad requiere declaración judicial, en función del interés jurídico tutelado con su declaratoria, esta se clasifica en relativa y absoluta, la primera tutela los intereses particulares del negociante afectado, mientras la segunda protege el ordenamiento jurídico en su conjunto.

La nulidad absoluta, que aquí nos interesa, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1741 del Código Civil, se materializa por la ocurrencia de las siguientes

³ Corte Suprema de Justicia; Sala de Casación Civil – Agraria; 16 de abril de dos mil dos 2002; Referencia: Expediente No. 7255.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC2468 de 2018, de 29 de junio de 2018.

causales: a). Incapacidad absoluta, b). Falta de agotamiento de formalidades requeridas para la existencia y validez del negocio, d) Objeto ilícito y e). Causa ilícita. Por su trascendencia, la legitimación para incoarla es más amplia, pues puede ser deprecada por las partes del negocio, terceros con interés económico, el Ministerio Público, e incluso los jueces pueden reconocerla de oficio, siempre y cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, y no sea necesario el agotamiento de otros medios probatorios para deducirla, esto en función del artículo 1743 del Código Civil.

Ahora, en materia de saneamiento, la ley ha prescrito que en el caso de nulidad absoluta por causa u objeto ilícito es absolutamente improcedente su saneamiento y que, en los demás casos, podría sanearse bien por ratificación de las partes o por la configuración de la prescripción extraordinaria, tal como lo señala el artículo 1742 del Código Civil.

Por regla general, en materia comercial se requiere, para generar los efectos que de ellos se espera, el cumplimiento de los presupuestos generales de existencia y validez, junto con los particulares del contrato de que se trate, cuya omisión puede producir, según la naturaleza del vicio, su inexistencia y la nulidad absoluta o relativa del mismo; cuestiones estas que por disposición del propio legislador pueden sanearse en virtud del transcurso del tiempo o ratificarse por las mismas partes que lo celebraron, de manera expresa o tácita, a voces del artículo 1752 del Código Civil.

Respecto a esta ratificación, ha sostenido la Honorable Corte Suprema de Justicia que:

“La ratificación es la manifestación de voluntad por la cual una persona presta su consentimiento para que los efectos de un acto jurídico que, en su origen, no tiene poder jurídico suficiente para vincularle, lo aten; es la confirmación o aprobación de lo que hemos hecho por nosotros mismos o de lo que otro ha hecho en nuestro nombre, que de suyo lleva implícito en la persona que podía invocar la anulabilidad, la renuncia a esta, haciendo desaparecer los vicios y defectos de ese acto, validándolo, ya en forma expresa o de manera tácita (art. 1752 C.C.).

Es expresa cuando se realiza un nuevo acto jurídico por las mismas partes del negocio inicial quienes manifiestan o reiteran su voluntad de otorgarle la eficacia que habría logrado de no haber estado viciado; siendo necesario para ello que la misma se haga con las solemnidades legales a que por ley esté sujeto el acto o contrato que se ratifica.

Por contraposición en la tácita, prevista en el artículo 1754 del Código Civil, referida a la ejecución voluntaria de la obligación contratada se hace necesario que ese cumplimiento voluntario se realice válida y totalmente por quien esté legitimado para alegar la nulidad, y evidencie, inequívocamente, que fue determinado por la intención de confirmar el acto nulo.”⁵ Negrillas fuera del texto original.

Es pertinente señalar, que si el vicio invalidante surge por el incumplimiento de una formalidad, para abrir paso a la ratificación se exige, precisamente, el cumplimiento de tal formalidad por las mismas personas que participaron en el primigenio, no siendo suficiente la declaración escueta de la voluntad de sanear; ella no suple la ausencia de los requisitos formales que expresamente determina el legislador para la validez del acto -art. 1753 C.C.-, porque lo requerido es el acatamiento del vicio faltante, a través del nuevo acto validante.

CASO CONCRETO

De la interpretación efectuada a la demanda, se observa que la causal de nulidad absoluta invocada es la falta de conjunción de una de las formalidades -ausencia de los linderos de los inmuebles objeto de venta- previstas por el legislador para reconocerle existencia y validez a las promesas de compraventas suscritas el día 02 de marzo de 2017 por las partes aquí en litigio en donde cada uno tiene doble condición, esto es, tanto el demandante como demandado actúa como vendedor y comprador en forma recíproca.

Conforme a lo anterior y de cara al marco normativo, doctrinal y jurisprudencial expuesto en párrafos precedentes, ha de precisarse, **en principio**, que las promesas de compraventas CI-02002993 y CI-02002994 del 02 de marzo de 2017, son absolutamente nulas, por cuanto de su revisión no se evidencia que se hayan identificado plenamente los inmuebles objeto de venta, puesto que es

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC 418 de 2018.

palpable que no se incluyeron sus linderos, pues al efecto, los contratantes en cada uno de los documentos se limitaron a indicar “*los que rezan en las escrituras*” sin que se especificara el número del respectivo documento público (fls. 3-4 vto.). **Se dijo en principio**, por cuanto el defecto que adolecía la promesa CI-02002994 fue convalidado o ratificado por los contratantes en los términos del artículo 1742 y 1752 del C.C., como se expuso de manera preliminar al plantear el problema jurídico que debe resolver este juzgador de instancia.

En efecto, de las probanzas que militan al interior del expediente, en especial, la documental y declaraciones de parte, se puede concluir que el negocio jurídico celebrado mediante documento privado - *CI-02002994*-, se encuentra perfeccionado mediante escritura pública No. 1191 del 18 de marzo de 2017 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá contentiva de la compraventa y leasing habitacional suscrita entre el aquí demandante GILBERTO ALEJANDRO ARAOZ PARDO **como vendedor**, el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. “BBVA COLOMBIA”, **como comprador** y el aquí demandado JAIRO ANDRES VARGAS RODRIGUEZ como **locatario**; título escriturario que se encuentra registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1495632 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, tal como se evidencia de los documentos aportados y visible a folios 6 al 29 del expediente.

Por lo tanto, las partes en su libre autonomía contractual y sin ningún tipo de apremio y presión, convalidaron en forma expresa el defecto que adolecía la promesa de compraventa relacionada con el inmueble identificado con el folio mobiliario No. 50C-1495632 al suscribir el referido documento público, lo cual generó su saneamiento en virtud de esa ratificación de los contratantes; circunstancia que es permitida por el artículo 1752 del Código Civil. De ahí que, y tal como se ha venido sosteniendo, resulta improcedente declarar la nulidad de la multicitada promesa por cuanto operó su validación por la misma voluntad de las personas que intervinieron en su creación, situación que conlleva a negar la totalidad de las pretensiones principales y de paso las subsidiarias en lo que respecta a tal acuerdo contractual, pues al perder vigencia dicho pacto, resulta fútil cuestionar su contenido a través de la acción de nulidad o resolutoria.

En este punto de la argumentación y previo abordar el análisis de la segunda promesa, es preciso señalar que la prueba testimonial rendida a instancia de la parte actora, no logra desvirtuar la conclusión a la que llegó el despacho, por cuanto si bien es cierto, manifestó una serie de circunstancias relacionadas con las negociaciones efectuadas entre el demandante y demandado *-lo cual merece*

credibilidad por la espontaneidad en su declaración-, también lo es, que dicha prueba no pudo desvirtuar el contenido y alcance de la verdadera intención de los contratantes al suscribir los contratos materia de la acción de nulidad y menos aún, las declaraciones vertidas en el negocio que perfeccionó el contrato prometido en la promesa a que se ha hecho alusión.

Ahora, cuestión distinta sucede con la promesa de compraventa No. CI-02002993, en donde el demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez se comprometió a vender al demandante Gilberto Alejandro Araoz Pardo, el inmueble ubicado en la Diagonal 3 No. 11-04, manzana H casa 1 del Conjunto Residencial Quintas del Márquez, Etapa III del municipio de Mosquera por valor de \$ 480.000.000, toda vez que no existen elementos de juicio que lleven a concluir que opero su ratificación por los extremos aquí en litigio, por cuanto es evidente que en la suscripción de la escritura pública No. 262 del 03 de febrero de 2011 el demandante no podía participar, pues su celebración fue con anterioridad a la celebración de las promesas materia de la presente acción, por lo tanto, resulta desacertado que el demandado aduzca que la promesa referida no es fuente de obligación al haberse suscrito el documento público en cita, pues aparte de aquello, se observa que actuó en forma desleal con su contraparte, en razón a que prometió transferir el derecho real de dominio de un inmueble a sabiendas de que no era propietario y aunque la ley permite la venta de cosas ajena, resulta reprochable su conducta con su contratante.

Por lo tanto, es procedente decretar la nulidad absoluta por cuanto es evidente que no se identificó plenamente el bien objeto de venta, ni siquiera se citó su folio de matrícula inmobiliaria, por ende, emerge sin mayor esfuerzo que este contrato no cumple con lo normado en la regla 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del C.C.

Así las cosas, le asiste razón a la parte actora en solicitar la nulidad absoluta de la promesa de compraventa signada con el No. CI-02002993 sin mayores argumentos a los que se han expuesto en párrafos precedentes, pues es evidente la configuración del defecto alegado. En consecuencia de ello, se analizará el tema relacionado con las restituciones mutuas, sin que sea necesario por sustracción de materia estudiar las pretensiones principales relacionadas con dicha promesa ante la prosperidad en forma parcial de la acción principal.

RESTITUCIONES MUTUAS

Determinada la invalidez negocial, de acuerdo al relacionado artículo 1746 del Código Civil surge la necesidad jurídica de restituir a las partes el mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el contrato declarado nulo, lo que conduce, en línea de principio, a la restitución de la cosa y la devolución del dinero entregados en razón a los efectos de la nulidad declarada.

No obstante lo anterior, en el asunto de marras no hay lugar a aplicar las reglas generales de restitución, toda vez que, el demandado mantiene la posesión del inmueble que se prometió en venta, así mismo el crédito de leasing habitacional sigue a su cargo, tal como lo aceptó en su interrogatorio de parte, puesto que allí manifestó que había recobrado la tenencia del bien que prometió en venta, con la salvedad de que no fue en forma violenta. Por lo tanto, para efectos de las prestaciones mutuas a que haya lugar, se deberá tener en cuenta lo acordado en el pacto que aquí se decretara nulo.

De la celebración de la promesa de compraventa nulitada, demandante y demandado habían concertado que al primero le sería entregado en venta el inmueble ubicado en la Diagonal 3 No. 11-04, Manzana H, Casa 1, etapa III del Conjunto Quintas del Márquez del municipio de Mosquera por un valor de \$ 480.000.000, los cuales serían pagados de la siguiente forma: \$320.000.0000 como abono a la compra del inmueble concertado en la promesa de compraventa CI-02002994, y \$160.000.000 de la cesión por parte del demandado al demandante del crédito de leasing habitacional del Banco de Occidente.

Con base en lo anterior, se condenará al demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez a cancelar a favor del demandante Gilberto Alejandro Araoz Pardo la suma de \$ 320.000.000 por concepto de abono a la compra del inmueble objeto de venta, debidamente indexada desde el día 18 de marzo de 2017 hasta la fecha de su pago en el término de seis (6) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

De igual manera, y conforme al juramento estimatorio efectuado en la demanda, el cual no fue objetado por la parte demandada, se condenará al demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez a cancelar a favor del demandante Gilberto Alejandro Araoz Pardo la suma de \$ 13.026.816, por concepto de las cuotas que cancelo del leasing habitacional al Banco de Occidente, conforme a la

documental que se aportó con la demanda y que no fue desconocida por la parte pasiva; valor que deberá ser indexado desde la fecha en que cada cuota fue cancelada hasta la fecha de su pago en el término de término de seis (6) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

Ahora, no se ordenará devolver cosa alguna al demandado, puesto que tal como se indicó con anterioridad, tiene bajo su tenencia el inmueble que había prometido en venta, tal como lo reconoció en su interrogatorio de parte. Así mismo, no solicitó ningún tipo de prestación o emolumento a su favor.

Por lo demás, no hay lugar a resolver ninguna excepción de mérito, pues de la contestación de la demanda, tan solo se observa que se formularon excepciones previas, las cuales se decidieron con anterioridad. No obstante, y en gracia de discusión, y frente a las manifestaciones efectuadas por la parte demandada en defensa de sus intereses, ha de precisarse, que le asiste razón en forma parcial para oponerse únicamente a la pretensión de nulidad de la promesa de compraventa No. CI-02002994, toda vez que el defecto de que adolecía fue ratificado en forma expresa con ocasión a la celebración de la escritura pública No. 1191 del 18 de marzo de 2017 de la Notaría 73 del Círculo de Bogotá, tal como se argumentó en forma amplia en esta providencia, más no frente a la promesa No. CI-02002993 toda vez que no logro demostrar que por voluntad de las partes se haya perfeccionado dicho negocio jurídico.

Ahora, y frente a lo expuesto en sus alegatos conclusivos, es pertinente señalar, que el término de traslado de la demanda era el escenario propicio para haber alegado la figura de la “*novación*”, por lo tanto, su reclamo en la parte final de la actuación se torna extemporáneo, pues priva a su contraparte de controvertir dicha suceso nuevo, sin que por ello el despacho desconozca lo previsto en el inciso 5° del artículo 281 del CGP, en razón a que no se cumplen los presupuestos allí señalados para que altere la decisión aquí adoptada.

Por último, y teniendo en cuenta que las pretensiones prosperaron en forma parcial, la condena en costas se hará en un 50% a cargo de la parte perdedora de la acción.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones **principales** de la demanda relacionadas con el contrato de promesa de compraventa No. CI-02002994.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones **subsidiarias** de la demanda relacionadas con el contrato de promesa de compraventa No. CI-02002994.

TERCERO: DECLARAR la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa No. CI-02002993 de fecha 02 de marzo de 2017 suscrito entre el demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez como promitente vendedor y el demandante Gilberto Alejandro Araoz Pardo como promitente comprador.

CUARTO: CONDENAR al demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez cancelar a favor del demandante Gilberto Alejandro Araoz Pardo la suma de \$ 320.000.000 debidamente indexada desde el día 18 de marzo de 2017 hasta la fecha en que se verifique su pago dentro del término de seis (6) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

QUINTO: CONDENAR al demandado Jairo Andrés Vargas Rodríguez cancelar a favor del demandante Gilberto Alejandro Araoz Pardo la suma de \$ 13.026.816, por concepto de las cuotas que cancelo del leasing habitacional al Banco de Occidente, valor que deberá ser indexado desde la fecha en que cada cuota fue cancelada hasta la fecha de su pago en el término de término de seis (6) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

SEXTO: ABSTENERSE de resolver la pretensión subsidiaria relacionada con el contrato de promesa de compraventa No. CI-02002993 ante la prosperidad de la pretensión principal.

SEPTIMO: Se condena en costas a la parte demandada en un 50%, incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 20.000.000.

Notifiquese,



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ