



SENTENCIA

PROCESO: Verbal

RADICACIÓN INTERNA: 252903113001-2021-00023-00

DEMANDANTE: CRISANTO ZAMUDIO CHAVEZ

DEMANDADO: DYLAN CONSTRUCTORES S.A.S. En liquidación.

FUSAGASUGÁ, TRES (03) DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025).

Teniendo en cuenta que la providencia anterior se encuentra en firme y una vez fijado el negocio en la lista de qué trata el artículo 120 del Código General del Proceso, procede este estrado judicial a dictar sentencia anticipada dentro del asunto de la referencia.

Demanda Principal de pertenencia

1.- De la Demanda¹: En escrito de demanda presentado el día 03 de febrero de 2021, el señor CRISANTO ZAMUDIO CHAVEZ presentó demanda de resolución contractual en contra de la sociedad DYLAN CONSTRUCTORES S.A.S., donde se pretende se declare resuelto la permuta de inmuebles celebrados el 21 de mayo de 2018 entre las partes, en el cual el demandado se comprometió a hacer entrega del inmueble denominado apartamento 503, dentro el “proyecto residencial Los Ángeles” en el municipio de Fusagasugá, mientras que el demandante se comprometía a la entrega del derecho de dominio y posesión que este tenía sobre el bien denominado Lote Número Cuatro Manzana B del municipio de Fusagasugá.

Que dentro del contrato se hicieron algunas salvedades sobre el precio de los bienes entregados en permuta y la forma en la cual se realizaría transmisión de derechos, indicando que el valor total del negocio seria de la suma de \$350.000.000, en el cual el demandado se obligaba con el demandante a realizarlo en tres pagos divididos de la siguiente manera:

El demandante:

Hizo entrega Lote Número Cuatro Manzana B del municipio de Fusagasugá con matrícula No. 157 - 117086. Cuyas cabidas y linderos se encontraban descritas en la

¹ Cuaderno digital Pdf 02 Resolución.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

escritura pública 1732 de 03 de mayo de 2016 en la Notaria Segunda de Fusagasugá. Cuyo valor se encuentra reconocido dentro del negocio jurídico por \$350.000.000.

El Demandado se comprometió de la siguiente forma

1. Primer pago: se daría el apartamento 503 (sujeto a cambios) del proyecto urbanístico los Ángeles de Fusagasugá, sin datos de matrícula o cedula catastral. A este inmueble las partes le dieron el valor de \$210.000.000. El día 18 de diciembre de 2020 se realizarían las escrituras en la notaria Segunda del Circulo Notarial de Fusagasugá.
2. Segundo pago: Se daría el lote denominado catorce de la urbanización Ciudadela Campestre Villa Natalia ubicado en Calle 38 Norte No. 17 a - 03 y con matricula No. 157 - 72787, del municipio de Fusagasugá. Por valor de \$120.000.000.
3. Y por último un tercer pago en efectivo de \$20.000.000, que sería pagado en efectivo.

Que posterior a ello el demandado hizo entrega de \$120.000.000 debido a que no pudo hacer entrega del denominado Lote Número Cuatro Manzana B del municipio de Fusagasugá. Y que la sociedad demandada cumplió también con la entrega de los \$20.000.000, que fueron indicados en el punto tres.

Que llegado el día 18 de diciembre de 2020, ninguno de los representantes de la sociedad Dylan Constructores S.A.S., concurrieron a las instalaciones de la Notaria Segunda de Fusagasugá, por lo que no se hizo entrega del apartamento denominado 503, por lo que el valor \$210.000.000.

Por lo anterior, culmina sus pretensiones en que se declare resuelto el contrato de permuta de fecha 21 de mayo de 2018 entre las partes, por el incumplimiento que tuvo la sociedad Dylan Constructores S.A.S., en consecuencia, se culmine a la parte incumplida al pago del valor que fuera fijado por el apartamento 503, el cual es de 210.000.000, y así mismo se condene al pago de la cláusula penal por el valor de \$35.000.000.

2.- Admisión, notificación y contestación:

La demanda fue inadmitida el día 10 de febrero de 2021², para que la parte demandante diera cumplimiento a lo consagrado en el artículo 5 del decreto 806 de 2020 e indicara el domicilio del demandado, la demanda fue subsanada y admitida el día 20 de abril de 2021³.

La parte demandante solicitó amparo de pobreza el día 23 de abril de 2021⁴, el cual fue reconocido mediante auto de fecha 29 de abril de 2021⁵.

² Archivo digital 04.

³ Archivo digital 07.

⁴ Archivo digital 08.

⁵ Archivo Digital 10.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

Luego de varios intentos de notificación de la pasiva, el día 12 de septiembre de 2023⁶, se aprecia que la parte demandada a través de su ex liquidador emitió contestación de demanda, por lo cual en auto de fecha 13 de diciembre de 2023⁷, el despacho tuvo en cuenta la contestación y tuvo por notificada a la parte demandada por conducta concluyente.

Herbert Giovanni Álvarez Cruz en su calidad de liquidador no propuso excepciones en su contestación.

El despacho fijo fecha para llevar acabo audiencia de que trata los articulo 372 y 373 del C.G.P., la cual se realizó para el día 31 de enero de 2024, pese a ello, la audiencia no se pudo realizar, pues al momento que fuera citada la audiencia, se encontraba pendiente por resolver conflicto de competencia surgido entre la Alcaldía Municipal de Fusagasugá y la Superintendencia de Sociedades, sobre la liquidación o intervención administrativa que debía realizarse a la sociedad demandada.

Que mediante auto de fecha 15 de mayo de 2024, el Consejo de Estado en su sala de Consulta y Servicio Civil resolvió el conflicto presentado remitiendo el expediente a la Alcaldía Municipal de Fusagasugá, para que esta realizará el trámite de intervención y liquidación de la sociedad.

Por tanto, este despacho en auto de fecha 13 de noviembre de 2024, requirió a la parte demandante para que notificara a la Alcaldía Municipal de esta municipalidad, lo cual finalmente realizado por la parte demandante el día 03 de mayo de 2025.

3. – De las pruebas documentales arrimadas al proceso

Junto con la demanda⁸ fue allegado contrato de Promesa de Permuta entre William Armando Barbosa Martínez como representante legal de Dylan Constructores como Primer Permutante y Crisanto Zamudio Chávez como Segundo Permutante, en el cual se prometió la entrega por el primer permutante el bien inmueble Apartamento 503 del proyecto conjunto residencial los Ángeles en el municipio de Fusagasugá, que el mismo contaba con 80 m2 y constaba con tres alcobas, dos baños, cocina, sala comedor, zona de lavandería, balcones y se entregaba totalmente terminado.

Así mismo se entregaría por parte del primer permutante lote número 14, manzana Ñ, de la urbanización Ciudadela Campestre Villa Natalia del Municipio de Fusagasugá con un área de 72m2.

Por su parte, el segundo permutante y demandante en el proceso se comprometía a transferir a título de venta en favor del primer permutante el derecho de posesión y dominio del bien: Lote Número Cuatro Manzana “B” del Municipio de Fusagasugá, cuya área es de 78m2 y un área construida de 93.38m2.

Las partes del contrato asumieron que el valor del contrato seria de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000), los cuales serían pagados al señor

⁶ Archivo digital 35

⁷ Archivo Digital 39

⁸ Archivo digital 05



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co
FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

Crisanto Zamudio Chávez con la entrega que realizaría el primer permutante de los bienes, más 20 millones adicionales que serían pagados en efectivo.

La escrituración del bien fue señalada para el día 18 de diciembre de 2020 en la Notaría segunda del Circulo Notarial de Fusagasugá a las 3:00 pm.

Se allega también acta de comparecencia del señor Crisanto Zamudio Chávez, en la cual se deja constancia que entidad Dylan no asistió a la Notaria.

Contestación del Liquidador:

En este punto el liquidador indica que no conoce ninguno de los hechos que versan sobre la resolución contractual, y frente a las pretensiones se atienen a lo probado dentro del proceso, además de ello procede a realizar un breve recuento del proceso de liquidación de la entidad DYLAN CONSTRUCTORES S.A.S.

II.- CONSIDERACIONES:

En relación con los presupuestos procesales, no sobra advertir, que en el presente proceso se encuentran satisfechos los mismos, como son: jurisdicción, competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y para comparecer al proceso. De igual forma, se encuentran reunidos a cabalidad los elementos que definen la presente acción, a saber: norma sustancial, legitimación en la causa e interés para obrar. También debemos hacer constar, además, que el caso que hoy nos ocupa y una vez revisada la actuación no se presenta causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

Las pretensiones de la demanda, resolución de contrato, se encuentran fundamentadas en el artículo 1546 del Código Civil que consagra:

“ARTICULO 1546. <CONDICION RESOLUTORIA TACITA>. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

Significa lo anterior, que en esa clase de contratos cada uno de los contratantes se obliga con el otro a dar, hacer o no hace una cosa en razón a las obligaciones recíprocas por ellos adquiridos.

Conforme a la doctrina y al artículo citado se ha establecido que para que la condición resolutoria resulte procedente deben reunirse los siguientes presupuestos:

- 1º.- Que se trate de contrato bilateral válido.
- 2º.- Que haya incumplimiento imputable al demandado, de una obligación a su cargo.
- 3º.- Que quien la demande haya cumplido o se haya allanado a cumplir con su obligación en los términos de lo pactado, y



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

4º.- Que sea declarada por sentencia judicial.

Respecto de lo anteriormente anotado, la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia del 21 de agosto de 1974, expuso:

“Han dicho insistentemente la doctrina y la jurisprudencia que la acción resolutoria requiere, para su viabilidad y procedencia, de las siguientes tres condiciones esenciales: existencia de un contrato bilateral válido; incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita y que el demandante por su parte haya cumplido los deberes que le impone la convención o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.”.

Para verificar si estamos en presencia de un contrato válido, nos debemos remitir a la disposición regulatoria de los contratos de promesa, contenida en el artículo 1611 del Código Civil:

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

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.
- 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado

Respecto de los dos primeros sin mayores consideraciones encontramos que se encuentran probados y acreditados.

En cuanto al tercer requisito, el Juzgado aprecia que, dentro de las estipulaciones contractuales y las modificaciones posteriores, se aprecia que fue señalada la fecha en la cual se otorgaría la escritura pública que perfeccionara el contrato, siendo el día 18 de diciembre de 2020.

Pero respecto al último de los requisitos, esto es la determinación del contrato de tal suerte que solo falte la formalidad respectiva para su perfeccionamiento, las estipulaciones contractuales no arrojaron la suficiente claridad y certeza sobre el objeto del mismo.

Nótese como cuando se señala que el objeto del contrato incluía el apartamento 503, pues el lote y los dineros ya fueron entregados, procederemos a analizar el mismo:



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

1. “El apartamento 503 (sujeto a cambios) del proyecto urbanístico los Ángeles de Fusagasugá, sin datos de matrícula o cedula catastral. A este inmueble las partes le dieron el valor de \$210.000.000. El día 18 de diciembre de 2020 se realizarían las escrituras en la notaria Segunda del Circulo Notarial de Fusagasugá.

En este caso, al analizar el denominado apartamento 503, la misma promesa resulta clara en determinar que dicho inmueble no tiene datos de matrícula o cedula catastral, esto es porque el mismo no existía al momento de la suscripción del contrato, lo cual nos aclara que si bien existe un bien de mayor extensión donde se supondría debería existir el bien permutado y cuyos linderos se encuentra dentro de la escritura pública No. 3519 de 07 de diciembre de 2017 de la Notaria Segunda de Fusagasugá, la existencia del bien prometido y denominado Apartamento 503 no se logró materializar, pues no existe ni la escritura, ni certificado de existencia y representación que dan fe de la construcción del mismo.

El Despacho no puede desconocer que dentro del tráfico comercial se estila la denominada “venta sobre planos,” esto es, cuando el desarrollador del proyecto constructivo aún no ha dado inicio a las obras civiles, pero enajena un bien cuya existencia se materializará en el futuro. Pero para ello, claramente se requiere que, al momento de la celebración del contrato de promesa, quede debidamente determinado cuando se concretará la existencia real y jurídica del mismo.

Así el artículo 1869 del Código Civil contempla esta posibilidad, esto es que es lícito vender cosas que no existen pero que se espera que existan, pero esta estará sometida a la condición de existir a menos que en el contrato aparezca que se compró “la suerte”.

Nada de esto fue estipulado por las partes. Al observar detenidamente el contrato que aquí se demanda la declaratoria de resolución, en la cláusula primera se trata de delimitar el inmueble prometido en permuta, no tiene los linderos específicos del mismo, tampoco coeficiente de copropiedad, información que debe estar contenida en el instrumento público que perfeccione la permuta, como lo establece el artículo 31 del Decreto Ley 960 de 1970, ello en razón a que aparentemente se trata de una permuta parcial.

Así pues, aplicando las reglas hermenéuticas, el Juzgado encuentra que la falta de estipulaciones contractuales específicas, hacen que su redacción se torne confusa y solamente depende de la voluntad del demandado la entrega del mismo. En efecto nada se indica sobre el trámite de la propiedad horizontal. No se establece con mínima claridad quien va a adelantar ese trámite, quien cancelará los gastos, impuestos y expensas que ello genere, cuando se presentará la respectiva solicitud ante la autoridad administrativa, cómo se dará a conocer ella a la contraparte y en dónde. Así mismo el mismo contrato contiene una cláusula donde este contrato puede ser modificado a través de un recibo y constancias.

Ante este tipo de cláusulas, el Código Civil en su artículo 1535 dicta que son NULAS LAS OBLIGACIONES CONTRAÍDAS BAJO UNA CONDICIÓN POTESTATIVA QUE CONSISTA EN LA MERA VOLUNTAD DE LA PERSONA QUE SE OBLIGA, luego tenemos que



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

depender únicamente de la sociedad Dylan Constructores celebrar o no el contrato. Al determinar que esta cláusula es nula, desaparece por completo del contrato suscrito el requisito contemplado en el numeral 3º del artículo 1611 del C.C. “Aún en el evento de que el pago que hubiere satisfecho en el lugar y tiempo debido, para que los promitentes vendedores quedaran incursos en mora, no bastaba con probar que la condición suspensiva se había cumplido, sino que era indispensable acreditar, que habían sido requeridos para el cumplimiento. Siendo condicional y no a plazo la obligación que tendrían los demandantes de otorgar la escritura de venta, la simple ocurrencia del hecho en qué consistía la condición suspensiva no era bastante para que quedara en mora inmediatamente. No obstante, los términos en que está redactado el artículo 1542 del Código Civil puso para que tal aconteciera se requería en tono con el canon 1608 de la misma obra, la reconvención o requerimiento previo del deudor” (Casación de 8 de agosto de 1974).

Visto lo anterior, ante la ausencia de los requisitos establecidos en el numeral 3º del artículo 1611 del Código Civil, el Juzgado se ve en la obligación de decretar la **NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA.**, en este caso es importante establecer lo dicho por la sala de casación civil de la corte suprema de justicia en otro caso de promesa, en este caso en un contrato de promesa de compraventa.

“ciertamente el tema de la posible nulidad del contrato de compraventa no fue planteado en la demanda ni debatido en forma alguna (...) puesto que tratándose de una nulidad absoluta PUEDE Y DEBE SER DECLARADA POR EL JUEZ, AÚN SIN PETICIÓN DE PARTE, CUANDO APAREZCA DE MANIFIESTO EN EL ACTO O CONTRATO, según voces del artículo 2º de la ley 50 de 1936, que subrogó el 1742 del Código Civil. (Casación de 8 de septiembre de 1982)

Además de lo anterior, “se erige como elemento predominante en cuanto para su validez el numeral 3º del artículo 89 de la ley 153 de 1887 exige que quede fijada con precisión la época en que tendrá lugar la celebración del contrato prometido, es precisamente el evento de una condición, por sí sola o combinada con un plazo, uno de los medios posibles para que el señalado requisito quede satisfecho, siempre y cuando se tenga presente que en esta materia no tienen cabida modalidades indeterminadas en el tiempo, puesto que, por su naturaleza, los efectos de la promesa no pueden quedar en suspenso indefinidamente; en ese sentido cabe aseverar que cuando de condición se trata, para que esta pueda cumplir cabalmente la función útil que se comenta debe ser determinada, lo que sucederá cuando la realización del evento que puede tener ocurrencia, en el caso de que efectivamente la tenga ocurrirá dentro de un lapso temporal determinado de antemano (...) la indeterminación del plazo o condición hace estos inocuos para fijar la época en que debe celebrarse el contrato prometido. (Casación de 7 de septiembre de 1999)

Si bien el hecho que la condición sea nula, por regla general hace que la obligación se convierta en pura y simple, el artículo 1611 del Código Civil establece como REQUISITO SUSTANCIAL que se establezca la obligación sometida a término o condición, en



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

ausencia de este la obligación es nula e incluso yendo más allá podríamos hablar de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN, sin embargo y como su declaración judicial está sometida a alegación de parte, el Despacho prefiere encaminarse por la validez.

Teniendo en cuenta la regla establecida en el artículo 1746 del Código Civil, es menester pronunciarse sobre las restituciones mutuas que deben darse las partes para quedar en el estado previo al contrato nulo.

Se encuentra demostrado que el demandante entregó el bien identificado con matrícula 157 – 117086, el día 01 de junio de 2018 a la sociedad Dylan constructores, la cual se encuentra en la anotación No. 005⁹, bien avaluado dentro del contrato por valor de \$350.000.000, así mismo la parte demandada hizo entrega del valor de \$120.000.000 por no haberse entregado el lote denominado 14 y la entrega de \$20.000.000 que fue acordado con el contrato declarado nulo, esto de acuerdo a lo narrado en los hechos de la demanda, por tanto se podrá ordenar la devolución del bien 157 – 117086 para que vuelva a manos del demandante, y el demandante deberá hacer entrega de los \$120.000.000 recibidos en cambio del lote denominado 14 y la entrega de los \$20.000.000, que recibió por parte de la sociedad demandada.

“Las sumas de dinero que cualquiera de las partes haya entregado a la otra en ejecución de prestación debida por el contrato declarado nulo, deben ser restituidas por el accipiens al solvens, excepto las que constituyen la contrapartida de prestaciones de hacer o no hacer y en general, las pagadas en cumplimiento de contrato de ejecución sucesiva. Y en lo que respecta a intereses, si no se deben frutos de la cosa, tampoco se deberán intereses del dinero entregado a cambio de ella. (...) Nuestra jurisprudencia, luego de haberse mantenido firme el principio nominalista, terminó aceptando la realidad y atendiendo la exigencia de evitar o remediar el desequilibrio manifiesto entre la parte que de suyo recupera la cosa, tal cual, en su valor propio y aquella que vendría a recibir “moneda de quiebra” y así, no sólo acepta la corrección monetaria, dando al efecto variadas razones, sino que estima que el juez ha de decretarla oficiosamente, aunque no se haya solicitado en la demanda, en la contestación, en la demanda de reconvención o en la respuesta a esta”.¹⁰

En este caso, y toda vez que la devolución que se debe realizar en este caso a la parte demandada y demandante resulta ser un bien inmueble, que se encuentra en cabeza de la parte demandada, no resulta necesario su actualización a valor real, pues no se habla del valor del inmueble, sino del mismo bien, máxime que la obligación que se busca resolver fue en cuerpo cierto.

Por lo anterior se ordenará las devoluciones mutuas, generando así que la parte demandante deba devolver \$120.000.000 que recibió en cambio del bien denominado

⁹ PDF 27, pg 29 -33

¹⁰ FERNANDO HINESTROSA, Las restituciones consecuenciales a la eliminación del contrato. Contribución al libro de homenaje al Prof. Christian Larroumet: Estudios de derecho civil. U. del Rosario. Bogotá 2008



REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402

j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co

FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

lote 14 y la suma de \$20.000.000 que fueron recibidos por concepto del contrato demandado y la parte demandada deberá hacer devolución del bien identificado 157-117086.

Por cuanto el contrato aquí bajo consideración declarado nulo, no se puede reconocer intereses moratorios, ni clausulas penales, pero ellos se reconocerán a partir del décimo día siguiente a la presente decisión hasta que se pague la obligación a la tasa máxima civil por tratarse de un negocio jurídico de esta naturaleza.

En cuanto a las restantes pretensiones sobre el reconocimiento la cláusula penal y los daños por el incumplimiento contractual, la misma será negada, dado que al dejarse sin efectos las estipulaciones contractuales en su totalidad, no es posible hacer un juicio de atribución sobre el incumplimiento de prestaciones que lleve a la condena por este rubro. No se condenará en costas, dada la improsperidad de las pretensiones principales.

IV.- DECISIÓN

Por lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUSAGASUGÁ, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA suscrito entre CRISANTO ZAMUDIO CHAVEZ como promitentes permutantes y DYLAN CONSTRUCTORES S.A.S. por ausencia de los requisitos que el artículo 1611 del Código Civil establece para la validez del acto

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: ORDENAR a la sociedad demandada DYLAN CONSTRUCTORES S.A.S., dentro del término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo a título de restitución la entrega del bien identificado 157-117086 el cual se encuentra bajo dominio de la sociedad de acuerdo a la anotación No. 005, el mismo se deberá entregarse sin las afectaciones al dominio real que haya podido generar la sociedad demandada.

CUARTO: ORDENAR a la parte demandante CRISANTO ZAMUDIO CHAVEZ, para que dentro del término de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de este fallo a título de restitución se proceda a la entrega de los \$120.000.000, que recibió en cambio del bien



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Diagonal 16 N° 11-85, Palacio de Justicia, oficina 402
j01cctofusa@cendoj.ramajudicial.gov.co
FUSAGASUGA - CUNDINAMARCA

denominado lote 14 y la suma de \$20.000.000. que fueron entregados por la parte demandada de acuerdo lo expuesto en los hechos 4 y 5 del escrito de demanda.

QUINTO: En caso de no darse cumplimiento a lo resuelto en el numeral anterior se generarán intereses del 6% anual aplicados hasta la fecha en que se haga efectivo el pago del valor anterior. Lo anterior teniendo en cuenta las motivaciones que se hicieron en el cuerpo de este fallo.

SEXTO: DECRETAR la terminación del presente proceso.

SÉPTIMO: ORDENAR el archivo definitivo de las diligencias previa desanotación respectiva.

OCTAVO: Sin condena en costas.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

EL SEÑOR JUEZ,

JORGE LUIS BARACALDO CHÍQUIZA

JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO DE FUSGASUGÁ
Fusagasugá, Cundinamarca

La providencia anterior es notificada por anotación en
ESTADO hoy 04 JUL 2025 08:00 a.m.

RICARDO CAMPOS BELTRAN
Secretario

Firmado Por:
Jorge Luis Baracaldo Chiquiza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001

Fusagasugá - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c4fb1c89eccdf2e43012d6d7872c17b71acebe9e6b240a84d7eeefb524cba42f**

Documento generado en 02/07/2025 08:49:36 PM

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

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