

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL –FAMILIA**



Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 6
(sala virtual de 3 de marzo de 2022)

Asunto:

Resolución de Contrato de Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, contra
Inversiones Flor de Lis S.A.S.

Exp. 2019-00475-01

Bogotá, D.C., quince (15) de marzo de dos mil veintidós (2022).

1. ASUNTO A TRATAR

Conforme a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho, se emite la sentencia que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 14 de septiembre de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá - Cundinamarca.

2. ANTECEDENTES

2.1. HECHOS Y PRETENSIONES:

El señor Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, a través de apoderado judicial promovió demanda verbal de resolución de contrato de compraventa, en contra de Inversiones Flor de Lis S.A.S., para que previos los trámites del

proceso declarativo de mayor cuantía, se hagan las siguientes declaraciones y condenas:

1.- Se declare resuelto el contrato de compraventa celebrado el 4 de abril de 2017, entre Inversiones Flor de Lis S.A.S., con NIT No. 900425725-0, con domicilio en Fusagasugá y representada legalmente por Luis Eduardo Olivares Lis, en calidad de vendedor y el señor Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, por incumplimiento total de las obligaciones adquiridas por la parte vendedora, entre estas, la falta de entrega de los inmuebles vendidos y la no comparecencia a la Notaría para firmar la escritura pública.

2.- Condenar a la parte demandada a devolver la suma de \$292.800.000, que corresponde al abono inicial plasmado en el contrato y entregado por el promotor al representante legal de la sociedad demandada.

3.- Se condene a la pasiva al pago de la suma de \$77.000.000, establecido como cláusula penal, por no haber dado cumplimiento a ninguna de las obligaciones contraídas en el contrato de compraventa.

4.- Se condene a la demandada a pagar las costas y agencias en derecho.

Como fundamentos fácticos de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, lo siguiente:

- Según documento privado de 4 de abril de 2017, Inversiones Flor de Lis S.A.S., representada por Luis Eduardo Olivares Lis, celebró contrato de compraventa con Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, sobre los derechos de dominio, propiedad y posesión que la empresa demandada tiene y ejerce

sobre los *“inmuebles en proceso de construcción”*, dentro del predio de mayor extensión con F.M.I. No. 157-18130 y No. Catastral 10-00-00374-0027-000, que hacen parte del conjunto residencial Torres del Prado, localizado en la calle 10 No. 1A Este-60, barrio Bellavista de Fusagasugá, *“cuya descripción y localización es la siguiente:”* Torre A, apartamentos números 701, 704, 801, parqueaderos números 7, 8 y 9; Torre B, apartamentos números 203, 303, 403 y 502, parqueaderos números 10, 11, 85 y 91; total 7 apartamentos y 7 garajes.

- Se acordó que los apartamentos se construirían con un área de 60 M², aproximadamente, distribuidos con sala comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños y zona de lavandería, se entregarían en obra gris, con servicios de agua y luz, legalizados y funcionando, ductos para instalación de gas en cada uno de los apartamentos; es de tener en cuenta que, los derechos sobre los predios relacionados se especificaron como cuerpo cierto y comprende la totalidad de las mejoras, costumbres e igualmente se indicó que se *“omitiría la determinación exacta de los linderos y medidas”* de los apartamentos y garajes, ya que *“estos se perfeccionarían al momento de elevarse a escritura pública el contrato”*.

- Como precio de la venta se acordó la suma de \$770.000.000, a razón de \$96.000.000 por cada apartamento y \$14.000.000 de cada parqueadero, es decir, \$110.000.000; cada vivienda con su garaje, que el comprador se obligó a pagar de la siguiente forma: a) \$292.800.000 *“los que fueron pagados efectivamente conforme a la liquidación relacionada en la cláusula tercera del contrato”*, que correspondió a la entrega real y efectiva de los apartamentos 402 torre A, 402 torre C y 401 torre F, parqueaderos 14 y 42, que pertenecen al Conjunto Residencial Loma Linda de Fusagasugá y *“al cruce de cuentas de negocios anteriores”*, incluida la retención en la fuente y el pago de derechos

notariales; b) \$1.200.000, en efectivo para el 30 de junio de 2017; c) el saldo de \$476.000.000, se cancelarían contra entrega de los inmuebles.

- El comprador hizo la entrega de los inmuebles que correspondían al pago inicial; para la escrituración de los apartamentos C 402 y D 401, parqueaderos 14 y 42, se encontraba legalizada a nombre de Luis Eduardo Olivares Lis, como quedó consignado en el contrato, respecto del apartamento A 402, el comprador realizó la escrituración a un tercero, según lo indicado por el vendedor; el comprador pagó al vendedor la suma de \$1.200.000 en efectivo el 30 de junio de 2017, tal como se pactó en el contrato.

- Se acordó la firma de escritura pública de los 7 apartamentos y 7 garajes para el miércoles 20 de febrero de 2019, a las 3:00 p.m., en la Notaría Primera de Fusagasugá; la entrega debía realizarse el mismo día y se pactó como cláusula penal la suma de \$77.000.000, que debía pagar la parte incumplida.

- Llegado el día y la hora en que debía protocolizarse la escritura pública, el comprador se presentó en la notaría referida, pero el representante legal de la empresa demandada no se hizo presente, como tampoco delegado alguno; por ello, el actor suscribió acta de comparecencia.

- Luego de ello, el demandante se dirigió al lugar donde debían entregársele los predios, pudiendo constatar que el terreno se encontraba totalmente vacío y no se había construido el prometido conjunto Torres del Poblado; por el incumplimiento, el demandante ha sufridos diferentes perjuicios, esto es, la pérdida de poder adquisitivo del dinero entregado (\$292.800.000) y dejar de recibir los intereses bancarios sobre esa suma.

2.2. ADMISIÓN, NOTIFICACIÓN Y CONTESTACIÓN DEL LIBELO.

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, admitió la demanda el 18 de noviembre de 2019¹, ordenándose la notificación de la parte demandada; la sociedad demandada fue notificada acorde con lo dispuesto en el Decreto 806 de 2020², al correo electrónico registrado en Cámara de Comercio y dentro del término legal de traslado permaneció silente, por lo cual, con auto de 30 de julio de 2021³, se tuvo por no contestada la demanda y, se señaló fecha y hora para adelantar las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P., decretándose además las pruebas deprecadas por la parte actora.

Continuado el trámite, el 14 de septiembre de 2021 se llevó a cabo la audiencia en referencia, declarándose fracasada ante la inasistencia de la parte demandada, no habían excepciones previas por resolver, no se tomaron medidas de saneamiento, se interrogó al demandante, se tuvo por confesa a la parte pasiva de los hechos números 8, 9 y 10, dada su inasistencia a la audiencia, luego, se atendió la declaración del testigo Carlos Andrés Rodríguez Ramírez, se presentaron los alegatos de conclusión y se dictó sentencia accediéndose parcialmente a las pretensiones.

3. LA SENTENCIA APELADA

¹ Archivo 03 primera instancia Expediente digital

² Archivos 05 a 09 E.D.

³ Archivo 11

El Juez de instancia, empezó con un resumen de los antecedentes, luego realizó unas apuntaciones teóricas de la acción resolutoria; así, consideró que el denominado contrato de compraventa aportado *“del contenido del mismo se desprende que en realidad es una promesa de contrato”*, las partes son legalmente capaces, su objeto y causa son lícitos, por lo que es un contrato bilateral que genera obligaciones y supera los requisitos esenciales.

Luego, se ocupó de los presupuestos de validez del contrato de promesa de compraventa, el cual consta por escrito, no se observa ausencia de los presupuestos generales de validez, se determinó un plazo o condición, en tanto que la escritura pública debía otorgarse el 20 de febrero de 2019 en la Notaría Primera de Fusagasugá, a la hora de las 3:00 p.m., misma para llevar a cabo la entrega de los inmuebles; y, frente al cuarto presupuesto, *“se observa que se determinó con claridad los bienes prometidos en venta, que se trata de bienes futuros que al momento de la celebración del contrato no se encontraban construidos pero se determinan con precisión, se indica el inmueble de mayor extensión donde se van a construir, se hace relación a la matrícula inmobiliaria No. 157-18130 y cedula catastral 0100003740027000, se puso la dirección calle 10 No. 1 A Este- 60, barrio Bellavista en Fusagasugá, entonces tenemos certeza de la ubicación de los bienes y de los linderos generales de los mismos, si bien no se establecieron linderos específicos porque se trata de bienes futuros, si se pueden establecer con claridad porque se determinaron con el No. del apartamento en el que, que es el prometido en venta, el No. de parqueaderos, la torre, lo que pasa es que el proyecto es que no fue desarrollado pero no significa lo anterior de que no se haya podido determinar los inmuebles prometidos en venta, requisito que también haya cumplido el despacho y por consiguiente observa que el primero de los requisitos jurisprudenciales que hace relación a la existencia de un contrato bilateral valido se encuentra totalmente cumplido”*.

Aduce, que está acreditado el incumplimiento de la parte demandada, en tanto que se la parte actora aportó la constancia de comparecencia No. 06 a la Notaría Primera de Fusagasugá el 20 de febrero de 2019 a las 3:00 de la tarde y, no está demostrada la comparecencia de la pasiva, que sumado a su postura procesal, de no contestar la demanda, también se entiende que no realizó la entrega, teniéndose por incumplido el contrato por parte de la pasiva; frente a las obligaciones del comprador, se anotó en la promesa de contrato que los apartamentos y parqueaderos entregados tenían un valor de \$362.000.000, pero adicionalmente *“se hicieron unos cruces de cuentas”*, descontando por ejemplo la suma de \$73.400.000 *“por compra de los apartamentos en Loma Linda”* y se sumarían \$4.200.000 *“de los impuestos”*, arrojando el valor de \$292.800.000 que sería el primero de los pagos que realizaría el demandante a la sociedad demandada, también se acordó que se cancelaría \$1.200.000 el 30 de julio de 2017 y el saldo de \$476.000.000 pagaderos contra entrega de los inmuebles prometidos en venta, para un total de \$770.000.000; asimismo, del contenido de la promesa se estableció que los apartamentos C 402, D 401, garajes 14 y 42 *“se habían entregado a nombre de Luis Eduardo Olivares, situación que fue aceptada por las partes, por consiguiente, esta parte del precio ya se entiende pagada”*.

De igual forma, se afirmó que estaba pendiente por escriturar el apartamento 402 A, ello dependía de las instrucciones del vendedor, pero *“no observa el despacho que se hayan dado instrucciones”* y, en su declaración de parte el actor expuso que las instrucciones consistían en que no se escrituraria directamente a la empresa demandada, sino a nombre de un *“tercero comprador”*, pero no está acreditado en el expediente a quien se hizo la escritura, bien sea a nombre de la empresa o de un tercero, pero a pesar de ello no puede endilgársele incumplimiento al actor, no obstante, para efectos

de las restituciones mutuas *“se tendrá en cuenta dicha situación porque no se acreditó la respectiva entrega del inmueble mencionado; de igual manera, observa el despacho que las partes pactaron que se pagaría la suma de \$1.200.000 el 30 de junio de 2017, suma que tampoco aparece acreditada como pagada, no obstante lo anterior, en virtud de la cuantía tan grande de este negocio, \$770.000.000, el despacho no encuentra incumplido el contrato pues porque es una suma mínima que no es importante en relación a la magnitud del negocio”*.

Finalmente, el pago del saldo era contra entrega de los apartamentos, lo cual no se probó, entonces, aunque existía un saldo pendiente de pago, esa situación no acarrea incumplimiento del comprador; por lo expuesto, se dispuso que la parte demanda debe devolver la suma de \$182.800.000, pues si bien en las pretensiones se reclamó la suma de \$292.800.000 consistente en la entrega de los apartamentos referidos (402 A, 402 C, 401 D y garajes 14 y 42), no *“se acreditó por ningún medio probatorio la entrega del apartamento 402 A, ni tampoco las instrucciones”* dadas por la parte vendedora, lo que llevó a descontar la suma de \$110.000.000, como también la suma de \$1.200.000 cuyo pago no fue demostrado.

4. EL RECURSO

El demandante inconforme con la anterior decisión, como reparos de la pretensión impugnatoria expuso:

- El juzgador de instancia al momento de cuantificar las sumas que se debían devolver a la parte actora, excluyó la suma de \$110.000.000, representados en el apartamento 402 bloque C, Conjunto Residencial Loma Linda, entregado como parte de pago, al considerar que no está acreditada su

entrega, a pesar de que en la cláusula tercera del acuerdo suscrito el 4 de abril de 2017, indica que se efectuó la entrega del apartamento 402 A y, se dispuso que el señor Carlos Alirio escrituraria el mismo a quien indicara el representante legal de la demandada, pero su entrega física si se realizó, tanto así que en cumplimiento de las instrucciones recibidas fue escriturado.

- Siendo claro, el documento base de la negociación, que ese inmueble también se entregó a la empresa demandada, no se estimó necesario aportar al escrito de la demanda más pruebas para acreditarlo, pero en aras de evitar un perjuicio mayor al sufrido por el actor, aporta los correos recibidos por el demandante de parte de la empresa demandada donde solicitan poder para vender el apartamento ante la existencia de un posible comprador – *comunicación de fecha 17 de abril de 2017-*, a los pocos días de realizada la negociación, siendo contestada el mismo día, manifestando que el poder ya estaba elaborado por Gonzalo Gutiérrez Fernández, quien figura como propietario, en favor de Luis Eduardo Olivares Lis, indicando que su hijo procedería a la entrega como efectivamente sucedió; es así, como el 28 de abril de 2017, según escritura pública No. 133 de la Notaría Segunda de Fusagasugá, se realizó la venta del apartamento 402 A, del conjunto Loma linda en favor de María Consuelo Vega de García por parte de Gonzalo Gutiérrez Fernández, quien otorgó poder a Luis Eduardo Olivares Lis para otorgar escritura en su representación.

- Está claramente demostrado que la parte actora cumplió cabalmente todas sus obligaciones, incluida la entrega y escrituración del apartamento 402 A del Conjunto Loma Linda, por ende, no había lugar a la exclusión de la suma de \$110.000.000, por lo cual, la sentencia apelada deberá modificarse, ordenándose devolver los \$182.800.000 como lo ordenó el juzgado, más el

valor referido del apartamento 402 A, sin perjuicio de las costas y agencias en derecho.

5. FUNDAMENTOS DE ESTA INSTANCIA

5.1. COMPETENCIA:

Radica en esta Sala adoptar la decisión que en derecho se reclama, con fundamento en el numeral 1º del artículo 31 y artículo 328 del C.G.P, por ser la superior funcional del juzgado que profirió la sentencia de primera instancia.

Además, por encontrar satisfechos los presupuestos procesales exigidos por la jurisprudencia y la doctrina, para que proceda sentencia de mérito, no se hace necesario hacer pronunciamiento sobre los mismos. Tampoco se observa que se haya incurrido en motivo de nulidad que obligue a invalidar total o parcialmente lo actuado.

5.2. PROBLEMA JURIDÍCO:

Antes de entrar a resolver el reclamo planteado por la parte que recurre, de conformidad a lo predicado en el artículo 1742 del C.C⁴., emerge como problema jurídico a tratar, el verificar si la promesa de compraventa adosada, cumple las exigencias de las disposiciones legales aplicables, para tenerse como válida. Y de superar ese escaño, se procederá a ocuparse de los motivos de la apelación planteados.

⁴ “Art. 1742. Subrogado. Ley 50 de 1936, art. 2º. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo 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.”

5.3. MARCO CONCEPTUAL:

En cuanto a los contratos, se tiene, que son un negocio jurídico definido como el instrumento que el derecho le otorga a las personas para la disposición de sus activos y bienes en procura de satisfacer sus intereses, tendientes a producir un efecto jurídico, que puede consistir en la creación, modificación o extinción de una situación de derecho; dentro de las diversas categorías de negocios jurídicos, tenemos, aquellos que versan sobre cuestiones patrimoniales de los celebrantes, pudiendo ser unipersonales o pluripersonales, en estos últimos, dos o más personas intervienen en la celebración del negocio.

Es así que, en materia contractual encontramos, como uno de los principios fundamentales que inspiran nuestro C.C., la autonomía privada de la voluntad, en virtud de la cual, todo individuo que goce de capacidad es libre de comprometerse; de suerte que, al participar en una determinada convención, bien puede estructurar autónomamente, en asocio con su co-contratante, el contenido del acuerdo, sin más restricciones que las que imponen la ley, el orden público y las buenas costumbres –salvo casos especiales como en los denominados negocios por adhesión-, los cuales una vez celebrados imponen a los contratantes el deber de cumplir adecuadamente las prestaciones convenidas, ciñéndose de manera especial en su desarrollo al postulado de la buena fe.

La doctrina ha definido la promesa como ⁵*“un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al*

⁵ Bonivento Jiménez Javier. El contrato de Promesa. Ed. Librería del Profesional, página 31

vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición”, acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, sin olvidar que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio –diferente-, de donde se infiere, que ⁶“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 de contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiende vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiende comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...”.

Así las cosas, es pertinente citar el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 (art. 1611 C.C.), que prevé:

“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 –correcto 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 sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.”

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 23 de mayo de 1998, M. P. Pedro Lafont Pianetta

En los pactos contractuales bilaterales válidamente celebrados va implícitamente la condición resolutoria, la cual se encuentra regulada en el art. 1546 del C.C. *“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”*; norma que implica la extinción del contrato y los vínculos jurídicos que este conlleva, lo cierto es, que trae una particularidad importante y es la retroactividad, es decir, que en virtud de su declaratoria las partes deberán proceder a las restituciones mutuas, como si no hubiera existido la convención.

Así, para proteger el poder vinculante del negocio jurídico, en los artículos 1546 del C.C. y 870 del C.Co., se otorga al contratante que ha cumplido con sus obligaciones, el derecho alternativo de demandar la resolución o el cumplimiento, con indemnización de perjuicios, acciones que se fundamentan *“en la reciprocidad de derechos y obligaciones nacidos para las partes en la celebración del contrato bilateral y procede en el caso de que una de las partes deje de cumplir lo pactado, si la otra lo ha cumplido o se allana a cumplirlo.”*⁷.

5.4. CASO DE ESTUDIO:

Se tiene que las súplicas del líbello genitor, corresponde a un contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 4 de abril de 2017, figurando como promitente vendedor el ente Flor de Lis S.A.S. y promitente comprador el demandante, cuyo objeto eran, los apartamentos 701, 704, 801 de la Torre A, parqueaderos 7, 8, y 9, y apartamentos 203, 303, 403 y 502 de la Torre L, parqueaderos 10, 11, 85 y 91, en *“proceso de construcción”* y que hacen parte

⁷ Corte Suprema de Justicia. sentencia de 2 de noviembre de 1964.

del predio de mayor extensión con F.M.I. No. 157-18130, Conjunto Residencial Torres del Poblado, localizado en la calle 10 No. 1 A Este-60 de Fusagasugá, vínculo jurídico que reviste autenticidad en aplicación de la presunción contenida en el artículo 244 del CG.P., además por cuanto no se desconoció el mismo, por parte de la demandada, que huelga decirse, omitió llevar a cabo cualquier intervención en el proceso.

Iniciaremos tratando lo correspondiente a los elementos esenciales que estructuran y dan existencia a cada negocio, porque sin ellos este no existe o se convierte en otro diferente, los cuales nos ofrecen como característica, que no son susceptibles de disposición por los particulares. Y tenemos como elementos, *los naturales*, que son aquellas “*cosas*” de la cuales sin necesidad de pacto expreso le pertenecen al negocio en virtud de la normatividad existente o por la presencia de usos o costumbres, contenido natural que tiene carácter dispositivo, ya que las partes pueden apartarse de su expresión legal, intermediando los pactos accidentales, y, *los accidentales*, que son aquellos que ni natural ni esencialmente le pertenecen al negocio y, por ello, para que sean vinculantes deben pactarse.

En el caso que ocupa nuestra atención, no se discute, a voces de los artículos 1502 y s.s del C. C., que los sujetos de la relación contractual son: legalmente capaces –sin que se exija alguna legitimación negocial especial por el legislador–; su consentimiento fue expreso y no aparece prueba, ni las partes lo alegaron, que esté viciado de error, fuerza o dolo; recae sobre un objeto lícito y su causa es legal.

Sin embargo, acorde con el problema jurídico planteado, habrá de entrarse a enfocar, si se cumplen los requisitos de que trata el precitado artículo 89 de la Ley 153 de 1887, para determinar así, la validez del contrato.

Bajo los anteriores derroteros, encontramos del “CONTRATO DE COMPRAVENTA” que sustenta las pretensiones, como forma de pago se acordó:

“TERCERA. VALOR. El precio de venta de los apartamentos con sus respectivos parqueaderos es la suma de SETECIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$770.000.000) es decir cada apartamento a NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$96.000.000) y el precio de Parqueadero es de CATORCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$14.000.000), para un total de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$110.000.000), para cada vivienda con su parqueadero. El valor total de los 7 apartamentos y los 7 parqueaderos serán cancelados de la siguiente forma:

A) Hoy a la firma de esta promesa de compraventa la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES OHCOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$292.800.000) que resultan de la siguiente liquidación: TRESCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$362.000.000), representados en los apartamentos No. 402 del bloque A, apartamento 402 del bloque C y apartamento 401 del bloque D, y los parqueaderos 14 y 42 que pertenecen al conjunto Residencial Loma linda de Fusagasugá LOMALINDA, es decir los apartamentos a un valor de Ciento Diez Millones de Pesos (\$110.000.000) cada uno y los parqueaderos a Diez y seis millones de pesos (\$16.000.000) cada uno. De este valor se le resta la suma de SETENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE., (\$73.400.000), que EL COMPRADOR le adeuda al VENDEDOR por compra de estos apartamentos de Loma linda, y se suma el valor de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$4.200.000) por pago de retención en la fuente y pagos de derechos notariales de los apartamentos B206- B306 – y E205 de Loma linda que EL COMPRADOR pagó por cuenta del VENDEDOR.

B) La suma de UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.200.000), en efectivo el día 30 de junio de 2017, con el cual se completa el pago de la cuota inicial de \$294.000.000, C) el saldo, o sea la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$476.000.000), se cancelarán contra entrega de los

inmuebles. Se acara que a este valor se le debe adicionar \$1.000.000 por piso y por apartamento para los pisos tercero en adelante”.

De acuerdo con las cita textual de la convención en comento, calificada como “*CONTRATO DE COMPRAVENTA*”, el mismo, en realidad es un contrato de *promesa de permuta*⁸, comoquiera que el promitente comprador para satisfacer el pago del precio acordado, **se obligó a dar los apartamentos 402 A, 402 C, 401 D y los garajes 14 y 42**, del Conjunto Residencial Loma Linda, por ende, en tratándose de bienes inmuebles, era menester efectuarse la referencia de sus respectivos títulos escriturarios para su perfeccionamiento⁹ y finiquitar su tradición, siendo del caso reiterar, que esos inmuebles su valor ascendía a \$362.000.000.

De cara a lo anterior, la voluntad de los contratantes se subsume en la promesa de venta de los apartamentos 701, 704, 801, de la torre A, 203, 303, 403 y 502 de la torre L, garajes 7, 8, 9, 10, 11, 85 y 91, que harían parte del proyecto o Conjunto Residencial Torres del Poblado, y es diáfano que para su pago el comprador se obligó a transferir los tres apartamentos y dos garajes de la urbanización Loma linda, de lo que se reiteró en la diligencia de interrogatorio del promotor.

De esa manera, evaluado lo concerniente a la voluntad de los contratantes, es de determinarse, si la promesa de contrato cumple con los requisitos previstos por el legislador contemplados en las reglas 1^a, 2^a 3^a, y 4^a del artículo 89 de la Ley 153 de 1889, por medio del cual, se subrogó el artículo

⁸ “ARTICULO 1955. <DEFINICION DE PERMUTA>. La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro.”

⁹ “ARTICULO 1956. <PERFECCIONAMIENTO DE LA PERMUTA>. El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública.”

1611 del C.C., encontrando, que sólo satisface las 1ª y 2ª, sin que se pueda predicar lo mismo respecto a los requisitos 3 y 4. Veamos porque:

Como punto de partida sobre este aspecto, encontramos que las partes contratantes, en la cláusula primera de la promesa en referencia, acordaron como finalidad del mismo:

“PRIMERA:- OBJETO. EL VENDEDOR se obliga a vender a EL COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el derecho de dominio, propiedad y posesión que el primero tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles, los cuales están en proceso de construcción y se identifican con matrícula inmobiliaria No. 157-18130, y numero catastral No. 01-00-0374-0027-000 de mayor extensión que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL POBLADO, localizado en la calle 10 No. 1 A- Este 60, Barrio Bella Vista, del municipio de Fusagasugá-Cundinamarca, cuya descripción y localización es la siguiente:

TORRE A

<i>APARTAMENTO No.</i>	<i>PARQUEADERO No.</i>
<i>701</i>	<i>7</i>
<i>704</i>	<i>8</i>
<i>801</i>	<i>9</i>

TORRE L

<i>203</i>	<i>10</i>
<i>303</i>	<i>11</i>
<i>403</i>	<i>85</i>
<i>502</i>	<i>91</i>

TOTAL APARTAMENTOS: SIETE (7)

TOTAL PARQUEADEROS: SIETE (7)

Los apartamentos serán construidos en un área total de 60.00 m2 aproximadamente, distribuidos así: sala comedor, cocina, 3 alcobas, 2 baños y zona de lavandería. Se entregarán EN OBRA GRIS, con servicios de agua y luz legalizados y funcionando y ductos para la instalación del gas en todos y cada uno de los apartamentos.

PARAGRAFO: *En el presente acto se omite la determinación exacta de los linderos y medidas correspondientes a los apartamentos y los parqueaderos. Estos se perfeccionarán en el momento de elevarse a escritura pública el presente contrato.*"
(negrillas del Tribunal)

Nótese, que tal y como se indicó, en esta cláusula se omitió hacer referencia de los linderos de los apartamentos y garajes prometidos en venta, aludiendo exclusivamente su ubicación frente a pisos y torre, como la insinuación de la cédula catastral y folio inmobiliario del predio de mayor extensión en el que se edificaría el conjunto Torres del Poblado; iterando, en el párrafo transcrito de la cláusula primera, explícitamente se indicó, que se omitiría esa determinación de linderos y medidas, los cuales se perfeccionarían al momento de otorgarse la escritura pública, situación que no colma lo reglado en el requisito 4º estatuido por el legislador.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de justicia ha sostenido:

¹⁰“5.2.2.- Claro, véase que la Corte manifestó sobre el particular de la debida identificación de inmuebles a la hora de celebrar contratos de promesa, en CSJ SC, 30 oct. 2001, rad. 6849, lo siguiente:

Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, -que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel-, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción proyectada a determinadas especificaciones, y

¹⁰ STC8881 de 2017.

no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esguinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes transcrito.

[...] Sobre el particular ha dicho esta Corporación: “la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.

De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio “las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación ‘se identificarán (...) por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos’ (Art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985, que establece que, ‘cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados...’ (Art. 1°). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente” (G. J., T. CLXXX, pág. 226).

[...] La comentada exigencia no puede soslayarse so pretexto de que la venta prometida recae sobre un espacio sin construir como el de que aquí se trata, para entender, como

erróneamente lo estimó el Tribunal, que simplemente consiste en todo lo que está por encima del primer piso, puesto que aun en ese evento se debe partir de que ese espacio, aunque sin contenido material construido por el momento, se halla preconcebido, más tratándose de especie o cuerpo cierto, y sólo falta la ejecución de la obra para la cual se pretende adquirir, por lo que no se advierte obstáculo alguno impediendo de su plena identificación de modo anticipado, incluso por sus linderos y dimensiones.

Desde esa perspectiva, se recalca, no le asiste razón al Tribunal cuando afirma que expresados los linderos del inmueble sobre el cual se encuentra el espacio vendido, ante la ausencia de construcción, el espacio compravendido será ubicado sobre el techo, piso o terraza del primer piso, es decir, que no podía ser distinto del que se encuentra delimitado por los linderos de la parte construida, sin que fuera dable contemplar “otras especificaciones”; pues se imponía hacer una determinación exacta en la medida en que la sociedad vendedora se reservaba para sí el dominio de la primera y las tres últimas plantas, siendo menester, por lo menos, dejar delimitado en los términos que las normas legales exigen cuando el acto debe constar en escritura pública, la parte del inmueble de cuyo dominio proyectaba desprenderse la vendedora; mucho más si previsto contractualmente someter la edificación futura al régimen de propiedad horizontal según el reglamento que posteriormente se elevaría para el efecto una vez se concluyera la construcción, se imponía en principio y en el evento de promesa hacer las segregaciones que sin ese régimen correspondía hacer para definir las porciones del inmueble en que quedaba dividido inicialmente el mismo entre las dos partes contratantes, bajo el supuesto de que a la fecha del otorgamiento de la escritura pública no se hubiera levantado la construcción, con la exactitud debida a fin de cumplir, sin más, con el perfeccionamiento del contrato prometido, lo cual no obra en la promesa.

[...] Ahora bien, como ya se dijo, esa identificación no solamente debe hacerse en forma completa sino que debió incluirse en el texto del contrato de promesa de compraventa, en tanto esa fue la forma de celebrarlo escogida por las partes, sin que sea suficiente en este caso mencionar a otros documentos como son los planos y la licencia de construcción, con los cuales no se suplen las deficiencias comentadas en torno a la determinación del bien prometido en venta, máxime, si, como se advirtió, esa alusión no tuvo por finalidad dejar en claro cuál era el bien prometido.

En el punto, importa recordar con palabras de esta misma Corporación, lo siguiente: “...La especificación o singularización del hecho atinente a la celebración del contrato prometido no es punto que la ley defiera a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, pues esa singularización ha sido imperativamente prefijada en el ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153. Allí se consagra una clara correlación entre la determinación del contrato prometido y los procedimientos o requisitos legales que sean esenciales para concluirlo. De hecho, si en un caso dado sólo está pendiente la ejecución de esos requisitos, es porque el contrato prometido se encuentra determinado a cabalidad. Pero si, por fuera de los mismos, todavía

se necesita que se dé otro paso cualquiera a intento de concluir el contrato, ya no será viable afirmar que la determinación se ha cumplido de modo satisfactorio, es decir, según la contempla la ley (G. J. CLXXXIV, pág. 395 y 396). (véase).

Acorde con lo anterior, es evidente que en la promesa de contrato **no se incluyeron los linderos de los predios objeto de la venta**, por ende, emerge sin mayor esfuerzo que ese contrato no cumple con lo normado en la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del C.C.

Misma suerte corre, la determinación de los predios con los que se sufragaría lo acordado en el literal A) de la cláusula tercera, esto es, de *“los apartamentos No. 402 del bloque A, apartamento 402 del bloque C y apartamento 401 del bloque D, y los parqueaderos 14 y 42 que pertenecen al conjunto Residencial Loma linda de Fusagasugá”*, siendo igual de cargante la situación, dado que no se aludió nada en cuanto a su alinderación, dirección, ubicación, folios inmobiliarios y demás particularidades que llevaran a su identificación plena, sino que los contratantes **únicamente se limitaron a expresar que esos bienes hacían parte del pago** en los términos allí plasmados.

En similar sentido, es de pregonar que unos de los inmuebles entregados como parte de pago estaban a nombre del representante legal de la sociedad demandada, como se anotó en la cláusula cuarta de la promesa que reza:

*“CUARTA. La Escritura Pública que protocolizará la venta contenida en este promesa de compraventa en cuanto se refiere a los siete Apartamentos y los siete Parqueaderos que se están comprando se firmará el día miércoles veinte (20) de febrero del año dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Primera del círculo de Fusagasugá, a las 3:00 pm. Esta fecha podrá modificarse de común acuerdo entre las partes. **Respecto a los inmuebles que EL COMPRADOR entrega en parte de pago se aclara que los apartamentos C402 y D401 así como los parqueaderos catorce y cuarenta y dos están a nombre de Don Luis***

Eduardo Olivares, así que solo estaría pendiente por escriturar el apartamento A402 que EL COMPRADOR se compromete a escriturar tan pronto reciba las instrucciones DEL VENDEDOR para hacerlo”.

Con lo cual, no se hizo referencia a la suscripción de la escritura pública del predio A402 dado como parte de pago en el devenir del contrato de permuta, sin perjuicio de las negociaciones previas existentes entre el actor y el señor Luis Eduardo Olivares Lis, requisito incumplido también a voces del numeral 3º antes citado, esto es, dicho acto no se ató a un momento preciso en plazo o condición, aunque el aquí promotor haya expuesto en el interrogatorio de parte que absolvió que ese inmueble en particular se enajenó a un tercero y para lo cual aportó su folio inmobiliario 157-122515, en otras palabras, que la tradición del mismo se perfeccionó.

En conclusión, el contrato adosado **está viciado de nulidad absoluta**, al carecer de dos de los requisitos necesarios que conlleva su validez, aunque se haya referido someramente la cosa junto con el precio, contrario a lo conceptualizado por la judicatura de instancia.

Siguiéndose en este discurrir, hay lugar a referirse a lo normado en los artículos 1740 y 1741 del C.C., respectivamente, que pregonan:

“ARTICULO 1740. CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD> Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa.”

“ARTICULO 1741. NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en

consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.” (Negrilla Fuera del texto).

En efecto, al evidenciarse causal de nulidad absoluta por la omisión de los prenombrados presupuestos, concerniente a; i) la indebida estipulación de la fecha en que se firmaría la respectiva escritura pública de uno de los predios dados como parte de pago, y ii) la indeterminación estudiada del mismo y de los linderos de los apartamentos y garajes prometidos en venta que se localizarían en la urbanización denominada Torres del Poblado de Fusagasugá; **se abre paso a la nulidad del contrato**, por ende, habrá de devolverse las cosas al estado en que se encontraban, nulidad de carácter sustantivo que ha de declararse de manera oficiosa por plena disposición legal.

Por lo que se sigue, como consecuencia obligada de un pronunciamiento de tal magnitud, es que las cosas regresen a su estado natural hasta antes de la celebración del contrato viciado, algo así, como si las partes no hubieren tenido la intención de contratar, de ahí surge el querer del legislador de los restablecimientos mutuales, eso sí, en todo caso con lo probado en el proceso al tenor de las previsiones sustanciales ambas de los artículos 177 C.P.C. y 1757 C.C.

Entonces, debiendo volver las cosas a como se encontraban con anterioridad a la celebración del acuerdo de voluntades, y, dado en que el documento que recoge el contrato de compraventa se desprende que no se entregaron los apartamentos 701, 704, 801, de la Torre A, 203, 303, 403 y 502 de

la Torre L, ni los garajes 7, 8, 9, 10, 11, 85 y 91, no hay lugar a ordenar su restitución material.

Ahora, del precio de venta acordado, fue por \$770.000.000, de los cuales se dieron por pagados \$292.800.000, derivados de la liquidación referida en el literal A) de la cláusula tercera, esto es, \$362.000.000 representados en los apartamentos A402, C402, D401 y los garajes 14 y 42 que hacen parte del Conjunto Residencial Loma Linda, más \$4.200.000 pagados por concepto de retención en la fuente y gastos notariales, menos \$73.400.000 que el comprador debe al vendedor de unos apartamentos en Loma Linda.

Al respecto, el demandante en su interrogatorio manifestó que había realizado varias negociaciones con la de sociedad demandada, *“yo le entregue el día de la firma de la promesa, esos apartamentos, le tenía un saldo que le estaba adeudando, se restó de ese valor, y en esa fecha el valor que se entregaron fue exactamente \$292.800.000 y el compromiso era que había que pagarle el saldo restante a la entrega de los apartamentos que quedo pactada para febrero 20 de 2019”,* aclarando que *“yo le entregue todo, estamos hablando de los que yo le pague al señor, si, se le entregaron 3 aptos, que, el 402 del bloque A, esos apartamentos son del conjunto Loma Linda aquí en Fusagasugá, ese apartamento ya estaba escriturado a nombre del señor Gonzalo Gutiérrez Fernández y otros dos aptos el 402 del bloque C, y el 401 del bloque D, apartamentos que yo ya le había pagado a Luis Eduardo Olivares, pero que no habían sido escriturados a nombre mío, entonces lo de la negociación acordamos que yo se los devolvía y el dispuso libremente de esos apartamentos y posteriormente los enajenó, y también le entregue dos parqueaderos, números 14 y No. 42 del mismo conjunto Residencial Loma Linda, que tampoco estaban escriturados, de los cuales dispuso libremente ya Inversiones Flor de Lis, los fueron entregados como parte de pago de la negociación que hicimos lo cual*

quedo todo estipulado en el contrato de compraventa que se firmó señor juez"
(negrilla intencional).

Así las cosas, los apartamentos C402, D401 y los garajes 14 y 42, se incluyeron como parte de pago y no requirieron de tradición en favor de la empresa demandada, porque estaban a su nombre, quedando pendiente el A402, que se resalta, su propietario era Gonzalo Gutiérrez Fernández *-pero por cuenta del demandante-*, quien por las "instrucciones" del extremo demandado realizó la tradición a un tercero; de esta manera, le asiste razón a la parte actora, respecto a la justicia que le asiste para obtener la devolución de la suma plasmada en la promesa de contrato con relación a ese predio.

Luego, no se acreditó el pago de otros dineros por concepto del precio, como el adiado en el literal B) de la cláusula tercera, mucho menos el saldo del precio, el cual estaba supeditado a la entrega de los inmuebles prometidos en venta.

Al proceder la restitución, no puede lograrse con volver los inmuebles al promitente comprador que los dio como parte de pago, comoquiera que, no están a nombre del demandado y no hubo vinculación de esas terceras personas. De forma que, se tendrá como base el valor que solventó el comprador, que debe ser indexado con base en la fórmula que a continuación se enuncia, atendiendo que los mismos se solventaron en diferentes momentos, así:

IF

Vp= Vh -----; en donde:

II

Vp es el valor presente que desea obtenerse;

Vh es el valor histórico a indexar,

IF es el índice final, que se obtiene con el monto de IPC a la fecha presente o más reciente para indexar.

II es el índice inicial del IPC, desde el cual se va a indexar.

FECHA DE PAGO	VALOR ABONO(VH)-VALOR NOMINAL-	II	IF	VALOR INDEXADO
04/04/2017	\$ 292.800.000	95,91	113,26	\$ 345.767.157

Frente a lo anterior, el valor a devolver por parte de la demandada, al demandante Carlos Alirio debidamente indexado a la fecha más próxima, asciende a la suma de **\$345.767.157**.

En suma, es procedente también el reconocimiento de intereses a la tasa del 6% anual sobre la suma de dinero recibidas por la parte demandada vendedora como parte del precio, tomado su valor nominal y no indexado, de conformidad con la fecha tenida como entrega, en la que se suscribió la promesa de contrato, esto es, el 4 de abril de 2017, pues no está en discusión que se canceló, dada la conducta adjetiva asumida por la parte demandada, ante un pronunciamiento de la magnitud que ocupa a la sala.

Sobre el tema en comento, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expuso:

¹¹“2. En el punto de las prestaciones recíprocas, ha dicho la Corte que las disposiciones legales que gobiernan las prestaciones mutuas a que puede haber lugar, por ejemplo, en las acciones reivindicatorias y de nulidad, tienen su fundamento en evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido. Por tal razón, ha

¹¹ Sentencia de 15 de junio de 1995, Exp. No. 4398,

repetido esta Corporación, tales restituciones mutuas quedan incluidas en la demanda, de tal manera que el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio. De suerte que cuando se declara la nulidad de un negocio jurídico, o su ineficacia, como en el caso presente, no sólo debe restituirse, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en desarrollo del contrato anulado o ineficaz, con la consiguiente corrección monetaria, sino también el valor de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero, pues el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad ciertamente Exp. 4398 44 produce efectos retroactivos y, por consiguiente, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del negocio jurídico anulado, o sea, las partes quedan obligadas a devolverse lo que recíprocamente se hubieren entregado en desarrollo de la relación jurídica declarada nula, razón por la cual, dice el artículo 1746 del Código Civil, que "En las restituciones que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o 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 artículo siguiente". (Negrilla y subrayas intencionales).

De otra parte, no hay lugar a emitir pronunciamiento frente a mejoras y frutos de otra índole, por cuanto los predios no fueron entregados, se insiste.

Con todo, la sentencia apelada se revocará acorde con lo expuesto en precedencia, y, en su lugar se decretará la nulidad absoluta de la promesa de compraventa, ordenándose las restituciones mutuas, así mismo, no se condenará en costas en tanto que se trata de un pronunciamiento de oficio.

El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala de Civil Familia, en nombra de la Republica de Colombia y por autoridad de la Ley.

RESUELVE

REVOCAR la sentencia proferida el 14 de septiembre de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito Fusagasugá – Cundinamarca, para en su lugar, disponer:

PRIMERO: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 4 de abril de 2017, por el demandante Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, quien obró como promitente comprador e Inversiones Flor de Lis S.A.S., promitente vendedor, en el que se prometía la venta de los apartamentos 701, 704, 801 de la Torre A, 203, 303, 403 y 502 de la Torre L, garajes 7, 8, 9, 10, 11, 85 y 91, del Conjunto Residencial Torres del Poblado, localizado en el predio de mayor extensión con F.M.I. No. 157-18130, calle 10 No. 1 A Este-60 de Fusagasugá, con fundamento en lo señalado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar a la parte demandada, Inversiones Flor de Lis SA.S., a **restituir** al demandante, Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, la suma de trescientos cuarenta y cinco millones setecientos sesenta y siete mil ciento cincuenta y siete pesos **(\$345.767.157)**, por concepto de emolumentos sufragados de su parte, por concepto del pago del precio del inmueble como se elucido en precedencia; suma de dinero que deberá cancelar en el término de diez (10) días hábiles contados a partir de la ejecutoria de este fallo.

TERCERO: La parte demandada Inversiones Flor de Lis SA.S., **debe** pagarle al demandante Carlos Alirio Rodríguez Céspedes, por concepto de frutos civiles, los intereses legales del seis por ciento (6%) anual, de la suma de dinero recibida como parte del precio, tomada nominalmente, sobre la

suma de doscientos noventa y dos millones ochocientos mil pesos (\$292.800.000), acorde con lo expuesto en esta providencia.

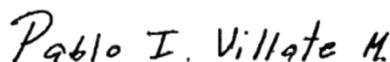
CUARTO: Sin condena en costas en ambas instancias, por no aparecer causadas.

QUINTO: Por secretaría, enviar oportunamente el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ
Magistrado Ponente



PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Magistrado