

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., cuatro de marzo de dos mil veintidós
Radicación. 25386-31-03-001-2019-00057-01
(Discutido y aprobado en sesión de 3 de febrero de 2022)

Con arreglo en lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020 se decide la apelación de la parte demandada contra la sentencia de 27 de junio de 2021, dictada por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa dentro del proceso declarativo que promovió Facter Gómez Galvis en *contra* de María Teresa Borda de Valdez.

ANTECEDENTES

1.- Se pidió declarar resuelto -por falta de pago del precio acordado- el contrato de promesa de compraventa de 28 de junio de 2017, mediante el cual el actor prometió vender a la demandada el inmueble "*Finca La Guaneña*", ubicado en la vereda el Palmar o Lagunas de La Mesa, identificado con el folio 166-0028672 de la ORIP de tal municipio. Además, que se dispusiera la restitución de dicha heredad, junto con el valor de los frutos civiles y naturales producidos -estimados bajo juramento-, mas la suma de \$15.000.000 pactada en el contrato a cargo de la parte incumplida.

A cuyo sustento se esgrimieron los hechos que se compendian como sigue:

- Entre Factor Gómez Galvis y la convocada María Teresa Borda de Valdez se han iniciado diversas litis, relacionadas en especial con la propiedad del aludido inmueble "*Finca La Guaneña*", entre ellos, el proceso ejecutivo singular con radicado 73-001-41-89-003-2016-00742-00, que cursó ante el Juzgado 3° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué.

- En desarrollo de dicho juicio, el 28 de junio de 2017 se llevó a cabo la audiencia del artículo 392 del C.G.P., en la cual se surtió conciliación entre las partes, habiendo la hoy demandada ofrecido adquirir el inmueble en cuestión por la suma de \$150.000.000, propuesta aceptada por Gómez Galvis, lo que suscitó la celebración del contrato sobre la "*Finca La Guaneña*", negocio jurídico mediante el cual María Teresa pagaba tal cifra a cambio de que el actor transfiriera el dominio del predio y de esta manera solucionar los pleitos pendientes.

- Fue así como se suscribió el contrato de promesa de compraventa, donde se estipuló como precio la suma de \$150.000.000, que la prominente compradora se obligó a pagar así: (i) La suma de \$20.000.000 como arras confirmatorias, a consignar el 28 de agosto de 2017 en la cuenta corriente No. 6821038926 del Bancolombia; (ii) el excedente de \$130.000.000 debía ser pagado el 27 de diciembre de 2017, a la misma cuenta bancaria, sin que dentro de los plazos estipulados la demandada diera cumplimiento a esas obligaciones.

- Tampoco la demandada concurrió el 27 de diciembre de 2017 -a la hora pactada-, a la Notaría Única del Círculo de la Mesa con el objetivo de elevar la respectiva escritura pública de protocolización de la negociación. Por el contrario, ha tratado de no cumplir lo pactado en la promesa, prosiguiendo los pleitos que acordó dar por terminados.

- En la disposición sexta de la promesa se pactó una cláusula penal, mediante la cual la parte incumplida se obligó para con el otro al pago de la suma de \$15.000.000.

- Una vez llegadas las fechas de pago pactadas en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, la demandada no cumplió con lo acordado, por el contrario, presentó acción de tutela bajo el radicado 73001-31-03004-2017-00199-00, ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Ibagué, rogando dentro de esta acción dejar sin efectos jurídicos la conciliación y el mentado contrato de promesa, pretensiones denegadas en su totalidad. Dicho fallo fue impugnado y conoció del mismo la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Ibagué, la cual lo confirmó.

- A la fecha de presentación de esta demanda la prometiente compradora no ha pagado al vendedor las mencionadas sumas de dinero, encontrándose vencido el plazo otorgado en la promesa, razón por la cual mi poderdante tiene derecho a solicitar el cumplimiento de los efectos indicados por la ley a la condición resolutoria.

- Con el incumplimiento de la convocada Borda de Valdez se han causado serios perjuicios al actor, pues este hizo entrega real y material de bien desde la fecha del negocio jurídico como consta en la cláusula 5° del contrato, en consecuencia, no ha podido disfrutar de su propiedad, usufructuarla o percibir frutos civiles, por ello, Gómez Galvis ha sido privado del pago de los emolumentos descritos en la demanda a título cánones de arrendamiento (\$13.014.329 según la estimación efectuada).

- Finalmente describió el libelo el área y linderos del inmueble *"Finca La Guaneña"*.

2.- El auto admisorio se dictó el 15 de julio de 2019, providencia enterada por conducta concluyente a la demandada, quien se opuso a la prosperidad de las pretensiones y dio puntual respuesta a los hechos, sin encarar defensas de mérito. Entre tanto, propuso como excepción previa la de *"pleito pendiente..."*, desestimada en proveído de 3 de marzo de 2020.

3.- *La sentencia de primer grado.* Declaró que María Teresa Borda de Valdez incumplió el contrato de promesa implicado y, por esa senda, dispuso su resolución, ordenando a la pasiva entregar al actor el bien objeto de tal negociación; igualmente, condenó a la convocada al pago de la cláusula penal en cuantía de \$15.000.000, denegando las demás pretensiones.

Con ese fin la juzgadora *a-quo* planteó los problemas jurídicos y fijó su postura inicial frente al caso, hallando probada: la suscripción del contrato de promesa, la causa u origen de la negociación, la propiedad del inmueble prometido en venta en cabeza del actor, la entrega del mismo a la demandada, el no pago de las sumas pactadas en la cláusula 2° del negocio -una de las cuales debía sufragarse antes de la escrituración-, y, finalmente, la comparecencia de María Teresa a la Notaría para el día acordado como de escrituración. Entre tanto, no halló la juez prueba de la asistencia del demandante a la notaría ni del cumplimiento de la obligación que asumió de otorgar poder para el levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre el bien, como tampoco de los perjuicios por los conceptos y montos reclamados.

Infirió así el fallo, tras revisar la secuencia de las obligaciones convenidas, que correspondía delantadamente a la prometedora compradora cumplir con el pago del precio en las fechas pactadas, hallándose en mora para el día de la firma de la escritura pública, con lo cual relevó al demandante de la obligación postrera de comparecer a la suscripción del contrato prometido, lo que era suficiente para despachar prósperamente la acción de resolución contractual, por incumplimiento de la convocada.

Por otra parte, señaló la juez de primer grado que a la promesa de 28 de junio de 2017 concurrieron los requisitos previstos en el artículo 1611 del C.C., sin advertir vicios que generaran su ineficacia o invalidez; descartó -por ausencia de demostración- la afectación al raciocinio alegada por María Teresa al momento de celebrar la conciliación que dio lugar al pacto de promesa, máxime cuando desplegó actos ulteriores para reafirmar el acuerdo y evidenció que la causa y objeto del negocio resultaron lícitos.

Volvió la funcionaria sobre la naturaleza y presupuestos de la acción resolutoria contractual -artículo 1564 del C.C.-, como base para repasar las obligaciones del acuerdo -que juzgó sucesivas- y su cumplimiento, denotando que la prestación primigenia a cargo del promitente vendedor y concerniente a la entrega se satisfizo, según lo confesó la propia demandada y se corroboró con otros medios de prueba -en cuanto señalaban que detentaba materialmente el bien incluso desde antes en condición de poseedora-; haciendo ver enseguida la juez que fue así como se constituyó en mora la convocada, al desatender la contraprestación debida, no otra que la de pagar las sumas de \$20.000.000 y \$130.000.000 fijadas en la cláusula 2° como precio, sin que la falta de otorgamiento del poder por el actor para levantar el gravamen hipotecario cambiara el panorama, dado que para esa obligación no se preció momento de cumplimiento, pudiendo serlo luego de la escrituración.

Por lo demás, reiteró la decisión que ante la mora de la promitente compradora, no estaba el actor obligado a comparecer a la notaría, por lo que la discusión y demostración sobre este hecho se tornaba superflua. Y concluyó que ante el incumplimiento de la

pasiva solo era viable el reconocimiento de la cláusula penal, pues no se pactó una indemnización adicional.

4.- *La apelación.* Provino de la demandada y reclamó en principio la aplicación del artículo 282 del C.G.P. en aras de que se reconociera que era imposible para el actor efectuar la tradición o la transferencia del inmueble prometido en venta sin que ese acto hubiera quedado viciado, por la nulidad absoluta existente; se invocó la garantía de prevalencia del derecho sustancial sobre las formas procesales y se refirieron las obligaciones asumidas por las partes en virtud de la promesa, poniéndose de relieve la trascendencia que tenía la conciliación previa para efectos de juzgar el cumplimiento o no del contrato implicado.

Se alegó en ese sentido que la conocida acta de conciliación de 28 de junio de 2017 constituye una vergüenza y un horror jurídico, encaminado a tergiversar lo debido, producto de un engaño y violación al consentimiento de la convocada, resultando dicho acto ilegal y vicioso, lo cual habilitaba el acogimiento oficioso de una excepción para declarar la nulidad. En todo caso, refirió el recurso las obligaciones que se desprendieron de la aludida conciliación, en función de señalar que fue Gómez Galvis el primer incumplido, pues pese a haberse convenido en ese momento que las partes desistirían conjuntamente de todos los procesos judiciales o extrajudiciales que estaban en curso, aquél siguió actuando dentro del proceso de pertenencia que adelantaba María Teresa en su contra (impulsando un recurso de apelación dos días después de firmada la conciliación, en tanto que solicitó y aportó pruebas con posterioridad), de modo que la pasiva no tenía la carga de cumplir la promesa bajo el principio de que la mora purga la mora.

De otro lado, se dirigió la censura a los elementos propios de la promesa, indicando que aunque ésta se calificó de válida, no lo es la conciliación que constituye su causa -por estar viciado el consentimiento-, insistiendo en que fue el demandante el contratante incumplido por la falta de desistimiento previo de las acciones en curso. Asimismo se aseguró, con respecto a la entrega y posesión efectiva, que en el expediente está no solo la promesa objeto de resolución, sino también la suscrita entre Facter Gómez y la Fundación Juan Sebastián del 20 de octubre de 2005, negocio que a la fecha no se ha resuelto sin que esté resuelto el problema de la entrega y de la posesión.

A lo que debía sumarse el hecho de que la señora Borda de Valdez había realizado con anterioridad otro negocio jurídico sobre el mismo predio, ello es, la promesa de compraventa que celebró con el antecesor sociedad Luma Seguros Ltda., donde le fue entregado materialmente el inmueble y su posesión, habiendo aquélla pagado lo debido, sin saberse las razones por las cuales el vendedor nunca se presentó a la escrituración, de modo que la demandada ha realizado actos de señor y dueño sobre la finca (con grandes inversiones económicas, para la demolición de la casa existente y la construcción de una nueva con piscina), siendo que cuando apareció Facter Gómez Galvis en el año 2005, ya María Teresa llevaba más de 8 de señorío, aceptándose luego, para legalizar la tradición, que se escriturara la heredad a la Fundación Juan Sebastián -por valor de \$50.000.000-.

Se dijo entonces que para que Facter Gómez Galvis diera cumplimiento a la entrega de la posesión, debía rescindir

primero la promesa con la Fundación Juan Sebastián, cosa que nunca hizo, destacándose igualmente cómo la juez reconoció a partir de las pruebas la detentación del bien por parte de María Teresa desde casi 12 años antes de la firma del acuerdo disputado, por lo que nunca la parte demandante pudo haber entregado el inmueble a la compradora, menos a título de posesión efectiva.

Finalmente, señaló la parte inconforme que Gómez Galvis nunca entregó el poder para el levantamiento de la hipoteca; que la promitente compradora no estaba en la obligación de pagar el precio por el incumplimiento previo del actor -al no hacer la entrega ni cesar la continuación de los procesos en curso-; que el saldo pendiente para el 27 de diciembre de 2017 podía ser sufragado de cualquier forma y a cualquier momento del día y que es nula absolutamente la escritura 4327 de 10 de noviembre de 1998, por cuanto el inmueble estaba embargado para ese momento.

CONSIDERACIONES

1. A vuelta de examinar en un todo las argumentaciones que sirvieron de sustento al recurso de apelación, halló necesario el tribunal efectuar una precisión inicial, de suyo fundamental para desatar la lid, y es que no obstante los variados reproches elevados por la demandada en torno al acuerdo conciliatorio que se celebró entre ella y el hoy actor, dentro del juicio ejecutivo que cursó en el Juzgado 3° de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Ibagué, bajo el radicado 2016-00742-00, lo cierto es que ningún enjuiciamiento puede hacerse en este trámite de cara a ese negocio jurídico, por la potísima razón de que tal conciliación no es el objeto de este proceso, de donde se sigue que cualquier análisis relativo a

su validez o eficacia contractual conculcaría el principio de congruencia que en esta clase de asuntos campea por imperativo procesal (art. 281 C.G.P).

En efecto, véase que pese a la mención que sobre la comentada conciliación se hizo en la demanda, lo fue ello únicamente para explicar el origen de la promesa de compraventa materia de resolución, sin que se elevara alguna súplica en torno a ese negocio, cómo que tampoco impulsó la pasiva al momento de comparecer al proceso algún mecanismo procesal idóneo, capaz de propiciar un estudio sobre ese puntual acuerdo, bien con la interposición de una demanda de reconvención, siquiera presentando alguna excepción de fondo, omisión que sin remedio impide el abordaje de ese antecedente negocial.

A lo que debe agregarse, en gracia de discusión, que aún y si resultara viable el análisis de legalidad sobre la conciliación, no habría forma de apuntalar una declaración de nulidad absoluta como la que ambicionó la hoy recurrente, dado que más allá de sus afirmaciones, no hay en el expediente ninguna prueba que acredite los vicios del consentimiento o los demás defectos y circunstancias que según su dicho la afectaron, lo que truncaría el eventual abordamiento del pedido de anulación sustancial. Proceder tanto más inviable si se repara en que María Teresa en verdad realizó acciones con posterioridad para dar cumplimiento al acuerdo conciliatorio, sin que pueda pasarse por alto que este mismo acuerdo fue objeto de control en sede constitucional -en dos instancias como lo confesó la demandada al contestar-, razón de más para concluir del modo advertido.

Por supuesto que si las cosas son de ese tenor, deviene asimismo inviable la aspiración de la convocada orientada a calificar el cumplimiento o no de la promesa de compraventa *sub-júdice* en función de la satisfacción o no de las obligaciones contraídas en virtud de la conciliación, ya que, como viene de decirse, este negocio está al margen de la presente contienda, procediendo el análisis de la pretensión resolutoria contractual no más que con miramiento en las estipulaciones del contrato de promesa. Debiéndose acotar finalmente que la proposición de excepciones relativas al negocio causal es facultad propia en materia de ejercicio de la acción cambiaría frente a títulos valores (art. 784 del C. Co.), calidad que no tiene el acuerdo de voluntades aquí implicado, sin olvidar que en todo caso ninguna defensa de mérito se propuso aquí.

Así pues, conforme con lo esgrimido es dable inferir que los planteamientos que fincó la actora para cuestionar la legalidad de la conciliación no resultan atendibles y no son tampoco de recibo las proposiciones que presentó encaminadas a señalar al actor como el primer incumplido del pacto promisorio, bajo la idea de que fue él quien desatendió inicialmente los compromisos que adquirió al celebrar la conciliación -por vía de ejemplo, la continuación de los procesos en curso- cuestión que, insístase, escapa al ámbito decisorio de este pleito.

De paso dígase que la tangencial discusión que propuso ante esta sede la demandada (predicando una nulidad absoluta) sobre la escritura pública 4327 de 10 de noviembre de 1998, con la cual Luma Seguros Ltda., transfirió la propiedad a Facter Gómez Galvis y se constituyó una hipoteca, es también por entero ajena a este juicio

declarativo, máxime cuando compromete a una persona que no es parte en esta causa judicial, lo que veda en mayor medida algún pronunciamiento al respecto.

2. Clarificado lo anterior, corresponde entonces juzgar si el ejercicio decisorio efectuado por la juez *a-quo* y que le llevó a resolver el contrato de promesa de 28 de junio de 2017, estuvo o no ajustado a derecho, notándose con prontitud que en cuanto a la concurrencia de los requisitos de procedencia de dicha acción sustancial ningún reparo merece la decisión, pues dando por descontada la existencia y validez del mentado acuerdo -lo cual es pacífico a esta altura-, emerge paladino que fue la demandada -y no el actor- quien primero se ubicó en estado de incumplimiento respecto de las puntuales prestaciones allí pactadas.

Ciertamente, han sido revisadas las cláusulas insertas en la promesa de compraventa, a propósito de reconstruir el itinerario contractual, hallándose que por virtud de ellas se comprometió la demandada a sufragar el precio convenido de la siguiente manera: pagando la suma de \$20.000.000 el 28 de agosto de 2017 mediante depósito en la cuenta bancaria del actor, y el saldo de \$130.000.000 a entregar el 27 de diciembre de 2017, día acordado para la escrituración. Entre tanto, se obligó el promitente vendedor a otorgar un poder a la promitente compradora para que gestionara el levantamiento del gravamen hipotecario que pesaba sobre el inmueble y, naturalmente, a comparecer en aquella fecha para perfeccionar el contrato prometido.

Ahora bien, se tiene claro que los contratantes ajustaron las prestaciones de la promesa de manera sucesiva en el tiempo,

que no de forma simultánea, habiendo quedado demostrado en el proceso que María Teresa Borda de Valdez no efectuó el primer pago para satisfacer la prestación concerniente al precio, decisión en la que quedó cifrado su incumplimiento y que, de paso, relevó a su contendor de cumplir con las obligaciones a su cargo, esto, al tenor del mandato que consagra el artículo 1609 del C.C., según el cual *"(...) ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*.

Sin que sea atendible el alegato de la convocada sobre la presunta mora en que incurrió inauguralmente Facter Gómez Galvis, porque según ya se ha dicho, ninguna de las obligaciones emergentes del negocio antecedente -la conciliación judicial- sirven para justificar la desatención frente a la promesa, advirtiéndose de otra parte, que tampoco en la falta de otorgamiento del poder para levantar la hipoteca puede quedar pretextado el incumplimiento, habida cuenta de que en la promesa no se fijó plazo para perfeccionar ese mandato, aunado a que incluso se previó la hipótesis de no entrega del poder, ya que acorde con lo pactado si el gravamen no estaba levantado para el día de la escrituración, incumbía a la promitente compradora adelantar los respectivos trámites judiciales para la cancelación.

Y la no entrega efectiva de la posesión constituye a la vez un aspecto vano si de justificar el incumplimiento de la pasiva se trata, porque a decir verdad los elementos de convicción recaudados en el trámite revelan con refulgencia que tal señorío ya lo tenía María Teresa desde mucho antes, de donde se desprende que no estaba el promitente vendedor en posibilidad de entregarlo,

quien en todo caso no se obligó con la convocada a sanear la situación contractual que pervivía con la Fundación Juan Sebastián, con quien también suscribió una promesa el 20 de octubre de 2005 que comprometió la misma heredad.

En ese orden de ideas, el proceder de la convocada por pasiva, al incumplir primariamente la promesa de compraventa implicada, dejando de sufragar el primer pago acordado, demuestra la presencia incontrastable de otro de los requisitos de la acción resolutoria prevista en el artículo 1546 del C.C., a saber, el incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo de la demandada. Y con poco que se fije la vista podrá verse que concurría el restante presupuesto de procedencia para despachar favorablemente el presente reclamo judicial, dado que ninguna prestación a cargo del promitente vendedor debía ejecutarse antes de la que desatendió la actora, habiendo lugar a reiterar que con el incumplimiento de ésta, quedó el demandante exonerado de honrar las subsiguientes prestaciones que la convención le impuso.

En suma, la declaración judicial de resolución contractual respecto del contrato de promesa de compraventa de 28 de junio de 2017 debía abrirse paso, deviniendo infundados los argumentos de la parte apelante; de contera, la decisión de primer grado tocante con dicho punto deberá confirmarse.

3. Pese a la suerte desfavorable que hasta ahora ha tenido la alzada, estima esta Sala de Decisión que en las razones expuestas por la parte recurrente ha quedado anidada una inconformidad que, aunque insuficiente para variar el enjuiciamiento de la pretensión principal, tiene toda incidencia en

una cuestión consecencial e inherente al decreto de resolución contractual, ello es, la devolución de las cosas al estado precontractual.

Si se miran bien las cosas, uno de los aspectos en los que puso énfasis el recurso de apelación fue en el hecho de que María Teresa Borda de Valdez habría entrado a ejercer la ocupación del fundo *"Finca La Guaneña"*, a título de poseedora, desde mucho antes de que se suscribiera el contrato de promesa de 28 de junio de 2017, esto es, con ocasión de la también promesa de contrato que celebró con Luma Seguros Ltda. -anterior titular del derecho de dominio-, agregándose dos circunstancias más: *i)* que entre Facter Gómez Galvis y la Fundación Juan Sebastián se celebró el 20 de octubre de 2005 otro contrato con el cual el primero prometió en venta y entregó a la segunda el mismo bien; y *ii)* que para esa época ya la señora Borda de Valdez llevaba 8 años de ejercicio posesorio con ánimo de señora y dueña.

La efectiva entrega de la finca a la demandada fue aspecto del litigio abordado asimismo por la juez de primer nivel, con el único objetivo de tener por demostrado el cumplimiento de esa obligación a cargo del actor y citó entonces como sustento de su atestación la confesión que hizo la propia María Teresa, en cuanto a que *"yo tengo la finca desde el año 1995, siempre he tenido la finca, nunca hubo persona diferente (...)"*, probanza que respaldó -aun indiciariamente- con las declaraciones extrajuicio allegadas por José Raúl Porras Rivera, Álvaro Ruiz Malaver, Blanca Marina Barrera Torres, Carlos Julio Ballesteros, Ofelia Ayala y Eduardo Guerrero Novoa.

Sobre la ocupación previa del fundo por parte de la señora Borda de Valdez habla con elocuencia otra de las probanzas allegadas al proceso, esto es, el expediente 2015-00135-00 que fue trasladado válidamente a esta actuación, el cual recoge la demanda de pertenencia que aquella promovió en contra de Gómez Galvis, donde figura la antedicha promesa con Luma Seguros Ltda. -que data de 1997-, y donde se invocó un ejercicio posesorio mayor a 10 años.

De las pruebas relevadas fluye la evidencia de una circunstancia que es impajaritable a esta altura, y es que la entrega de la *"Finca La Guaneña"* no se hizo a la demandada con sustento en el contrato de promesa de 28 de junio de 2017 que es hoy materia de resolución, siendo que esa ocupación se remonta a una época muy anterior, teniendo fuente en otro negocio jurídico. Lo cual no es un detalle menor porque entonces la restitución de las cosas al estado precontractual, como efecto connatural de la declaración de resolución, no podría tocar ese particular aspecto.

Porque si el efecto propio y general de toda declaración judicial de resolución de contrato es la de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato resuelto, cada parte tiene que devolver a la otra no más que lo recibido como prestación del negocio jurídico resuelto, o lo que es lo mismo, las partes quedan obligadas a restituirse lo que recíprocamente se hubiesen entregado al celebrar la relación jurídica resuelta, con las sanciones legales al contratante incumplido (ver al respecto SC-11287 de 2016).

Pero ocurre aquí, insístase, que la entrega de la heredad *"Finca La Guaneña"* no fue una prestación efectivamente agotada

con ocasión del contrato preparatorio de 28 de junio de 2017 que ha sido resuelto, sino que esa ocupación la venía desplegando María Teresa desde antes conforme ha quedado probado; ergo, la restitución del inmueble implicado dispuesta por la *a-quo* tras resolver el contrato de marras resultó inviable jurídicamente, máxime cuando esa ocupación ha sido invocada en otro proceso judicial contra el actor, a modo de posesión y con efectos prescriptivos (sin tenerse prueba fehaciente de la suerte de ese trámite), razones suficientes para acoger en ese punto el recurso de apelación y revocar así tal medida.

Finalmente, ninguna modificación se dispensará en cuanto a la condena en perjuicios hecha en contra de la demandada, dado que en cuanto a este asunto ninguna reprobación se expresó por la recurrente, quedando por fuera del ataque impulsado.

DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, resuelve:

Primero: Revocar el numeral 3° del fallo de fecha y procedencia anotadas para, en su lugar, denegar la restitución a favor del actor del inmueble objeto de la promesa de compraventa de 28 de junio de 2017.

Segundo: Confirmar en lo demás la aludida sentencia.

Tercero: Costas de segunda instancia a cargo de la demandada vencida, pero solo en cuantía del 80% de las causadas ante la prosperidad parcial de la alzada. Al momento de ser liquidadas inclúyase la suma de \$1.200.000 como agencias en derecho.

Notifíquese.

Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ