

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., marzo nueve de dos mil veintidós.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación	: 25286-31-03-001-2019-00091-01
Aprobado	: Sala 2 del 3 de febrero de 2022.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado civil del circuito de Funza el 30 de abril de 2021.

ANTECEDENTES

1. José Domingo Rodríguez Baracaldo demandó a Alirio Niño Saavedra pretendiendo se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la carrera 1 No. 4-26 y 30 del municipio de Subachoque entre ellos suscrito el 26 de julio de 2011 y su otrosí firmado el 21 de agosto de 2013, en consecuencia reclama se ordene al demandado la entrega del inmueble, el pago de lucro cesante por los cánones de arrendamiento mensuales que dejó de percibir el actor, que bajo juramento los estima en la suma de \$2.000.000.00 mes, liquidados desde el día 20 de julio del año 2011 hasta el día en que se haga entrega y la indexación sobre esas sumas, que para las restituciones mutuas se autorice la compensación del dinero que le pagó el demandado Alirio Niño Saavedra al demandante José Domingo Rodríguez Baracaldo, como parte del precio pactado.

Relata que el 26 de julio de 2011 como promitente vendedor y Alirio Niño Saavedra como promitente comprador, suscribieron promesa de compraventa sobre una bodega situada en la carrera 1° # 4-26 y 30 de Subachoque, pactaron como precio de venta la suma de \$180'000.000.00., que el promitente comprador prometió pagar así: Con la firma de la promesa \$20'000.000.00, la suma de \$2'000.000.00, cada mes a partir del 20 de julio de 2011, hasta completar el pago y un abono especial de \$50'000.000.00, el día 26 de diciembre de 2011, sin interrumpir los pagos mensuales. La entrega de la bodega se hizo al promitente comprador el día 20 de julio del 2011.

El 21 de agosto de 2013 firmaron un “*otrosí*” modificando del contrato de promesa la forma de pago al pactarse que el saldo, que para ese momento era de \$60'000.000, se pagaría en 20 cuotas de \$2'000.000 el día 20 de cada mes, hasta completar \$40'000.000 y un último pago de \$20'000.000, que se haría el día de la suscripción de la escritura de venta que estaba señalada para el día 20 de marzo de 2016. Suscribió entonces el promitente comprador 20 letras de cambio por la suma de \$2'000.000, cada una, que le serían devueltas al momento del pago de cada cuota; asimismo se previó en el otrosí la suscripción de otro título como garantía del último pago, antes referido, por la suma de \$20'000.000.

Afirma que su demandado incumplió de la promesa y su *otrosí*, la obligación de pagar al promitente vendedor, la suma de \$2.000.000, el día 20 de cada mes hasta completar \$40.000.000, fue renuente a suscribir a nombre del promitente vendedor los 20 cheques del banco de Bogotá y a firmar la letra de cambio que garantizaría el pago de los \$20.000.000, que se pagaría a la firma de la escritura.

Y al incumplir el pago del saldo del precio, le impidió al actor observar sus demás obligaciones contractuales, dejándole sin motivo para acudir a la notaría de Subachoque el 20 de marzo de 2016 a las 10 a.m. como se había pactado, y que debió prorrogar la firma de la escritura por fuerza mayor conforme al artículo 64 del Código Civil, porque a esa fecha aun no le había

adjudicado la prometida bodega, que sólo la adquirió por prescripción adquisitiva mediante sentencia del juzgado civil del circuito de Funza del 7 de diciembre de 2016.

Que no estaba obligado a concurrir a la notaría porque el promitente comprador incumplió previamente la obligación de pagar el saldo del precio, según el *otrosí* de agosto 21 de 2013 y ningún motivo tenía como promitente vendedor, en cumplir las obligaciones contraídas en las cláusulas tercera, quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa firmado el 26 de julio de 2011, ni acudir a la firma de la escritura en la fecha y hora acordada.

Que dada la situación, el promitente vendedor intentó llegar a un acuerdo a través de notas de voz de WhatsApp, para entregarle \$150'000.000.00, que pedía el otro contratante y que a cambio se le restituyera la bodega, prometiendo para ello darle \$50'000.000.00, cuando se firmara un documento que reflejara el acuerdo y otros \$100'000.000.00, a la fecha de la restitución; pero el demandado dejó de asistir a la cita acordada para el 15 de febrero de un año sin precisar, justificándose en que había arrendado la bodega a una tercera persona y no le sería entregada sino hasta el 15 de junio del mismo año no precisado, a menos que pagara la suma de \$20'000.000.00. que exigía su arrendatario.

2. Trámite.

Subsanada la demanda se admitió mediante proveído del 01 de abril de 2019¹ y notificado el demandado guardó silencio. Se fijó entonces fecha para la audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, en ella que se practicó el interrogatorio al demandante, se fijó el litigio, se practicaron los testimonios pedidos por el extremo actor y dejó constancia de la inasistencia del demandado, suspendiéndose el acto para emitir la decisión y reanudada, el 30 de abril siguiente, se escucharon alegatos de conclusión y se profirió el fallo.

3. La sentencia apelada.

La jueza denegó las pretensiones, consideró que carecía el demandante de legitimación en causa para demandar la resolución del contrato por el incumplimiento del demandado, dado que no era tampoco él, promitente vendedor, un contratante cumplido.

Que no era atendible su excusa de que incumplió por estar incurso en una fuerza mayor porque para el 20 de marzo de 2016 en que debía suscribirse la escritura de venta aún no se había emitido la sentencia que le adjudicó por prescripción adquisitiva el dominio de la bodega prometida en venta, lo que sólo ocurrió el día 7 de diciembre de 2016 y que por el incumplimiento del demandado no estaba obligado a acudir a la notaría para suscribir la escritura.

Que no se reunían las condiciones para considerar que esas circunstancias constituían una fuerza mayor, pues se trataba de una situación totalmente previsible y porque en ninguno de los contratos se menciona que la titularidad del derecho real de dominio aún no se encontraba en cabeza del promitente vendedor, quién se había obligado a entregar el bien libre de gravámenes hipotecas y a salir al saneamiento.

No era claro que el comprador hubiese conocido de esa circunstancia ni que la realización de la venta prometida se hubiese condicionado a la existencia del fallo del proceso de pertenencia a favor del demandante; que no era un evento irresistible ni imprevisible el que para la fecha acordada para la suscripción de la escritura no tuviese el actor el fallo que le declarara dueño.

Que el proceso de pertenencia inició sólo en el año 2012, después de firmada la promesa y tampoco se hizo alusión a esta circunstancia en el documento *otrosí* firmado y el no haberse proferido la sentencia en la pertenencia no era un hecho imprevisible propio de la fuerza mayor, pues presentar la demanda no comporta necesariamente el proferimiento de un fallo estimatorio o dentro de un término determinado y no podía entonces considerarse excepcional o sorpresivo para el actor el que para la firma de la escritura de venta aún no se hubiese emitido el fallo.

¹ Fl. 66 C. 1

Y que no era aplicable al caso la reciente tesis de la Corte Suprema de que en aquellas circunstancias donde se daba “la insatisfacción de las obligaciones establecidas en el contrato bilateral por parte de los dos extremos de la convención, también es aplicable la resolución del contrato sin perjuicio de su cumplimiento forzado según lo reclamé en cualquiera de las partes”, puesto que había de tenerse en cuenta, que lo pretendido en este asunto “es la resolución del contrato por el incumplimiento unilateral del contrato celebrado y no a la resolución por consenso”

Y que “de accederse a la resolución bilateral se estaría fallando extrapetita, configurando así una incongruencia entre lo solicitado y lo decidido y es que ha de recordarse que es objeto pronunciamiento y decisión todo aquello que haya sido pretendido y debatido durante el curso procesal quedando por fuera aquello que no fue planteado”.

4. La apelación.

El actor recurre solicitando revocar la decisión, considera que erró la juez al concluir que el hecho de no existir fallo de pertenencia a favor del promitente vendedor para la fecha de firma de la escritura de venta pactada en la promesa no constituía fuerza mayor, pues de haber firmado en esas condiciones le hubiere hecho incurrir en fraude en documento público.

Insiste en que, ante el incumplimiento del promitente comprador en el pago del precio, que antecedió a la fecha de suscripción de la escritura pública, carecía el actor de interés de seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivaban de las causales tercera, quinta y sexta del contrato de promesa y menos ir a la firma de la escritura.

Finalmente señaló que, aunque el a-quo aduce que carece de legitimación en la causa, en el caso se encuentra legitimado tanto en la promesa de compraventa y el *otrosí*, documentos que fueron allegados al proceso y no fueron tachados de falsos.

CONSIDERACIONES

1. Fuente de las obligaciones es el contrato o acuerdo de voluntades destinado a crearlas; el artículo 1495 del Código Civil expresamente señala que “*las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas como en los contratos o convenciones...*”.

Relevada importancia se le otorga a tal tipo de convención, pues dispone el legislador en el artículo 1602 ídem que “*todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causales legales*”.

Y en caso de incumplimiento contractual, la ley faculta al contratante cumplido a reclamar o bien la resolución del convenio o su cumplimiento forzado, en ambos casos, con indemnización de los perjuicios causados; así lo señala el artículo 1546 del código civil que consagra la condición resolutoria tácita, propia de los contratos bilaterales como lo es el de promesa de compraventa acá demandado en soporte de la pretensión resolutoria.

2. La solución de la alzada.

2.1 En la demanda que originó la sentencia apelada pretendía el demandante resolver el contrato de promesa de compraventa celebrado con su demandado el 26 de julio de 2011, que se ordenara volver las cosas al estado en que se encontraban antes de suscribirlo, restituyéndose al vendedor la bodega objeto de la promesa, pagándosele los cánones de arrendamiento causados en el tiempo que permaneció el inmueble en manos del promitente comprador y restituyéndose al promitente vendedor el dinero entregado como parte del precio.

La jueza denegó las pretensiones al considerar que no era el demandante contratante cumplido y que por ello carecía de uno de los requisitos del artículo 1546 del C.C. para declarar la resolución, que su condición de contratante incumplido le dejaba sin legitimación en la causa para pretender la resolución del contrato; asimismo, que no se configuraba la invocada fuerza

mayor como excusa para justificar su no asistencia a la notaría a suscribir el contrato prometido, por el hecho de no haberse proferido aún para aquel día la sentencia que decidía el proceso de pertenencia del predio que había prometido vender, pues no era ello un hecho imprevisible ni podía asegurarse que la demanda, interpuesta después de firmada la promesa, necesariamente generaría una sentencia favorable al demandante y antes de la fecha señalada para el perfeccionamiento del contrato de venta, que nunca se expresó en la promesa o en el *otrosí*, que la titularidad del inmueble aun no radicaba en cabeza del demandante.

Decisión frente a la que el actor insiste en la configuración de la fuerza mayor que lo excusa del incumplimiento de sus obligaciones y permiten tenerlo como contratante cumplido y que es su demandado promitente comprador el contratante incumplido pues no pagó la totalidad del precio y debía accederse a la resolución reclamada.

2.2. Para iniciar la decisión del recurso ha de partirse de considerar que la prosperidad de la pretensión resolutoria exige la confluencia de los siguientes requisitos: a) La existencia de un contrato bilateral válido; b) Cumplimiento del demandante de sus obligaciones derivadas del contrato, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos y c) Incumplimiento del extremo demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto.

Frente al alcance y trascendencia del primero de los requisitos válido es recordar que como señala la jurisprudencia del órgano de cierre de la jurisdicción ordinaria que: *“en los procesos en los cuales se busca la resolución de un contrato bilateral, el punto atinente a la validez o invalidez de éste es materia que queda incluida dentro del thema decidendum, así tal aspecto no se haya alegado expresamente por el demandado en la contestación a la demanda. Por consiguiente, cuando el fallo declara que el contrato que se pretende resolver no produce obligaciones válidas, por faltarle en su estructuración alguno o algunos de los requisitos establecidos por la ley, y por consiguiente niega la resolución pedida, no puede afirmarse con acierto que la sentencia así concebida sea incongruente por rebasar, por extra petita, las peticiones de la demanda o las excepciones del reo”*.²

2.3. Se pasa entonces al estudio de este primer requisito y con ello a determinar si el contrato atacado generó las obligaciones cuyo incumplimiento se reclama declarar, para la prosperidad de las pretensiones elevadas; y tenemos entonces que, cuando del contrato de promesa se trata, los requisitos que aquél debe cumplir, los señala el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, modificatorio del artículo 1611 del C.C. que reza:

“la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1º) Que la promesa conste por escrito; 2º) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3º) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4º) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales...”

Ahora bien, conforme dispone el artículo 1741 del Código Civil la ausencia de uno o más de los mencionados requisitos es causal de nulidad absoluta del contrato, pues reza su inciso primero que: «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...».

2.3.1. El contrato de promesa de compraventa que es el objeto del reclamo recae sobre un bien inmueble y fue suscrito el día 26 de julio de 2011 por José Domingo Rodríguez Baracaldo como promitente vendedor y Alirio Niño Saavedra como promitente comprador respecto de *“una bodega, situada en el municipio de Subachoque, en la carrera 1 No. 4-26 y 30”*, el precio de venta convenido fue de \$180.000.000.00, pagaderos así: *“a la firma de este contrato la suma de \$20.000.000.00 de pesos; la suma de \$2.000.000.00 de pesos cada mes a partir del veinte de julio del 2011 hasta completar el pago. Sin embargo, el promitente comprador se compromete a hacer un abono especial de \$50.000.000.00 de pesos el día 26 de diciembre de 2011, lo cual no interrumpe los pagos mensuales ya señalados.”*

² Corte Suprema de Justicia, casación civil de enero 27 de 1981.

Se suscribió un *otrosí* que modificó la forma de pago, el siguiente 21 de agosto de 2013, en los siguientes términos: “Para el efecto es del caso aclarar que a la fecha de suscripción del presente documento el saldo total del precio de la bodega es de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000), los cuales el promitente comprador pagará de la siguiente manera: la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE (2.000.000) el día 20 de cada mes, hasta completar la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), para lo cual el promitente comprador suscribirá a nombre del promitente vendedor, veinte (20) cheques del Banco de Bogotá, cada uno por la suma de DOS MILLONES DE PESOS (2.000.000). El saldo restante, es decir, la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000), los cuales garantizará el promitente comprador con una (1) letra de cambio por la misma suma de dinero y que se cancelara a la firma de la correspondiente escritura pública, bajo las condiciones establecidas en el contrato de promesa de compraventa”

2.3.2. Ahora bien, en lo que toca con la identificación del inmueble sobre el que recaía la promesa de venta suscrita en el texto de la promesa se anotó que se trata de: “una BODEGA, situada en el municipio de Subachoque, en la carrera 1 No. 4-26 y 30, con una extensión de 135 metros cuadrados, y alinderada de la siguiente forma: NORTE. En una longitud de 15 metros con FILADELFO ACERO; oriente en 9 metros con EUCLIDES BARACALDO; SUR, con JUAQUIN GAITAN; OCCIDENTE. calle pública, carrera 1”.

Datos de identificación que resultan insuficientes para considerar que se deja en ellos de tal manera determinado el contrato prometido que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, como lo exige la norma citada, pues no hay una identificación completa del inmueble que es el objeto material de la venta prometida. Pues si bien se anota la dirección del inmueble y su extensión, no así la totalidad de linderos.

En efecto, si se observan las alinderaciones que del inmueble se exponen se tiene que se indican los nombres de las personas con las que colinda en sus costados, sin que en todos ellos se señale la extensión de la colindancia, así del costado sur y occidente no se indica que distancia tiene ese límite territorial, asimismo se carece de una referencia a una escritura pública en donde poder superar esa falencia y tampoco se señala el número de matrícula inmobiliaria que individualice el bien y cuya inscripción en él de la escritura de venta permita la transferencia del dominio.

Lo que se torna más complejo porque nada se especifica de que el bien raíz prometido en venta haga parte de otro inmueble de mayor extensión ni cual es la matrícula inmobiliaria de aquel, si está sujeto a un régimen de propiedad horizontal o si se pretende desglosar de un inmueble de mayor extensión.

Circunstancia que en el proceso se establece resultaba necesaria en el propósito de cumplir la exigencia de plena identificación del inmueble y determinación del contrato prometido de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, como señala el numeral 4° del artículo 89 de la ley 153 de 1887 modificatoria del artículo 1611 del C.C.; pues se estableció que en el proceso de pertenencia que el promitente vendedor adelantó sobre el inmueble prometido en venta, el bien raíz objeto material de la pertenencia declarada a favor del allá actor y acá promitente comprador, se segregaba de otro predio de mayor extensión individualizado con folio de folio de matrícula inmobiliaria 50N-20087262³.

Ninguna de las cláusulas contractuales de la promesa inicial ni del documento *otrosí* que la modificó, hacen referencia a precisión distinta de las señaladas para la identificación del inmueble prometido en venta y no son las citadas en el convenio, dirección y nombres de personas que colindan sin especificación en dos de aquellas de extensión de la colindancia ni de la matrícula inmobiliaria que lo identificaba ni si hacía o no parte de un inmueble de mayor extensión y su identificación, elementos suficiente para dar por plenamente identificado el inmueble del que se prometió transferir su dominio en la fecha y hora programadas para suscribir la escritura.

³ Fl. 15 C.1

2.3.3. Requisito cuyo cumplimiento se hace necesario en la promesa, para la inscripción de las escrituras de transferencias de dominio de bienes inmuebles como lo establece el parágrafo 1º del artículo 16 de la ley 1579 de 2012, Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos señala que:

“No procederá la inscripción de documentos que transfieran el dominio u otro derecho real, sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre, linderos, área en el Sistema Métrico Decimal y los intervinientes por su documento de identidad. En tratándose de segregaciones o de ventas parciales deberán identificarse el predio de mayor extensión, así como el área restante, con excepción de las entidades públicas que manejan programas de titulación predial. También se verificará el pago de los emolumentos correspondientes por concepto de los derechos e impuesto de registro”.

Y la interpretación de que tal falencia genera la nulidad absoluta del contrato de promesa ha sido constante en la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia⁴ que tiene señalado:

“....., 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 4º 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.

.....

7. 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).

2.4. Significa lo hasta acá concluido que la promesa de compraventa al no reunir todos los requisitos que para ella exige la ley para su perfeccionamiento, está afectada de nulidad absoluta y se impone su declaratoria oficiosa, conforme lo señalan los artículos 1740 a 1742 del Código Civil, pues el vicio aparece evidente en el contrato de promesa que es objeto material del reclamo, fue aportada como prueba en este trámite del que hacen parte los extremos allá contratantes, José Domingo Rodríguez Baracaldo y Alirio Niño Saavedra.

Ahora bien, como la promesa de compraventa no reunió los requisitos que la ley le señala para que pueda generar obligaciones entre sus contratantes, o lo que es lo mismo, el contrato de promesa al encontrarse afectado de nulidad y no ser ya fuente de obligaciones, impone que las cosas vuelvan al estado anterior a su realización con la observancia de las prestaciones mutuas que permitan mantener la equidad en los contratantes.

⁴ Sala de Casación Civil, Sentencia del 30 de octubre de 2001, Radicado 6849.

En el caso, que el promitente comprador demandado restituya al promitente vendedor el inmueble prometido en venta, bodega objeto de la promesa ubicada en la carrera 1° No. 4-26 y 30 de Subachoque cuya entrega se realizó el 20 de julio de 2011 y los frutos que aquel produjo conforme a la regulación de los artículos 954, 969 y 1746 del C.C.; mientras que el promitente vendedor devolverá al promitente comprador la suma recibida como pago anticipado del precio de venta.

En lo que refiere a los frutos, en la demanda se pretendió el pago de perjuicios por concepto de lucro cesante a partir de la entrega del bien, señalándose para el efecto el canon posible de arrendamiento del predio entregado, que mediante juramento estimatorio se fijó en \$2'000.000.oo, mensuales.

Sin embargo, como esa estimación no fue discutida por el promitente comprador demandado podría ser ella considerada para efectos de la tasación de las restituciones mutuas, sin embargo, el art. 206 del C.G.P. dispone que *“Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido”*, y ocurre que en el caso, el valor estimado del canon de arrendamiento en la demanda se advierte excesivo si se compara con lo que se exigió en el año inmediatamente anterior a otro arrendatario.

En efecto, obra en el expediente copia del testimonio rendido por José Álvaro Mora Gómez, rendido dentro del proceso de pertenencia con radicado 25286-31-03-001-2012-00520-00, donde el testigo indica: *“Desde que tengo uso de razón mi tío ARGEMIRO ha sido dueño de esta bodega, siempre lo he conocido como el dueño y él me la arrendó a mí más o menos en 1995 hasta el 2010, la época en que él falleció ya le entregué a la señora Teresa, yo siempre le pagué el arriendo a mi tío. Le comencé pagando \$200.000 de arriendo y el último año creo que fueron \$400.000 o \$500.000”*. Entonces promediando lo manifestado por el arrendatario, se tomará el valor de \$450.000, como canon para el 2010 y, con base en ello, se determinará lo que corresponda para los años siguientes a partir del IPC.

Y como la entrega se hizo el 20 de julio de 2011 según se indicó, se tomará el valor de \$450.000.oo, como punto de referencia para la determinación del arriendo con la agregación de un incremento anual acorde al I.P.C. , incrementándolo hasta la fecha de proferimiento de este fallo, aplicando la correspondiente indexación pues *“no existe obstáculo para que en materia de restitución de frutos la Corte no aplique el mismo criterio de actualización que ha reconocido frente al precio, pues no hacerlo conlleva una evidente injusticia que se puede remediar acudiendo esencialmente a los criterios constitucionales de equidad y reparación integral, lo cual realiza el mandato legal de dejar las partes, en lo posible, en el mismo estado que se hallarían si no hubiesen contratado, en la medida que el artículo 964 del Código Civil no está limitando el reconocimiento al precio en dinero que tenían los frutos al tiempo que se percibieron (percepti) o debieron serlo, sino a su «valor» que como tal es una variable que mantiene su aptitud intrínseca de servir en cualquier tiempo para la adquisición de su equivalente en determinados bienes y servicios”*⁵

Entonces, en primer lugar, se tiene, frente al valor del canon que correspondía a cada año, asumiendo que se actualiza cada 01 de enero, lo siguiente:

$$VR = VH \times (IPC \text{ actual} / IPC \text{ inicial})$$

Donde (a) VR = Valor indexado y (b) VH = Valor histórico

FECHA INICIAL	FECHA FINAL	IPC FINAL	IPC INICIAL	VALOR INICIAL	VALOR INDEXADO
01/01/2010	01/01/2011	74,12	71,69	\$450.000	\$465.253
01/01/2010	01/01/2012	76,75	71,69	\$450.000	\$481.762
01/01/2010	01/01/2013	78,28	71,69	\$450.000	\$491.366

⁵ Corte Suprema de Justicia. SC2217-2021, Rad. 11001-31-03-028-2010-00633-02.

01/01/2010	01/01/2014	79,95	71,69	\$450.000	\$501.848
01/01/2010	01/01/2015	83	71,69	\$450.000	\$520.993
01/01/2010	01/01/2016	89,19	71,69	\$450.000	\$559.848
01/01/2010	01/01/2017	94,07	71,69	\$450.000	\$590.480
01/01/2010	01/01/2018	97,53	71,69	\$450.000	\$612.198
01/01/2010	01/01/2019	100,6	71,69	\$450.000	\$631.469
01/01/2010	01/01/2020	104,24	71,69	\$450.000	\$654.317
01/01/2010	01/01/2021	105,91	71,69	\$450.000	\$664.800
01/01/2010	01/01/2022	111,41	71,69	\$450.000	\$699.323

De igual manera, al tomar el valor que debió recibirse en cada periodo mensual e indexarlo a valor presente, se obtiene lo siguiente:

FECHA INICIAL	FECHA FINAL	IPC FINAL	IPC INICIAL	VALOR INICIAL	VALOR INDEXADO
20/08/2011	1/2022	111,41	75,39	\$465.253	\$687.543
20/09/2011	1/2022	111,41	75,62	\$465.253	\$685.452
20/10/2011	1/2022	111,41	75,77	\$465.253	\$684.095
20/11/2011	1/2022	111,41	75,87	\$465.253	\$683.193
20/12/2011	1/2022	111,41	76,19	\$465.253	\$680.324
20/01/2012	1/2022	111,41	76,75	\$481.762	\$699.323
20/02/2012	1/2022	111,41	77,22	\$481.762	\$695.067
20/03/2012	1/2022	111,41	77,31	\$481.762	\$694.258
20/04/2012	1/2022	111,41	77,42	\$481.762	\$693.271
20/05/2012	1/2022	111,41	77,66	\$481.762	\$691.129
20/06/2012	1/2022	111,41	77,72	\$481.762	\$690.595
20/07/2012	1/2022	111,41	77,7	\$481.762	\$690.773
20/08/2012	1/2022	111,41	77,73	\$481.762	\$690.507
20/09/2012	1/2022	111,41	77,96	\$481.762	\$688.469
20/10/2012	1/2022	111,41	78,08	\$481.762	\$687.411
20/11/2012	1/2022	111,41	77,98	\$481.762	\$688.293
20/12/2012	1/2022	111,41	78,05	\$481.762	\$687.676
20/01/2013	1/2022	111,41	78,28	\$491.366	\$699.323
20/02/2013	1/2022	111,41	78,63	\$491.366	\$696.211

20/03/2013	1/2022	111,41	78,79	\$491.366	\$694.797
20/04/2013	1/2022	111,41	78,99	\$491.366	\$693.038
20/05/2013	1/2022	111,41	79,21	\$491.366	\$691.113
20/06/2013	1/2022	111,41	79,39	\$491.366	\$689.546
20/07/2013	1/2022	111,41	79,43	\$491.366	\$689.199
20/08/2013	1/2022	111,41	79,5	\$491.366	\$688.592
20/09/2013	1/2022	111,41	79,73	\$491.366	\$686.605
20/10/2013	1/2022	111,41	79,52	\$491.366	\$688.419
20/11/2013	1/2022	111,41	79,35	\$491.366	\$689.893
20/12/2013	1/2022	111,41	79,56	\$491.366	\$688.072
20/01/2014	1/2022	111,41	79,95	\$501.848	\$699.323
20/02/2014	1/2022	111,41	80,45	\$501.848	\$694.977
20/03/2014	1/2022	111,41	80,77	\$501.848	\$692.224
20/04/2014	1/2022	111,41	81,14	\$501.848	\$689.067
20/05/2014	1/2022	111,41	81,53	\$501.848	\$685.771
20/06/2014	1/2022	111,41	81,61	\$501.848	\$685.099
20/07/2014	1/2022	111,41	81,73	\$501.848	\$684.093
20/08/2014	1/2022	111,41	81,9	\$501.848	\$682.673
20/09/2014	1/2022	111,41	82,01	\$501.848	\$681.757
20/10/2014	1/2022	111,41	82,14	\$501.848	\$680.678
20/11/2014	1/2022	111,41	82,25	\$501.848	\$679.768
20/12/2014	1/2022	111,41	82,47	\$501.848	\$677.955
20/01/2015	1/2022	111,41	83	\$520.993	\$699.323
20/02/2015	1/2022	111,41	83,96	\$520.993	\$691.327
20/03/2015	1/2022	111,41	84,45	\$520.993	\$687.316
20/04/2015	1/2022	111,41	84,9	\$520.993	\$683.673
20/05/2015	1/2022	111,41	85,12	\$520.993	\$681.906
20/06/2015	1/2022	111,41	85,21	\$520.993	\$681.186
20/07/2015	1/2022	111,41	85,37	\$520.993	\$679.909
20/08/2015	1/2022	111,41	85,78	\$520.993	\$676.659
20/09/2015	1/2022	111,41	86,39	\$520.993	\$671.882
20/10/2015	1/2022	111,41	86,98	\$520.993	\$667.324
20/11/2015	1/2022	111,41	87,51	\$520.993	\$663.282

20/12/2015	1/2022	111,41	88,05	\$520.993	\$659.215
20/01/2016	1/2022	111,41	89,19	\$559.848	\$699.323
20/02/2016	1/2022	111,41	90,33	\$559.848	\$690.498
20/03/2016	1/2022	111,41	91,18	\$559.848	\$684.061
20/04/2016	1/2022	111,41	91,63	\$559.848	\$680.701
20/05/2016	1/2022	111,41	92,1	\$559.848	\$677.228
20/06/2016	1/2022	111,41	92,54	\$559.848	\$674.008
20/07/2016	1/2022	111,41	93,02	\$559.848	\$670.530
20/08/2016	1/2022	111,41	92,73	\$559.848	\$672.627
20/09/2016	1/2022	111,41	92,68	\$559.848	\$672.989
20/10/2016	1/2022	111,41	92,62	\$559.848	\$673.425
20/11/2016	1/2022	111,41	92,73	\$559.848	\$672.627
20/12/2016	1/2022	111,41	93,11	\$559.848	\$669.881
20/01/2017	1/2022	111,41	94,07	\$590.480	\$699.323
20/02/2017	1/2022	111,41	95,01	\$590.480	\$692.405
20/03/2017	1/2022	111,41	95,46	\$590.480	\$689.141
20/04/2017	1/2022	111,41	95,91	\$590.480	\$685.907
20/05/2017	1/2022	111,41	96,12	\$590.480	\$684.409
20/06/2017	1/2022	111,41	96,23	\$590.480	\$683.626
20/07/2017	1/2022	111,41	96,18	\$590.480	\$683.982
20/08/2017	1/2022	111,41	96,32	\$590.480	\$682.988
20/09/2017	1/2022	111,41	96,36	\$590.480	\$682.704
20/10/2017	1/2022	111,41	96,37	\$590.480	\$682.633
20/11/2017	1/2022	111,41	96,55	\$590.480	\$681.361
20/12/2017	1/2022	111,41	96,92	\$590.480	\$678.759
20/01/2018	1/2022	111,41	97,53	\$612.198	\$699.323
20/02/2018	1/2022	111,41	98,22	\$612.198	\$694.411
20/03/2018	1/2022	111,41	98,45	\$612.198	\$692.788
20/04/2018	1/2022	111,41	98,91	\$612.198	\$689.566
20/05/2018	1/2022	111,41	99,16	\$612.198	\$687.828
20/06/2018	1/2022	111,41	99,31	\$612.198	\$686.789
20/07/2018	1/2022	111,41	99,18	\$612.198	\$687.689
20/08/2018	1/2022	111,41	99,3	\$612.198	\$686.858

20/09/2018	1/2022	111,41	99,47	\$612.198	\$685.684
20/10/2018	1/2022	111,41	99,59	\$612.198	\$684.858
20/11/2018	1/2022	111,41	99,7	\$612.198	\$684.102
20/12/2018	1/2022	111,41	100	\$612.198	\$682.050
20/01/2019	1/2022	111,41	100,6	\$631.469	\$699.323
20/02/2019	1/2022	111,41	101,18	\$631.469	\$695.315
20/03/2019	1/2022	111,41	101,62	\$631.469	\$692.304
20/04/2019	1/2022	111,41	102,12	\$631.469	\$688.914
20/05/2019	1/2022	111,41	102,44	\$631.469	\$686.762
20/06/2019	1/2022	111,41	102,71	\$631.469	\$684.957
20/07/2019	1/2022	111,41	102,94	\$631.469	\$683.427
20/08/2019	1/2022	111,41	103,03	\$631.469	\$682.830
20/09/2019	1/2022	111,41	103,26	\$631.469	\$681.309
20/10/2019	1/2022	111,41	103,43	\$631.469	\$680.189
20/11/2019	1/2022	111,41	103,54	\$631.469	\$679.466
20/12/2019	1/2022	111,41	103,8	\$631.469	\$677.764
20/01/2020	1/2022	111,41	104,24	\$654.317	\$699.323
20/02/2020	1/2022	111,41	104,94	\$654.317	\$694.659
20/03/2020	1/2022	111,41	105,53	\$654.317	\$690.775
20/04/2020	1/2022	111,41	105,7	\$654.317	\$689.664
20/05/2020	1/2022	111,41	105,36	\$654.317	\$691.890
20/06/2020	1/2022	111,41	104,97	\$654.317	\$694.460
20/07/2020	1/2022	111,41	104,97	\$654.317	\$694.460
20/08/2020	1/2022	111,41	104,96	\$654.317	\$694.526
20/09/2020	1/2022	111,41	105,29	\$654.317	\$692.350
20/10/2020	1/2022	111,41	105,23	\$654.317	\$692.744
20/11/2020	1/2022	111,41	105,08	\$654.317	\$693.733
20/12/2020	1/2022	111,41	105,48	\$654.317	\$691.102
20/01/2021	1/2022	111,41	105,91	\$664.800	\$699.323
20/02/2021	1/2022	111,41	106,58	\$664.800	\$694.927
20/03/2021	1/2022	111,41	107,12	\$664.800	\$691.424
20/04/2021	1/2022	111,41	107,76	\$664.800	\$687.318
20/05/2021	1/2022	111,41	108,84	\$664.800	\$680.498

20/06/2021	1/2022	111,41	108,78	\$664.800	\$680.873
20/07/2021	1/2022	111,41	109,14	\$664.800	\$678.627
20/08/2021	1/2022	111,41	109,62	\$664.800	\$675.655
20/09/2021	1/2022	111,41	110,04	\$664.800	\$673.077
20/10/2021	1/2022	111,41	110,06	\$664.800	\$672.954
20/11/2021	1/2022	111,41	110,6	\$664.800	\$669.669
20/12/2021	1/2022	111,41	111,41	\$664.800	\$664.800
20/01/2022	1/2022	111,41	111,41	\$699.323	\$699.323
TOTAL					\$85.072.250

Por lo que el valor a reconocer por este rubro de los frutos civiles del inmueble objeto de la controversia, y los cuales debe pagar el promitente comprador al promitente vendedor, asciende a **\$85.072.250.oo**

Por su parte, el demandante promitente vendedor está obligado a restituir la parte del precio que le fue pagada y que, conforme al acervo probatorio, se eleva a \$120’000.000, pues así se deriva de que el precio convenido en el contrato primigenio del 2011 fue de \$180’000.000 y su saldo, de conformidad con el “otrosí” del 21 de agosto de 2013 era para esa fecha de \$60’000.000⁶, parte sobre la cual recayó el presunto incumplimiento del promitente comprador, como se indica en el hecho “Sexto”⁷ de la demanda.

Así las cosas, habrá lugar a la actualización de la parte del precio pagada, \$120’000.000, a valor presente. Para ello, es necesario tener en cuenta el momento en que lo recibió el promitente vendedor y, aunque no se precisó en la demanda las fechas en que se recibieron los pagos, todo indica, que se pagó en las fechas establecidas en el contrato primigenio, pues de tal forma cobra sentido que el saldo para la fecha de la firma del “*otrosí*” haya sido de \$60’000.000. Sobre esa base, se tiene lo siguiente:

FECHA INICIAL	FECHA FINAL	IPC FINAL	IPC INICIAL	VALOR INICIAL	VALOR INDEXADO
26/07/2011	1/2022	111,41	75,42	\$20.000.000	\$29.543.888
26/11/2011	1/2022	111,41	75,87	\$50.000.000	\$73.421.642
20/07/2011	1/2022	111,41	75,42	\$2.000.000	\$2.954.389
20/08/2011	1/2022	111,41	75,39	\$2.000.000	\$2.955.564
20/09/2011	1/2022	111,41	75,62	\$2.000.000	\$2.946.575
20/10/2011	1/2022	111,41	75,77	\$2.000.000	\$2.940.742
20/11/2011	1/2022	111,41	75,87	\$2.000.000	\$2.936.866

⁶ “Para el efecto es del caso aclarar que a la fecha de suscripción del presente documento el saldo total del precio de la bodega es de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000)”.

⁷ “El promitente comprador ALIRIO NIÑO SAAVEDRA, **incumplió completamente la promesa que hizo en el otrosí firmado el día 21 de agosto del año 2013, de pagarle al promitente vendedor JOSE DOMINGO RODRIGUEZ BARACALDO ...la suma de \$2.000.000 el día 20 de cada mes, hasta completar la suma de \$40.000.000, mostrándose renuente a suscribir a nombre del promitente vendedor, los 20 cheques del Banco de Bogotá; y a firmar la letra de cambio que garantizaría el pago de los \$20.000.000 que se cancelaría a la firma de la escritura pública**”.

20/12/2011	1/2022	111,41	76,19	\$2.000.000	\$2.924.531
20/01/2012	1/2022	111,41	76,75	\$2.000.000	\$2.903.192
20/02/2012	1/2022	111,41	77,22	\$2.000.000	\$2.885.522
20/03/2012	1/2022	111,41	77,31	\$2.000.000	\$2.882.163
20/04/2012	1/2022	111,41	77,42	\$2.000.000	\$2.878.068
20/05/2012	1/2022	111,41	77,66	\$2.000.000	\$2.869.173
20/06/2012	1/2022	111,41	77,72	\$2.000.000	\$2.866.958
20/07/2012	1/2022	111,41	77,7	\$2.000.000	\$2.867.696
20/08/2012	1/2022	111,41	77,73	\$2.000.000	\$2.866.589
20/09/2012	1/2022	111,41	77,96	\$2.000.000	\$2.858.132
20/10/2012	1/2022	111,41	78,08	\$2.000.000	\$2.853.740
20/11/2012	1/2022	111,41	77,98	\$2.000.000	\$2.857.399
20/12/2012	1/2022	111,41	78,05	\$2.000.000	\$2.854.837
20/13/2012	1/2022	111,41	78,28	\$2.000.000	\$2.846.449
20/01/2013	1/2022	111,41	78,63	\$2.000.000	\$2.833.778
20/02/2013	1/2022	111,41	78,79	\$2.000.000	\$2.828.024
20/04/2013	1/2022	111,41	78,99	\$2.000.000	\$2.820.863
20/05/2013	1/2022	111,41	79,91	\$2.000.000	\$2.788.387
20/06/2013	1/2022	111,41	79,39	\$2.000.000	\$2.806.651
20/07/2013	1/2022	111,41	79,43	\$2.000.000	\$2.805.237
TOTAL				\$120.000.000	\$174.797.055
VALOR DE LA INDEXACIÓN				\$54.797.055	

Por lo que, en principio, el valor a devolver por el promitente vendedor al promitente comprador dada la indexación de los valores entregados como parte del precio asciende a **\$174.797.055**; sin embargo, a esta suma ha de agregarse un interés legal como se deriva de la doctrina de la Corte Suprema de Justicia que al respecto ha señalado: *“Conforme con este raciocinio, si el promitente comprador, en ejecución de lo concertado con su contraparte, le transfiere a este una cantidad de dinero como anticipo del precio de la futura compraventa, aquel tendrá derecho a recibir de vuelta ese monto, debidamente indexado, y junto con una rentabilidad razonable”*

Y más adelante precisó: *“en tratándose de las restituciones mutuas en el contrato de promesa de compraventa, la situación no es idéntica, pero sí asimilable. Es claro que el promitente comprador no entrega el dinero con el fin de obtener un ulterior retorno remunerado, sino que lo hace para cubrir, total o parcialmente, el precio del negocio prometido. Pero una vez el acuerdo preliminar se invalida, la transferencia pierde su causa, y emerge una verdad incontrovertible: que el promitente vendedor tuvo a su disposición los dineros de la otra parte del convenio, durante cierto tiempo. Y, claro, siendo ello así, resulta equitativo compensar a ese promitente comprador por no haber podido invertir sus recursos en otra actividad que reportara lucro. De no hacerlo, se prohibiría la inequidad, al prohibir que los dineros sean utilizados por quien promete vender, sin contra prestación de ningún tipo”*⁸

⁸ C.S.J. Sentencia del 18 de enero de 2021. SC 002-2021. MP. Luis Alfonso Rico Puerta

Por lo que realizado el cálculo del interés desde la fecha en que fue entregado cada anticipo del precio se tiene el siguiente resultado:

FECHA DE ENTREGA	CAPITAL	TASA DE INTERÉS MENSUAL (6% anual/12)	MESES HASTA EL 30/01/2022	INTERESES	CAPITAL MÁS INTERESES
26/07/2011	\$20.000.000	0,50 %	126	\$12.600.000	\$32.600.000
26/11/2011	\$50.000.000	0,50 %	123	\$30.750.000	\$80.750.000
20/07/2011	\$2.000.000	0,50 %	126	\$1.260.000	\$3.260.000
20/08/2011	\$2.000.000	0,50 %	125	\$1.250.000	\$3.250.000
20/09/2011	\$2.000.000	0,50 %	125	\$1.250.000	\$3.250.000
20/10/2011	\$2.000.000	0,50 %	124	\$1.240.000	\$3.240.000
20/11/2011	\$2.000.000	0,50 %	123	\$1.230.000	\$3.230.000
20/12/2011	\$2.000.000	0,50 %	122	\$1.220.000	\$3.220.000
20/01/2012	\$2.000.000	0,50 %	121	\$1.210.000	\$3.210.000
20/02/2012	\$2.000.000	0,50 %	120	\$1.200.000	\$3.200.000
20/03/2012	\$2.000.000	0,50 %	119	\$1.190.000	\$3.190.000
20/04/2012	\$2.000.000	0,50 %	118	\$1.180.000	\$3.180.000
20/05/2012	\$2.000.000	0,50 %	117	\$1.170.000	\$3.170.000
20/06/2012	\$2.000.000	0,50 %	116	\$1.160.000	\$3.160.000
20/07/2012	\$2.000.000	0,50 %	115	\$1.150.000	\$3.150.000
20/08/2012	\$2.000.000	0,50 %	114	\$1.140.000	\$3.140.000
20/09/2012	\$2.000.000	0,50 %	113	\$1.130.000	\$3.130.000
20/10/2012	\$2.000.000	0,50 %	112	\$1.120.000	\$3.120.000
20/11/2012	\$2.000.000	0,50 %	111	\$1.110.000	\$3.110.000
20/12/2012	\$2.000.000	0,50 %	110	\$1.100.000	\$3.100.000
20/13/2012	\$2.000.000	0,50 %	109	\$1.090.000	\$3.090.000
20/01/2013	\$2.000.000	0,50 %	108	\$1.080.000	\$3.080.000
20/02/2013	\$2.000.000	0,50 %	107	\$1.070.000	\$3.070.000
20/04/2013	\$2.000.000	0,50 %	106	\$1.060.000	\$3.060.000
20/05/2013	\$2.000.000	0,50 %	105	\$1.050.000	\$3.050.000
20/06/2013	\$2.000.000	0,50 %	104	\$1.040.000	\$3.040.000
20/07/2013	\$2.000.000	0,50 %	103	\$1.030.000	\$3.030.000

TOTAL	\$120.000.000	\$72.080.000	\$192.080.000
-------	---------------	--------------	---------------

Entonces tenemos que, al valor inicial de \$120.000.000.oo ha de sumarse la indexación en monto de \$54.797.055, junto con el valor de los intereses correspondiente a \$72.080.000, lo que arroja un resultado final a reintegrar por el promitente vendedor al comprador de **\$246.877.055.oo**.

Ahora, como lo solicitó el demandante, también se declarará la compensación entre lo debido por cada parte, por lo que, al extinguirse la parte de cada obligación hasta concurrencia del menor valor, se tiene que el demandado promitente comprador no debe ya nada, mientras el demandante promitente vendedor deberá restituir la suma de \$161.804.805.

Valor a reintegrar por el demandante	\$246.877.055.oo
Menos valor a pagar por el demandado	\$ 85.072.250.oo
TOTAL	\$161.804.805.oo

En suma, se ordenará al comprador Alirio Niño Saavedra, restituir, en un plazo no mayor a 15 días, posteriores, a la ejecutoria de esta decisión, la bodega objeto de la promesa de compraventa ubicada en la carrera 1 No. 4-26/30 del municipio de Subachoque, a José Domingo Rodríguez Baracaldo y a este último, en igual tiempo, devolver al comprador la parte del precio pagado, que conforme a la liquidación y compensación anterior asciende a la suma de \$161.804.805.oo.

Finalmente, y como quiera que obran en el expediente las letras de cambio firmadas por el promitente comprador como “*garantía*” de la transacción que se anula, se deberá, por el juzgado de instancia, autorizar el desglose de los títulos valores a favor del demandado Alirio Niño Saavedra.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca en Sala de decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

REVOCAR la sentencia proferida el 30 de abril de 2021, por el juzgado civil del circuito de Funza, para en su lugar disponer:

- 1º. DECLARAR la nulidad absoluta** del contrato de promesa de compraventa celebrado entre José Domingo Rodríguez Baracaldo, como promitente vendedor y Alirio Niño Saavedra como promitente comprador, el 26 de julio de 2011; así como su otrosí de fecha 21 de agosto de 2013, respecto de la bodega ubicada en la carrera 1 No. 4-26 y 30 del municipio de Subachoque, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.
- 2º. Ordenar** al demandado Alirio Niño Saavedra, en un plazo no mayor a **15 días**, posteriores a la ejecutoria de esta decisión, la entrega de la bodega ubicada en la carrera 1 No. 4-26 y 30 del municipio de Subachoque al demandante José Domingo Rodríguez Baracaldo.
- 3º. Declarar** que el promitente comprador Alirio Niño Saavedra adeuda la suma de \$85.072.250.oo, al promitente vendedor, por canones de arrendamiento causados por la detentación de la bodega, desde el momento de la entrega y hasta la fecha de proferimiento de esta decisión.
- 4º. Declarar** que el promitente vendedor José Domingo Rodríguez Baracaldo, debe devolver al promitente comprador Alirio Niño Medina, los dineros entregados como parte del precio que ascienden a la suma de \$246.877.055.oo
- 5º. Ordenar** al demandante José Domingo Rodríguez Baracaldo, dado el resultado de la compensación efectuada, respecto de las sumas debidas, relacionadas en los numerales 3º y 4º

de esta decisión, reintegrar, al comprador, en un plazo, no mayor a **15 días**, la parte del precio pagado, que asciende a la suma de **\$161.804.805.00.**

Por el juzgado, hágase entrega al demandado Alirio Niño Saavedra de los títulos valores -letras de cambio- por él firmadas en trámite de la negociación que se anula y que obran en el expediente de folios 7 a 11 del cuaderno principal.

6°.- Sin costas procesales en las instancias.

Notifíquese y cúmplase.

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ