

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veintitrés (23) de mayo de dos mil veintidós (2022).

Ref: Verbal de Flor Mirtha Rivera Cárdenas
c/. Leonidas Guzmán Urrea. Exp 25754-
31-03-001-2018-00165-01.

Con arreglo a lo dispuesto en el decreto 806 de 2020, pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra la sentencia de 2 de junio pasado proferida por el juzgado primero civil del circuito de Soacha dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I. – Antecedentes

La demanda pidió declarar resuelto, por incumplimiento del demandado, el contrato de promesa de compraventa celebrado entre la demandante y el demandado el 22 de diciembre de 2014, por el cual ésta prometió vender y el segundo comprar el inmueble ubicado en la carrera 7ª Este #31ª-60 - conjunto residencial Casa Linda, etapa II, del barrio San Mateo de Soacha y, como consecuencia, condenarlo a restituir el bien y a pagarle a título de indemnización la suma de \$62'000.000 acordada, en la cláusula séptima del contrato como “*multa por retracto*”, y los intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado, esto es, \$160'000.000, causados desde el 15 de febrero de 2015, los que ascienden a la presentación de la demanda a \$117'605.333.

Como fundamento de tales aspiraciones adujo en compendio, que el 29 de febrero de 2012, la demandante celebró un contrato de promesa de compraventa con el demandado y su esposa Nidia Marcela Bautista Jaime respecto del establecimiento de comercio denominado 'Liceo Madre Teresa de Calcuta', junto con el inmueble donde funciona; mas, como aquélla era licenciada en educación, el demandado le solicitó que suscribieran un contrato adicional únicamente en relación con el establecimiento educativo para facilitar los trámites de traspaso ante la Secretaría de Educación del municipio, lo que así hicieron, otorgándole un precio simbólico de \$10'000.000; habiendo transcurrido más de dos años desde entonces, sin que los promitentes compradores cancelaran el saldo de \$160'000.000, decidieron rescindirlo y suscribir un nuevo contrato, pero ésta vez solo con el demandado, quien adujo que su esposa estaba reportada en las centrales de riesgo y por ello no le era posible gestionar ningún crédito con una entidad bancaria para cumplir con el saldo, lo que ella aceptó.

Fue así que el 22 de diciembre de 2014 suscribieron el escrito de resciliación y celebraron el nuevo contrato, conservando el valor pactado, esto es, la suma de \$310'000.000, de los que tomaron como pago inicial los \$150'000.000 que hasta ese momento había recibido por concepto de capital y acordaron que el saldo restante se cancelaría el 16 de febrero de 2015, data en que suscribirían la correspondiente escritura pública en la notaría primera de Soacha; a petición del demandado, sin embargo, suscribieron un otro sí para extender la escritura el 13 de abril de ese año, pero éste nunca cumplió con su obligación de pago.

Ante el reiterado incumplimiento, con el fin de agotar el requisito de procedibilidad, lo convocó a una audiencia de conciliación ante la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles de la Procuraduría General de la Nación, audiencia que se llevó a cabo el 31 de octubre de 2017, en la que el demandado reconoció su incumplimiento

y se comprometió a cancelar como “*solución definitiva de los hechos y pretensiones*” la suma de \$210’000.000, en tres cuotas, la primera el 30 de enero de 2018 por \$15’000.000, la segunda el 30 de abril siguiente por \$180’000.000 y la tercera por \$15’000.000 el 30 de agosto de ese año, pero no ha cumplido pese a los distintos requerimientos que le ha hecho y no ha iniciado el proceso ejecutivo respectivo con fundamento en ese acuerdo, porque el demandado está en insolvencia y no tiene bienes para perseguir, pues la titularidad del inmueble todavía está en su cabeza y el establecimiento educativo figura es a nombre de su esposa Nidia Marcela Bautista Jaime.

Se opuso el demandado aduciendo que siempre ha procurado cancelar el saldo del precio, pero ello no ha sido posible por el incumplimiento de la demandante en levantar el gravamen hipotecario que afecta al inmueble, lo que le impidió obtener financiación para ello; es más, aunque la actora compareció a la notaría, no lo hizo con los documentos necesarios para entregar el inmueble libre de gravámenes.

Así, con estribo en esos hechos, propuso la excepción que denominó ‘incumplimiento reiterado del promitente vendedor en las obligaciones contraídas’, fincada en que la hipoteca que pesaba sobre el bien sólo vino a levantarse el 7 de diciembre de 2018, lo que imposibilitó escriturar el bien en las condiciones acordadas y acceder a un crédito hipotecario o fiduciario para cumplir con la obligación contraída, y, en escrito separado, formuló demanda de reconvenición solicitando declarar el incumplimiento del contrato por parte de la demandante reconvenida, condenándola a pagar la suma de \$62’000.000 por haber expresado en la demanda su intención de retractarse del negocio y ordenándole suscribir la correspondiente escritura pública, previo pago del saldo adeudado, súplicas a las que se opuso la actora formulando la excepción de ‘incumplimiento recíproco de las partes contratantes. Mutuo disenso tácito’.

La sentencia de primera instancia, que denegó las pretensiones de la demanda principal y la de reconvenición, fue apelada por la demandante en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de constatar la presencia de los denominados presupuestos procesales, hizo ver que con la conciliación a la que arribaron las partes el 31 de octubre de 2017 ante la Procuraduría General de la Nación, cuyo objeto era “*que las partes pudieran dar terminación durante el desarrollo del contrato de promesa de compraventa*”, comprometiéndose el demandado a cancelar como suma total y definitiva \$210'000.000, operó entre las partes el fenómeno de la cosa juzgada a que alude el artículo 303 del código general del proceso.

Así porque de acuerdo con la jurisprudencia que cita, cuando se ha proferido decisión de fondo dentro de un proceso, la preservación del orden público, la seguridad jurídica y la paz social impiden que las controversias decididas puedan ser ventiladas nuevamente, criterio que resulta también aplicable cuando ha existido un acuerdo conciliatorio frente al punto, pues éste tiene la fuerza de una decisión judicial con fuerza vinculante y presta mérito ejecutivo, lo cual no puede ser desconocido so pretexto de que no existen bienes con los cuales hacerlo efectivo.

En todo caso, aún de aceptarse que la conciliación no surte ese efecto, tendríase de todos modos que la acción resolutoria no estaría llamada a prosperar, pues ninguna de las partes acreditó haber comparecido a la notaría en la fecha acordada en el otro sí para suscribir la correspondiente escritura pública, ni tampoco puede hablarse de mutuo disenso porque el comprador ha demostrado su voluntad inequívoca de persistir en el negocio.

III. – El recurso de apelación

Lo despliega sobre la idea de que el juzgado declaró de oficio la excepción de cosa juzgada con arreglo al acuerdo conciliatorio que se realizó el 31 de octubre de 2017, sin hacer cuenta de que lo pretendido en la demanda era que la jurisdicción se pronunciara sobre el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por lo que su obligación era ponderar la validez de la promesa, el comportamiento de los contratantes para establecer si se avinieron a los compromisos adquiridos y si estaban cumplidos los requisitos para proceder a la resolución, donde había encontrado que los dos eran incumplidos por no asistir a la notaría, y el demandado principalmente, por no haber honrado el compromiso de pago que adquirió en la promesa y en el acuerdo conciliatorio; por el hecho de la conciliación las partes no podían desligarse de la causa de la negociación, que no era otra que el contrato de promesa, pues allí solo modificaron ese contrato en los aspectos relativos a la fecha de pago y el precio, pero de nada sirve el compromiso de pago si no se fijó fecha para suscribir el documento, de suerte que si tuviera otro alcance, que no es así, éste sería nulo absolutamente.

Como consecuencia, habiendo existido un incumplimiento recíproco, lo que debe decretarse es la resolución con las restituciones mutuas correspondientes, sin lugar a condena en perjuicios o, en su defecto, la nulidad del acuerdo por no haberse fijado en la conciliación una nueva fecha para perfeccionar el contrato y el despacho notarial en que ello debía hacerse.

Consideraciones

Ciertamente, la conciliación, como acto bifronte que es, puede analizarse no solo desde el punto de vista procesal, cuya finalidad es la de servir a la “*autocomposición de los intereses en conflicto*” y otorgarle “*efectos de cosa juzgada*” al “*pronunciamiento que le*

imprima aprobación” dentro del proceso, sino también desde la perspectiva sustancial, lo que implica que el “acto de disposición de intereses al que se llegue en ese escenario, es, desde luego, un acto jurídico sustancial, que deberá cumplir con los requisitos del respectivo negocio, además, claro, de las formalidades propias de la conciliación (...) y, como tal, será susceptible de impugnación a través de los medios que el ordenamiento jurídico establece para el efecto, como negocio dispositivo que es, en el que el consentimiento desempeña un papel angular” (Cas. Civ. Sent. de 3 de noviembre de 2010; exp. 2000-00715-01 – subraya la Sala).

De ahí que, una vez en “*firme el pronunciamiento que le imprima aprobación, tendrá efectos de cosa juzgada, tal como lo establece la regulación legal (art. 3º, decreto 1818 de 1998)*”, respecto del “*proceso en el que la conciliación tuvo ocurrencia, del objeto de la pretensión allí ventilada, de la causa que le dio origen y de los sujetos entre quienes se tramitó, en razón de todo lo cual el proceso terminado por conciliación no podrá revivirse, so pena de nulidad (num. 3º, art. 140 del C.P.C.)*” (Cas. Civ. Sent. de 3 de noviembre de 2010, exp. 2000-00715-01) y no podría ser de otro modo, pues el “*acto de conciliación realiza principios que encuentran asidero constitucional, como son los de economía procesal, autonomía de la voluntad, la pronta y debida administración de justicia, y la satisfacción de los fines del Estado Social de Derecho como el colombiano, que propugna por la convivencia pacífica entre sus coasociados y la vigencia de un orden justo*” (Sent. T-446 de 2001), precisamente porque “*siendo la jurisdicción una forma civilizada y pacífica de solucionar conflictos, lo es más aún el entendimiento directo con el presunto contrincante, pues esta modalidad puede llevar a la convicción de que de la confrontación de puntos de vista opuestos se puede seguir una solución de compromiso, sin necesidad de que un tercero decida lo que las partes mismas pueden convenir*” (Sent. C-165 de 1993).

Así, aun cuando la razón de ser de la intervención del aparato judicial del Estado es “*zanjar la polémica, so pena de denegación de justicia*”, es clarísimo que en aquellas eventualidades donde las partes “*antes que prolongar el ambiente hostil que las enfrenta, entran en concordia y tantean poner término al litigio, las cosas cambian significativamente de colorido*”. Al juzgador, en condiciones como esas, no le es dable desconocer ese remedio, pues acabaría arrogándose “*una potestad juzgadora que de momento había sido suspendida por iniciativa de las partes. Actuó donde no debía actuar. Juzgó donde no era necesario, a lo menos de momento; en fin, no ejerció una función pública legítima*” (Cas. Civ. Sent. de 26 de mayo de 2006; exp.1987-7992-01).

La cuestión, analizando las cosas desde la óptica que ofrecen los anteriores nociones, es que, en lo que concierne al caso, la cosa juzgada no surge con esa esplendencia que la vio el juzgado; porque si se lee con detenimiento el libelo incoativo, es factible concluir que con todo y que éste arrostra la promesa, desde que denuncia con cargos completos su incumplimiento por parte del demandado, también se duele de cómo éste se sustrajo de cumplir el sobredicho acuerdo conciliatorio, en la medida en que no canceló las sumas determinadas en el acta, lo cual, entendiendo las cosas como debe ser, deja en el aire aquello de que la promesa, por efecto de la conciliación, perdió vigencia en el mundo jurídico y, por ende, lo único que sobrevivió de ello fue el acuerdo conciliatorio por el cual decidieron las partes reeditar algunas de las estipulaciones convenidas en la promesa.

A decir verdad, si la demanda funde en un todo esos dos actos jurídicos, es porque objetivamente esa interdependencia entre uno y otro lo exige, pues es ostensible que cuando las partes en la audiencia de conciliación, cuyo objeto dijose era “*dar terminación al desarrollo del contrato de promesa de venta celebrado el 22 de diciembre de 2014 y se entreguen los dineros a que haya lugar de multas e intereses que no se han cancelado*”,

acordaron que el convocado cancelaría la suma de \$210'000.000 en tres cuotas de \$15'000.000, \$180'000.000 y \$15'000.000, respectivamente, habida cuenta que el saldo del precio estaba pendiente de pago no obstante que la demandante había anticipado la obligación de entrega del inmueble, lo que hicieron realmente fue reajustar los términos iniciales de la promesa, que no agotarla y dejarla sin efectos, en verdad que, de haber sido de otro modo, así lo habrían dejado plasmado en éste o cuando mucho se habrían referido a la suerte del inmueble o de la escritura en que la venta había de perfeccionarse; y obvio, si esa modificación, debido a ese itinerario contractual que venía desarrollándose entre las partes se hizo, valor tiene, y no puede ser otro diferente al de reformar la promesa, ser su adenda u otro-sí, por supuesto que si claramente dibuja el querer de las partes de modificar algunos extremos de la negociación para poder finiquitarla, que no el de dejarla sin efectos o mucho menos reemplazarla, es imposible sostener que por virtud de ese acuerdo conciliatorio la promesa perdió vigencia, algo a su turno indicativo de que la protesta de la demandante en cuanto a ese aspecto se antoja justificada.

La cuestión, empero, es que aunque esa fusión entre la promesa y el otro sí no deriva en un negocio jurídico distinto, pues a la postre se trata del mismo acuerdo de voluntades original pero reeditado por razón del avenimiento que sobrevino después de que la época para el cumplimiento del contrato pasó, es claro para la Sala que, con todo y tratarse del mismo contrato, debía especificar el tiempo en que el contrato prometido debería instrumentalizarse, cual lo establece el numeral 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, desde luego que sólo así se entenderían colmadas esas exigencias formales que para esta tipología de contratos, preparatorios al decir de buena parte de la doctrina autorizada, deben colmar a efectos de surgir plenos a la vida jurídica; obviamente que, de lo contrario, de no fijar el plazo o la condición para concretar el negocio prometido, que necesariamente, si se tiene en cuenta la definición que de plazo y condición establece la

legislación sustancial en la norma citada, no podría decirse que ese renovado contrato se atempera a esas exigencias, en cuanto requiere del documento en que esa especie de contrato se recoge, que especifique, entre otras cosas, la época en que ha de solemnizarse el contrato prometido o la condición para que esto se haga exigible.

O sea, el Tribunal debe mirar primeramente si ese contrato reeditado o remozado por efecto del acuerdo conciliatorio mentado atrás, conservó validez tras esa modificación que viene de comentarse. Análisis que, por lo demás, no admite aplazamientos cuando del contrato que adolece de vicios insaneables se trata, pues que en tales hipótesis la ley impera declarar, aun de oficio, su nulidad, cuando de él pretenden deducirse efectos en el proceso y a él han comparecido todos los que fueron protagonistas del mismo, porque así lo dispone el precepto 2º de la ley 50 de 1936, que reformó el artículo 1742 del código civil.

Ciertamente, la norma en cita enseña que “[l]a nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato”, lo que está indicando claramente que cuando quiera que el juzgador detecte en el acto o negocio jurídico un germen de nulidad absoluta manifiesto y, amén de ello, concurren los otros dos requisitos que al respecto ha venido señalando de antaño la doctrina, vale decir, que ese acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos u obligaciones y que al pleito hayan concurrido quienes posaron como partes en el negocio (Cas. Civ. sentencias de 9 de junio de 1892, VII, 261; 30 de junio de 1893, VIII, 340; 12 de junio de 1923, XXX, 59; 19 de agosto de 1935, XLII, 372; 26 de agosto de 1938, XLVII, 66; 18 de octubre de 1938, XLVII, 238; 5 de abril de 1946, LX, 363; 2º de mayo de 1952, LXXII, 125; 22 de octubre de 1952, LXXIII, 395; y 27 de febrero de 1982 –no publicada– entre una gran muchedumbre), es su deber y no una prerrogativa o privilegio, el declarar la nulidad, con todo lo que a este tipo de ineficacia intrínseca originaria le corresponde, esto es, proveyendo expresamente sobre los

efectos de la destrucción del vínculo negocial del que pretendieron derivarse sin éxito efectos jurídicos.

Lo cual quiere decir que si el predicho precepto 89 de la ley 153 de 1887 establece en su numeral 3° que la promesa de contratar debe contener, entre otros requisitos, *“un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”*, para que tenga efectos, desde luego que es apenas *“un acto jurídico instrumental efímero y que por consiguiente, su vigencia, además de provisional, debe estar plasmada con exactitud en el escrito que la contiene, de tal manera que no deje márgenes de duda en cuanto a su efecto temporal transitorio”*, es muy puesto en razón decir que si no señala un plazo o condición determinados o éstos se *“combinan”* no para *“establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el ulterior contrato, esto es el prometido”*, sino para *“dejar indeterminada tal época, la respectiva promesa no adquiere eficacia, pues no cumpliría cabalmente con la referida exigencia legal”* (Cas. Civ. Sent. de 13 de mayo de 2003, exp. 6760 – sublíneas ajenas al texto), el contrato no puede producir efectos jurídicos.

Claro, en el caso de autos el contrato se atemperó a esa exigencia en un comienzo; mas, al terminar modificado por ese otro sí que surgió el acuerdo a que arribaron después del enfrentamiento que tuvieron sus extremos, no determinaron la época en que el contrato prometido, es decir, la escritura pública por la cual se formaliza la transferencia de un bien inmueble, habría de someterse a dicha solemnidad, situación que está diciendo que, en esas condiciones, poco hay que agregar para concluir que ese contrato de promesa, con los ajustes que en él se hicieron en la audiencia de conciliación, adolece de una causal intrínseca de ineficacia que, de suyo impone la aplicación exigente de la norma, particularmente porque el artículo 1741 del código civil establece que entre las causas que generan la nulidad absoluta de un acto o negocio jurídico está *“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”.

En consecuencia, viene inaplazable su declaración, de donde, pues, por establecer, qué deben restituir las partes, pronunciamiento que por “*evidentes y claras razones de equidad, que procuran conjurar un enriquecimiento indebido*”, se entiende incluido “*en la demanda, de tal manera que el juzgador debe siempre considerarlas en el fallo, bien a petición de parte, ora de oficio*” (Cas. Civ. Sent. de 15 de junio de 1995, exp. 4398 – subraya la Sala). Y en ese quehacer, bien hace recordar que al tenor del precepto 1746 del estatuto civil, como consecuencia de esa declaración, éstas tienen derecho a “*ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo*”, siendo cada uno de los contratantes “*responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias*”, aspecto que tiene regulación específica en el capítulo IV del título XII del libro 2º del código civil, en el cual figuran los derroteros que deben seguirse para las restituciones mutuas en tratándose de la acción reivindicatoria.

Pues bien. Como en este caso, los contratantes anticiparon la obligación de entrega del bien a que se refiere la promesa, cual se desprende de la atestación que se dejó en el documento y lo han aceptado pacíficamente las partes a lo largo del litigio y, de lo que se trata, en efecto, es de crear una situación equivalente a la que existía antes de la celebración del contrato, lo propio es comenzar ordenando que el demandado devuelva el inmueble recibido.

De otro lado, como la demandante confesó que recibió la suma de \$150'000.000, eso es lo que aquélla debe devolver, acompañada de todos esos conceptos que hacen que el pago sea completo, algo en que juega ese principio entronizado por primera vez a nivel legislativo por la ley 446 de 1998 (artículo 16), es decir, junto con la corrección

monetaria causada desde el momento en que según la atestación documental que se dejó fueron entregados por la parte al promitente vendedor, vale decir, debidamente indexada con el IPC, más los intereses legales del 6% anual sobre dicha suma, que constituye esa tasa de interés puro que se calcula sobre una cifra para determinar su rentabilidad, liquidados hasta cuando se verifique su pago.

Para actualizar esa suma debe acudirse a la siguiente fórmula: $(I_f / I_i) V_H = V_P$. Donde I_f indica el IPC final, I_i indica el IPC inicial, V_H es el valor histórico y V_P es el valor presente del valor histórico, valores tomados de la página oficial del DANE (<https://www.dane.gov.co/index.php>), lo que da como resultado la suma de \$211'455.000, como pasa a verse:

$$(117.71 \text{ [IPC abril de 2022]} / 82.47 \text{ [IPC diciembre de 2014]}) \\ 150'000.000 = \$214'095.000$$

Cuanto a frutos, debe reconocerse el valor de los producidos y los que hubiera de producir con mediana inteligencia el inmueble desde la fecha de celebración de la promesa blanco de las súplicas, esto es, el 22 de diciembre de 2014, hasta la fecha de este fallo, lo que sin embargo no implica que también deban cancelar los causados hasta la fecha de la entrega del bien, obviamente que todos ellos deben actualizarse a ese momento cuando haya lugar.

Y dicese que únicamente los causados desde la fecha en que la promisión se celebró, así como se estableció también al momento de indexar la suma que debe devolver la demandante, ya que aun cuando se sabe que el pago se hizo con ocasión de esa primera promesa que celebraron en 2012 y que desde entonces ese bien ha estado en manos del demandado, pues ante una circunstancia como esa, habrá de seguirse el criterio explanado en el fallo de Casación Civil de 6 de julio de 2000, en el que, tras decretar la resolución de un contrato de compraventa celebrado en la audiencia de conciliación judicial que puso fin a un proceso contractual que veníase surtiendo entre las partes, consideró que si bien

la “*entrega*” se “*verificó con ocasión del inicial contrato*”, debía entenderse que siguió estando en manos del promitente comprador como una “*extensión acordada en el contrato posterior, objeto de la pretensión en este proceso*”, es decir, como el cumplimiento de una obligación que se anticipó “*a la celebración de un nuevo contrato de promesa de compraventa, que indiscutiblemente es el contenido del arreglo conciliatorio*” (exp. 5020).

La tasación de los frutos ha de hacerse según el criterio plasmado en el dictamen pericial rendido, que ante la imposibilidad de establecer el valor del arrendamiento que podría tener ese inmueble que se ha destinado para el funcionamiento de un establecimiento educativo, acudió por analogía a los criterios sentados por la ley 820 de 2003.

Aunque con una precisión, la de que el porcentaje que ha de tomarse para ese efecto será entonces el previsto en el artículo 18 de la citada ley, en cuanto establece que el canon de arrendamiento, “*no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo*”, de donde se sigue que si para diciembre de 2014, las partes le asignaron al bien un valor de \$310'000.000, el 1% de ese valor, equivaldría a un canon mensual en ese momento de \$3'100.000 que para su incremento deberá tenerse en cuenta el porcentaje en que se incrementó el índice de precios al consumidor para calcular la renta que como frutos produjo el inmueble, ya que sobre el particular dispone el artículo 20 de la citada ley, que dicho incremento podrá efectuarse “*hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100 %) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon*”, como pasa a verse:

Año	Cantidad	Valor mensual canon	Valor total
2014	8 días	\$3'100.000	\$826.664
2015 *1	12 meses	\$3'213.460	\$38'561.520
2016 * 2	12 meses	\$3'431.011	\$41'172.132
2017 * 3	12 meses	\$3'628.294	\$43'539.528

2018 *4	12 meses	\$3'776.691	\$45'320.292
2019 *5	12 meses	\$3'896.789	\$46'761.468
2020 *6	12 meses	\$4'044.867	\$48'538.404
2021 *7	12 meses	\$4'109.989	\$49'319.868
2022 *8	4 meses y 23 días	\$4'340.970	\$20'691.957
Total			\$334'731.833

*1 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2014/ [Reajuste canon 2015] = 3.66%

*2 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2015 [Reajuste canon 2016] = 6.77%

*3 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2016 [Reajuste canon 2017] = 5.75%

*4 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2017 [Reajuste canon 2018] = 4.09%

*5 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2018 [Reajuste canon 2019] = 3.18%

*6 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2019 [Reajuste canon 2020] = 3.80%

*7 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2020 [Reajuste canon 2021] = 1.61%

*8 Variación porcentual año corrido - IPC - para 2021 [Reajuste canon 2020] = 5.62%

De otra parte, cuanto a las mejoras, es claro que el Tribunal no puede entrar a su reconocimiento, pues probatoriamente no hay forma de predicar su realización por el contratante demandado; en efecto, amén de que ninguna afirmación al respecto hizo al contestar la demanda, de la información vertida en el dictamen pericial rendido en el proceso, en la descripción que hizo del inmueble no es posible advertir que se plantaron mejoras con posterioridad a la celebración del contrato.

En fin. Las consideraciones plasmadas hasta aquí bastan para revocar la sentencia apelada para en su lugar decretar la nulidad de la promesa de compraventa, con las restituciones de rigor, sin que haya lugar a condenar en costas, por no aparecer causadas, según lo dispone el numeral 8° del artículo 365 del código general del proceso.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de

Colombia y por autoridad de la ley, revoca la sentencia de fecha y procedencia preanotadas para, en su lugar:

Primero.- Declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado el 22 de diciembre de 2014 y modificado el 31 de octubre de 2017, entre Flor Mirtha Rivera Cárdenas como promitente vendedora, y Leonidas Guzmán Urrea, como promitente comprador, respecto del inmueble ubicado en la carrera 7ª Este #31ª-60 conjunto residencial Casa Linda, etapa II, del barrio San Mateo de Soacha.

Segundo.- Como consecuencia de lo anterior, condenar al demandado Leonidas Guzmán Urrea a restituirle a la parte demandante el inmueble a que alude el contrato de promesa de compraventa, dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecutoria del fallo.

Tercero.- Condénase a la demandante, Flor Mirtha Rivera Cárdenas, a restituirle al demandado la suma de \$214'095.000, junto con los intereses del 6% anual sobre el valor nominal, esto es, \$150'000.000, desde el 22 de diciembre de 2014, hasta el día en que se verifique su pago.

Cuarto.- Condenar al demandado a pagarle a la parte demandante dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecutoria de esa providencia, la suma de trescientos treinta y cuatro millones setecientos treinta y un mil ochocientos treinta y tres pesos (\$334'731.833) por concepto de frutos civiles, advirtiéndose en todo caso que los frutos que se causen con posterioridad serán liquidados de acuerdo con las bases que para su cálculo se han explicado en la parte considerativa.

Quinto.- No reconocer a favor del demandado suma alguna por concepto de mejoras.

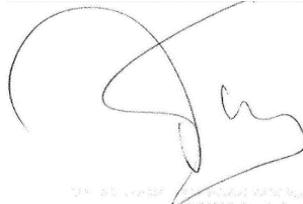
Sexto.- Autorizar la compensación de todas las condenas.

Sin costas.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 21 de octubre de 2021, 17 de febrero y 28 de abril de 2022, según actas números 29, 3 y 11, respectivamente.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ