

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., veintitrés de junio de dos mil veinte
Referencia. 25183-31-03-001-2007-00051-05

Conforme con lo dispuesto en la pasada audiencia de sustentación y fallo, se extiende a escrito la decisión que desató la apelación interpuesta por los demandados Luz Helena Díaz Gómez y Pablo Prieto Latorre contra la sentencia del pasado 2 de agosto dictada por el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá, en los dos procesos acumulados de incumplimiento **2007-00051-05** y de resolución de contrato **2012-00230-01**, ambos instaurados por María Mercedes Peña de Quintero.

ANTECEDENTES

1. ***Demandas de incumplimiento y resolución de contrato.*** La demandante en los procesos descritos en precedencia, acumulados en la primera instancia, invocó pretensiones principales idénticas que procuran porque **(i)** se declare que, en condición de promitente vendedora, el 7 de febrero de 2005 celebró con los encausados un contrato de promesa de compraventa que versó sobre “los derechos y acciones” del predio denominado “La Flotilla o Delicias”, **(ii)** que se decrete que éstos en su condición de promitentes compradores incumplieron ese negocio, **(iii)** que se resuelva ese pacto y, por consiguiente, se conmine a los enjuiciados a entregarle aquel predio con el

consecuente pago de perjuicios. Asimismo presentó pedimentos subsidiarios que además insistir en lo anterior, propenden porque se declare que los enjuiciados se *"están enriqueciendo sin justa causa al tener la posesión y explotación"* de ese predio y a que éstos cumplan ese contrato.

2. Los libelos acumulados propuestos, en resumen, se condensan en los siguientes hechos.

La accionante y Luis Alberto Quintero liquidaron su sociedad conyugal mediante la escritura pública 1053 de 31 de marzo de 1998 de la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, trámite en el que le fue adjudicado a aquélla los derechos y acciones de la heredad nombrada *"La Flotilla o Delicias"*, ubicada en la vereda El Gobernador del municipio de Sesquilé e identificada con folio inmobiliario 176-4275 –y con un área de 7.1 has con 759m²–.

La convocante en condición de promitente vendedora signó el 7 de febrero de 2005 con los demandados -promitentes compradores- un contrato de promesa de compraventa que aparentemente recayó sobre los *"derechos y acciones"* del fundo aludido, fecha en la que a ellos les fue entregado el predio; en ese negocio aquéllos acordaron firmar la escritura pública de venta el 15 de abril de 2005 en la Notaría 23 del Circulo de Bogotá y convinieron como precio \$750.000.000, de los cuales la actora recibió \$400.000.000, quedando un saldo pendiente de \$350.000.000 que los convocados se comprometieron pagar en el instante de suscribir ese documento notarial.

Los enjuiciados desde los inicios del negocio presuntamente sabían que la enajenación versaba sobre los

"derechos y acciones" del feudo negociado, comoquiera que en el acápite de *"títulos de adquisición"* condensado en el contrato que recogió la venta, se aclaró que la demandante era dueña únicamente de esas prerrogativas y que las adquirió, a través de la escritura pública 1053 de 31 de marzo de 1998 de la Notaría 36 del Circulo de Bogotá que liquidó su sociedad conyugal.

Tanto la demandante como los demandados el 15 de abril de 2005 acudieron ante el fedatario 23 del Circulo de Bogotá, empero, éstos presuntamente incumplieron el negocio reseñado por cuanto no firmaron el documento notarial de venta y porque no entregaron el saldo pendiente, negativa que soportaron pretextando que la enajenación no podía ejecutarse porque la actora no era la dueña de derechos reales, excusa que, en criterio de ésta resulta inaceptable, porque aquéllos desde el inicio de la contratación tenían pleno conocimiento de que lo prometido en venta eran los *"derechos y acciones"* del bien implicado, más no su derecho de dominio.

3. -**Excepciones**-. Los encausados se resistieron a los libelos referidos en precedencia presentando las excepciones de *"demanda temeraria, incumplimiento de la promesa atribuible a la parte demandante, contrato cumplido y mala fe"*. Aludieron que lo que, en realidad, la accionante se comprometió a vender fue el pleno dominio y derecho de propiedad de la heredad descrita, quien en el contrato de promesa de compraventa signado sostuvo que ese bien es de *"su exclusiva propiedad"*; manifestaron que a pesar de que acudieron a la Notaría 23 del Circulo de Bogotá acreditando que llevaban consigo un cheque que cubría el saldo pendiente por pagar no firmaron la escritura de venta como tampoco entregaron ese título valor, en razón de que se enteraron de que la

promitente vendedora -ni nadie- aparece registrada en el certificado de tradición del bien implicado como titular de derechos reales, de ahí que, en sus criterios, esa situación impide proseguir con el negocio en la medida de la contratación recayó sobre la plena propiedad.

Expresaron que la convocante nunca los enteró del contenido de la escritura pública que le adjudicó, dentro de su liquidación conyugal, los *"derechos y acciones"* de ese bien; e informaron que el incumplimiento de su contendora les ha *"generado una serie de incumplimientos a compromisos comerciales adquiridos con anterioridad colocándolos en una situación económica difícil como comerciantes y que los enfrenta a procesos judiciales"*; y comentaron que no están interesados en que el negocio se resuelva.

4. **-Demandas de reconvención-**. Los accionados con fundamento en los hechos descritos en sus excepciones radicaron, tanto en el libelo de incumplimiento como en el de resolución propuestos por la actora, demandas de reconvención invocando como pretensiones principales **(i)** que se declare que la promesa de venta aludida versó sobre el pleno dominio, propiedad y posesión *"La Flotilla o Delicias"*, **(ii)** que se decrete que ese pacto contractual está vigente, **(iii)** que se ordene a la accionante cumplir ese negocio, **(vi)** que se declare que ésta es *"civil y contractualmente responsable"* por no acatar ese contrato y, por ende, salga *"al saneamiento tal y como lo prometió en la promesa de compraventa"* con miras a que les transfiera eventualmente la propiedad del inmueble, y **(v)** que aquélla sea condenada a pagarles \$2.870.000.000 por concepto de perjuicios materiales y morales.

Como pretensiones secundarias pidieron que la promitente vendedora devuelva indexados con su respectivos interés moratorios los \$400.000.000 que le entregaron para adquirir el mentado bien, como también que se disponga que ésta debe sufragarles la mejoras que edificaron en ese feudo, tales como *"adecuación del predio para pastos, mejoramiento y construcciones"*.

5. **La sentencia.** El juzgador luego de escuchar las alegaciones de los contendores declaró de oficio la nulidad del contrato de compraventa puesto a su discernimiento, tras considerar que ese pacto contractual no consagra el requisito del numeral 4° del artículo 1611 del Código Civil, que concurre cuando *"se determina de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"*. Procedió de esa forma tras hallar que *"la indeterminación del objeto del contrato es de tal magnitud que son precisamente las partes que asistiendo a la notaria manifiestan ante notario no poder llévalo a cabo"*, ya que los demandados entendieron que lo enajenado fue el derecho de dominio mientras la demandante comprendió que lo prometido en venta fueron *"derechos y acciones"*, negociación que, aseguró, no puede llevarse a cabo en ninguna de esas modalidades porque el bien se presume baldío como secuela de que no tiene titulares de derechos reales, ello, de acuerdo a la Sentencia T 488 de 2014 de la Corte Constitucional.

En consecuencia, el fallador ordenó a los enjuiciados devolver a la demandante el bien implicado, condenó a aquéllos a pagar a ésta \$545.750.000 por concepto de frutos civiles causados desde el 15 de junio de 2007 y ordenó a la actora entregar a sus contradictores \$720.519.116,10, equivalentes a la suma indexada que ellos entregaron para comprar la heredad negociada.

6. **La apelación.** Los demandados sostuvieron que el *a-quo* mal interpretó el numeral 4° del artículo 1611 del Código Civil, toda vez que no detalló que el objeto del contrato de compraventa puesto a su consideración quedó bien determinado, en virtud de que con claridad puntualiza que lo negociado fue el dominio del inmueble de marras; adujeron que el sentenciador debió proceder a interpretar el contrato con miras a verificar la genuina intención de los contratantes, como también evaluar que procuraron por el cumplimiento del negocio y no por su resolución; sostuvieron que existe una solución jurídica para que tal pacto contractual pueda ejecutarse, cual es, que la accionante salga *"al saneamiento y legalizara la titulación del inmueble por vía del trámite de que trata la Ley 1561 de 2012 o por vía de la acción posesoria"*; expresaron que no comparten la interpretación que el sentenciador dio a la Sentencia T-488 de 2014 de la Corte Constitucional.

Manifestaron que el veredicto de primer grado no se refirió sobre *"el derecho de retención pedido en la demanda de reconvencción"* como tampoco sobre las mejoras solicitadas, cuya existencia debió verificar el juez mediante un dictamen; aludieron que consideran *"exagerada"* la cuantificación de los frutos civiles, atendiendo a que el predio no fue explotado por cuanto no cuenta con acueducto municipal, a más de que aparentemente solo se utilizó para vivienda; aludieron que *"al ser un predio sin títulos de propiedad, el valor comercial de este se reduce como mínimo a la quinta parte esto es \$150.000.000, para ser tasados en la suma de \$750.000 mensuales los frutos"* (sic), como también dijeron que el juzgador cuantificó los arrendamientos que aparentemente generó esa heredad sin contar con ningún estudio que avalara sus conclusiones.

7. Surtida la audiencia del artículo 327 del cgp -de manera virtual- y cumplidas las etapas que le son propias, se dispuso expedir el fallo por escrito a lo que se procede.

CONSIDERACIONES

Son claros los dictados de la Sala de Casación Civil en indicar que la interpretación de los negocios jurídicos que autoriza el artículo 1618 del Código Civil, es necesaria no solamente respecto a cláusulas oscuras, imprecisas o ambiguas, ***"sino también en presencia de estipulaciones claras o diáfanas (in claris non fit interpretatio) y aún frente a la claridad del lenguaje utilizado, cuando las partes, una o ambas, le atribuyen un significado divergente, no siendo admisible al hermeneuta restringirse al sentido natural u obvio de las palabras, a la interpretación gramatical o exegética, al escrito del acto dispositivo documental o documentado por claro que sea el tenor literal del contrato"*** (cas. civ. agosto 1/2002, exp. 6907), ni ***"encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato..."***, (énfasis fuera del texto, SC 3 de junio de 1946, LX, 656).

De donde se sigue que el juzgador no está confinado al sentido literal del pacto contractual, sea en el contexto general del contrato o en el específico de cada palabra, toda vez que ante el hallazgo de interpretaciones inversas es su deber verificar su sentido genuino, a partir de un abordaje que exige evaluar la genética del contrato, su validez de cara a la legislación imperante, sus efectos jurídicos así como la conducta previa y ulterior de los contratantes, es decir, el fallador debe acometer un análisis sistemático e integral de los clausulados para poder otorgarles ***"a cada uno el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad"*** conforme lo dispone el artículo 1622 del Código Civil.

Lo anterior significa que la claridad de las convenciones no exceptúa al sentenciador de investigar su verdadero sentido ante el hallazgo de exegesis contractuales incompatibles; tal entendimiento no ofrece resistencia, pues de ello ha dado cuenta la jurisprudencia especializada: *"de esta forma, cuando [hay] diversos significados prevalece el sentido racional coherente con la función práctica o económica de los intereses dispositivos... entre los contratantes debe prevalecer la voluntad real sobre la declarada... y... "es la voluntad interna y no la declarada la que rige la hermenéutica contractual")...* (SC 7 de febrero de 2011).

Surge evidente que la convención primera de la promesa signada el 7 de febrero de 2005 exterioriza que la venta prometida recayó sobre *"el derecho de dominio y posesión"* de predio *"La Flotilla o Delicias"*, de ahí que haya lugar a colegir que la definición del objeto contractual anduvo fielmente especificada en términos gramaticales, de lo que se infiere que no fue acertado anular la negociación bajo la egida del numeral 4° del artículo 1611 del Código Civil; y aunque ese aspecto quedó diáfanoamente descrito en el cuerpo de la promesa, es menester inquirir sobre su genuino sentido por motivo de las exegesis divergentes de los contratantes, toda vez que la demandante -promitente vendedora- detalló que la transferencia que prometió versó sobre los derechos y acciones de la heredad descrita, mientras los demandados -promitentes compradores- aludieron a ultranza que esa enajenación comprendió el derecho de dominio de ese inmueble.

La revisión acometida a los insumos probatorios adosados en el plenario, permitieron evidenciar que los encausados admitieron que pusieron su mirada en el folio inmobiliario del bien contenido enantes de que firmaran el

contrato de marras, de donde se sigue que ellos desde las fases previas de la negociación sabían que la accionante solo era la titular de los derechos y acciones de esa heredad; ello es así porque la casilla 5° de esa matricula inmobiliaria contiene una anotación de falsa tradición que registró tales prerrogativas y que menciona que esos privilegios fueron adjudicados a la accionante, dentro de su liquidación conyugal, leyenda anterior al susodicho pacto contractual -de 7 de febrero de 2005- por cuanto fue apuntada en la ORIP el 29 de abril de 1998.

El enjuiciado además confesó que antes de suscribir la promesa reseñada exploró la escritura pública de 1053 de 31 de marzo de 1998 de la Notaría 36 del Circulo de Bogotá, a través de la cual fue protocolizada la adjudicación de las consabidas prerrogativas, de ello dio cuenta en su interrogatorio cuando el juez indagó sobre si *"conoció"* ese acto notarial *"que corresponde a la liquidación de la sociedad conyugal de la señora Mercedes Peña de Quintero"*; así las cosas, surge con claridad solar que los promitentes vendedores desde la fase previa de la negociación formal conocían cuál era la situación jurídica del predio, es decir, sabían que la demandante no era la titular de sus derechos reales.

Las reseñas del expediente asimismo develan que los promitentes compradores cuando signaron la promesa de compraventa *sub-examine* fueron nuevamente enterados de que la promitente vendedora tan solo era la propietaria de los derechos y acciones del fundo en conflicto, en la medida en que en su cláusula segunda de *"Títulos de Adquisición"* quedó consignado que aquélla adquirió el predio contendido *"por liquidación de sociedad conyugal de derechos y acciones al sr Luis Alberto Quintero, según escritura 1053 del 31-01-1998 de la Notaría 36"*.

Ese escrutinio empieza a develar la verdadera intención de los contratantes, que no fue otra que la negociación de los derechos y acciones de la heredad *"La Flotilla o Delicias"*, particular concluido por el hecho de que los opugnadores desde las fases previas de la negociación estaban al tanto de que la postuladora del debate no era la titular de los derechos reales de ese fundo, de ahí que es apenas obvio que en su fuero interno bien sabían lo que estaban negociando, es decir que el convenio abarcaba única y exclusivamente tales privilegios.

Dicha aserción asimismo encuentra estribo en que los accionados previo a la protocolización de la promesa de compraventa de marras, se anticiparon en gran medida en abonar a la demandante el precio convenido en la cláusula tercera, toda vez que de los \$750.000.000 acordados entregaron \$400.000.000, cifra que por ser cuantiosa, a no dudarlo, ofrece convicción de que los promitentes compradores tenían pleno convencimiento de que lo prometido en venta comprendió los susodichos derechos y acciones, pues de lo contrario es apenas lógico que no pondrían en riesgo un capital de esa magnitud, menos cuando desde las fases preliminares del negocio fueron advertidos hasta la saciedad que la convocante solo era dueña de tales privilegios.

Desde una mirada apresurada y no sistemática del contrato podría apuntarse que la promitente vendedora quedó compelida a hacerse titular del bien con miras a transferir a sus contendores su derecho de dominio, inferencia obtenida a partir de una lectura desprolija de la convención cuarta del acto preparatorio, toda vez que aquélla en ese apartado se obligó a salir al *"saneamiento de la venta conforme la ley"*.

Empero, las cosas no pueden ser de ese talante comoquiera que la evaluación integral de los clausulados del negocio devela que la mención del susodicho saneamiento en el convenio, obedeció porque los contendores muy seguramente echaron mano de un modelo contractual genérico para confeccionar el negocio, esto, atendiendo -entre otra cosas- a la imposibilidad material de realizar ese saneamiento en el interregno acordado; son así las cosas porque entre la fecha en la que los negociantes firmaron la promesa de compraventa y la calenda en que ellos debían protocolizar esa enajenación, solo trascurrió un exiguo periodo de dos meses y siete días que naturalmente impedía cumplir con tal saneamiento, ello, por cuanto ese negocio se signó el 7 de febrero de 2005 y que la escritura pública debió firmarse el 15 de abril de 2005.

Existe otro puntual que devela que dicho deber de saneamiento fue accidental y no concertado por los contratantes; ello es así porque la promotora no podía sanear la titularidad de la heredad luego de rubricada la negociación, en la medida en que entregó la tenencia del bien contenido a los encausados cuando signaron ese contrato, de ello informa la convención décimo primera del negocio: *"la promitente vendedora hará entrega real y material a los promitentes compradores del terreno objeto de esa compraventa el día 7 de febrero de 2005, luego de la firma del presente contrato de compraventa"*, por manera que tal situación constituida valladar para cumplir con tal saneamiento, lo que robustece la tesis de que su mención en el convenio solo fue accidental.

En gracia de discusión de que las partes hubiesen convenido un plazo razonable para la ejecución del saneamiento y que no hubieren dispuesto la entrega de la heredad, esto, tampoco

permitiría inferir que la demandante compelida estaba a hacerse dueña de las prerrogativas reales del predio para luego transferir su derecho de dominio; son así las cosas porque el clausulado que refiere sobre ese particular es preciso en indicar que ese saneamiento debía desplegarlo la demandante para que la venta prometida se ciñera a la ley, mas no a los precisos términos gramaticales en que fue redactada la promesa de compraventa, de ello da noticia su convención cuarta al destacar que *"los promitentes compradores se obligan al saneamiento de la venta conforme la ley"*.

Cumple advertir que cuando el demandado fue interrogado aceptó que propuso sin éxito un proceso de pertenencia para adquirir el dominio del fundo implicado, juicio certificado con las copias simples adosadas en la foliatura que corroboran que se entabló en el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá con el radicado 2007-00109-00; esa situación se erige como un hecho indicativo de que los enjuiciados tuvieron conciencia de que lo que compraron fueron los derechos y acciones de la heredad contendida, no por nada en lugar de activar la jurisdicción ordinaria en búsqueda de que la promitente compradora cumpliera el contrato en los precisos términos en que fue redactado, acudieron primero al juez de pertenencia para sanear la titularidad de ese predio.

La labor interpretativa de las estipulaciones contractuales del negocio permite concluir que lo transado, en realidad, fueron los derechos y acciones del inmueble denominado *"La Flotilla o Delicias"*; exégesis que además es la que devenía más provechosa al efecto útil del contrato, toda vez que permitía su ejecución en la época prevista para firmar la escritura pública, si en la cuenta se tiene que la enajenación de derechos y acciones no la prohíbe la

legislación imperante, misma que la accionante bien podía proveer por ser la titular de esas prerrogativas.

Por manera que tal interpretación debe prohibirse no solamente porque se ajusta a la valoración sistemática y probatoria efectuada en esta instancia, sino además porque es la que más convenía al contrato por cuanto, como se expuso, permitía su ejecución, de donde se sigue que el laborío exegético desplegado por este tribunal resulta acorde a los designios del artículo 1622 del Código Civil, toda vez que ese canon erige que las cláusulas contractuales deben interpretarse *"unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad."*

De donde se sigue que sí la venta de marras comprendió los derechos y acciones de la heredad, es palmario entonces que los contratantes incumplidos fueron los accionados, ya que se rehusaron a protocolizar tal enajenación en esos precisos términos cuando concurrieron ante el fedatario; así las cosas, emerge evidente que la accionante está habilitada para procurar por la resolución del negocio, máxime cuando honró sus compromisos comoquiera que primigeniamente entregó el bien a sus contendores conforme lo estipularon en el contrato y, además, porque acudió ante el notario en la calenda acordada para protocolizar la venta, hechos pacíficos por cuanto ambos contendientes los aceptaron en la primera instancia.

Ese escenario exigiría conceder las pretensiones esgrimidas por la postuladora del pleito, sino fuera porque ello implicaría revocar el veredicto recurrido en apelación en perjuicio de los enjuiciados, toda vez que el éxito de la acción de resolución que propuso la actora fuerza a condenarlos por los perjuicios que

ella solicitó (conforme lo erige el artículo 1546 del Código Civil); de manera que aunque la promesa de compraventa enjuiciada no comporta la disparidad que halló el sentenciador para anularla, habrá de mantenerse indemne el pronunciamiento que desató esa invalidez en aras de no agravar la situación de los enjuiciados, quienes fueron los únicos que enrostraron la decisión impugnada, proceder que encuentra auspicio en el principio de la *"no reformatio in pejus"* que *"prohíbe el juez ad-quem modificar la providencia apelada en perjuicio del recurrente, cuando la contraparte no ha interpuesto apelación, ni ha adherido a dicho recurso "* (SC de 9 de julio de 2008), como en el inciso 4° del artículo 328 del cgp que establece que el fallador *"no podrá hacer más desfavorable la situación del apelante único"*.

Empero si hay lugar evaluar la justeza de la condena de frutos dispensada en la primera instancia como a enjuiciar la procedencia o no de las mejoras pedidas, no solamente porque fueron temas fustigados por la parte pasiva, sino también porque comprenden las restituciones mutuas que ineludiblemente deben proveerse cuando se aniquila o anula un negocio contractual.

La operación emprendida para cuantificar los rendimientos dispensados no se considera arbitraria, conforme se señaló en la alzada, toda vez que el fallador calculó el precio de las rentas del fundo afectado empleando la fórmula que el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 prevé para hallar el porcentaje máximo que puede cobrarse por concepto de arrendamiento de predios urbanos; aunque ese método no está destinado para utilizarse frente a bienes rurales como el contendido, esto, no constituía valladar para aplicarlo en esta problemática; ello es así porque ante la ausencia de una técnica legal que permita deducir el porcentaje

máximo de arrendamiento de fundos como el implicado, es procedente optar por activar fórmulas diseñadas para casos análogos como la de artículo 18 citado, abordaje permitido por el numeral 6° del artículo 42 del cgp que manda *“decidir aunque no haya ley exactamente aplicable al caso controvertido, o aquella sea oscura o incompleta, para lo cual aplicará las leyes que regulen situaciones o materias semejantes, y en su defecto la doctrina constitucional, la jurisprudencia, la costumbre y los principios generales del derecho sustancial y procesal”*.

De donde se infiere que el fallador sí capitalizó los cánones de arrendamiento con estribo en un método legal, siendo además que su tasación no la dedujo de cara al tope máximo permitido en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, cuál es *“el 1% del valor comercial del inmueble”*, toda vez que coligió su estimación a partir del 0.5% del justiprecio de la heredad negociada; de ahí que haya lugar a concluir que no anduvo equivocada o desproporcionada la cuantificación de los frutos decretados, menos cuando los enjuiciados no demostraron que el inmueble no tiene la capacidad de generar arrendamientos por un precio inferior al capitalizado por el juez, por manera que su censura deviene frustránea, la cual, se memora, solo se orientó a señalar que la cuantificación de los frutos resultó *“exagerada”*.

Los opugnadores con miras a probar la existencia de los aumentos reclamados en la apelación, agregaron al infolio en copia simple una experticia perpetrada¹, dentro del proceso de pertenencia 2007-00109-00 que propusieron contra personas indeterminadas en el Juzgado Civil del Circuito de Chocontá para

¹ Folios 167 a 169, C-5.

adquirir el dominio del bien negociado; aunque ese dictamen refiere sobre la existencia de escuetas mejoras y expone su cuantificación, no tiene la capacidad de atribuir su edificación a los demandados comoquiera que no determinó ni de forma tangencial la fecha de creación de los arreglos constructivos que refiere, debiéndose advertir que dicho dictamen no puede apreciarse como prueba, no solo porque la accionante no lo pudo contradecir en el litigio de usucapión citado por cuanto no fue convocada como demandada, -cuyo traslado no se impartió en esta tramitación-, sino asimismo porque no fue incorporado con las formalidades legales que el antiguo código establecía para las pruebas trasladadas -artículo 185-, toda vez que se agregó en copia simple -en vigencia del cpc-.

Los encausados en sus contestaciones de demanda ni en sus libelos de reconvención solicitaron la hechura de un dictamen pericial para corroborar la existencia de las susodichas mejoras, como tampoco en esta contienda hicieron somera descripción de esos incrementos, situación que asimismo elimina la posibilidad de emitir condena por ese concepto, sin que sea dable atribuir ese deber probatorio al juzgador, toda vez que es asunto pacífico y de arraigo jurisprudencial que es obligación de las partes probar sus afirmaciones mediante los elementos de convicción vigentes - artículo 167 del cgp-; y ante la no demostración de las mejoras evidente es que deviene inane evaluar la procedencia o no del derecho de retención invocado por los accionados, en tanto que era menester acreditar la existencia de los incrementos.

Lo discurrido en precedencia echa al traste los embates de los inconformes, de ahí que el veredicto recurrido solo será modificado con miras a indexar los \$400.000.000 que la demandante recibió de manos de sus contendores, equivalentes a la entrega anticipada del precio convenido en el contrato de compraventa.

Y de conformidad con el inciso 2° del artículo 283 de la Ley 1564 de 2012² asimismo se actualizará la condena de frutos provista en la primera instancia, por manera que a la cifra ordenada pagar se adicionarán \$26.250.000 equivalentes a 7 rentas mensuales, causadas desde la providencia impugnada a una fecha aproximada, cánones tasados de acuerdo al porcentaje y fórmula empleada por el fallador, quien justipreció cada arrendamiento en \$3.750.000.

Por lo decantado se modificará la sentencia recurrida.

RESUELVE

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

Primero. Modificar el numeral cuarto de la sentencia impugnada, el cual, quedará así: *"condenar a los demandados a pagar*

² *"El juez de segunda instancia deberá extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado".*

dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, a favor de la demandante, la suma de \$572.000.000 por concepto de frutos civiles”.

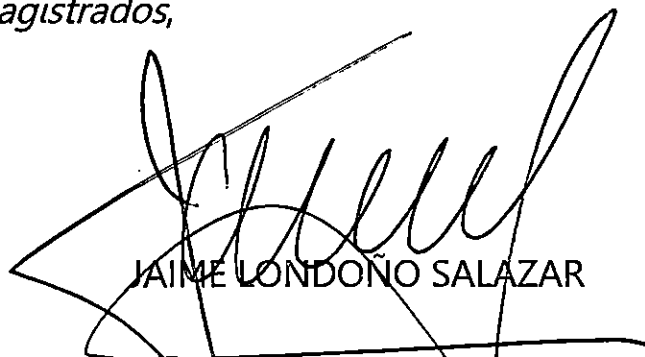
Segundo. Modificar el numeral quinto del fallo apelado, el cual, quedará así: *“condenar a la demandante a pagar, dentro de los siguientes 10 días a la ejecutoria de este fallo a favor de los demandados, la suma de \$739.056.373,29, por concepto de devolución de lo pagado en virtud del contrato de promesa de compraventa, valor que se encuentra debidamente indexado”.*

Tercero. Confirmar en lo demás el fallo resistido.

Cuarto. Condenar en costas de esta instancia a los apelantes. En su momento inclúyase la suma de \$900.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese.

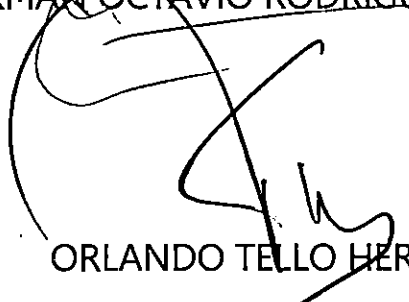
Los magistrados,



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA	
Sala Civil Familia	
ACTA DE AUDIENCIA VIRTUAL	
PONENTE	Jaime Londoño Salazar
TIPO DE PROCESO	Declarativo – Incumplimiento y resolución de contrato
RADICACIÓN	25183-31-03-001-2007-00051-05 Acumulado: 2012-00230-01
PARTE DEMANDANTE	María Mercedes Peña de Quintero
PARTE DEMANDADA	Luz Helena Díaz Gómez - Pablo Prieto Latorre
CLASE DE ACTO	Audiencia virtual de sustentación y fallo segunda instancia, artículo 327 del Código General del Proceso
LUGAR Y FECHA	Bogotá D.C., 10 de junio de 2020, 11:30 a.m.
PLATAFORMA	Microsoft Teams
INTERVINIENTES	
Oscar Fernando Betancur García	Apoderado parte demandante
Darío Enrique Barragán Camargo	Apoderado demandados
Luz Helena Díaz Gómez	Demandada
Pablo Prieto Latorre	Demandado
Consuelo Acuña Traslaviña	Asistente – invitada

- Se agotó la fase de identificación.
- Por problemas de conexión el abogado Darío Enrique Barragán Camargo y los demandados comparecieron al acto a las 11:52 a.m. Se agotó con ellos la identificación.
- Se reconoció personería al abogado Barragán Camargo como apoderado judicial del señor Pablo Prieto Latorre, revocando el poder conferido a la abogada Diana del Pilar Gómez.
- Se concedió el uso de la palabra a los apoderados presentes para que formularan sus argumentos y por el término legal.
- Se decretó un receso.
- Reanudada la audiencia la sala de decisión determinó que dictaría su sentencia por escrito, conforme al artículo 373 del Código General del Proceso y dentro de los 10 días siguientes. Se anunció que el sentido del fallo sería modificatorio.
- La anterior decisión quedó notificada en estrados.

- Cumplido el objeto de la diligencia, siendo las 12:47 p.m., se dio por terminado el acto. Se firmó la presente acta como aparece, luego de leída y aprobada en todas sus partes y de la cual forma parte el control de asistencia

adjunto. Se observó lo de Ley.



Jaime Londoño Salazar
Ponente



Germán Octavio Rodríguez Velásquez



Orlando Tello Hernández



Consejo Superior
de la Judicatura

República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca
Sala Civil - Familia

CONTROL DE ASISTENCIA A AUDIENCIA VIRTUAL

Artículo 107 del Código General del Proceso

MP. Jaime Londoño Salazar

Plataforma:

Microsoft Teams

Enlace: https://nam02.safelinks.protection.outlook.com/ap/t-59584e83/?url=https%3A%2F%2Fteams.microsoft.com%2F%2Fmeetup-join%2F19%253ameeting_NDZINzhNzItZWJkNC00ZTBhLWJlYWVetNzFjM2Y3NzgyNGNj%2540thread.v2%2F0%3Fcontext%3D%257b%2522Tid%2522%253a%2522622cba98-80f8-41f3-8df5-8eb99901598b%2522%252c%2522Oid%2522%253a%25221b82ff0f-696d-4c12-bbbf-8dac942e1847%2522%257d&data=02%7C01%7Cjondons%40cendoj.ramajudicial.gov.co%7C400f5f8f76854ec6811e08d808a1bfff8%7C622cba9880f841f38df58eb99901598b%7C0%7C0%7C637268838084622490&sdata=w16vee14n1JQvu6cnJr%2FqEboHBxFRJvU1PGIKMuq4qk%3D&reserved=0

Radicación	25183-31-03-001-2007-00051-05
PARTE DEMANDANTE	María Mercedes Peña de Quintero
PARTE DEMANDADA	Pablo Priero Latorre - Luz Helena Díaz Gómez

Tipo de proceso	Declarativo - Incumplimiento de contrato
Fecha y hora:	10 de junio de 2020 - 11:30 a.m.
Tipo	AUDIENCIA DE SUSTENTACIÓN Y FALLO

ASISTENTES						
Nombre	Nro. Identificación	Tarjeta profesional	Calidad en que comparece	Hora	Correo electrónico	Vigencia de la TP
Oscar Fernando Betancur García	1.053.813.335	273966	Apoderado parte actora	11:20	gerencia@aab-estudiojuridico.com	SI
Consuelo Acuña Traslaviña	41.539.594		Asistente - invitada	11:20	gerencia@aab-estudiojuridico.com	
Darío Enríque Barragán Camargo	11.348.611	98785	Apoderado parte demandada	11:52	dariobarragan@hotmail.com	SI
Luz Helena Díaz Gómez	20.923.303		Demandada	11:52		
Pablo Priero Latorre	3.168.972		Demandado	11:52		