

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., mayo veinticinco de dos mil veintiuno.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25290-31-03-002-2018-00417-01
Aprobado : Sala 12 de mayo 6 de 2021.

Se deciden los recursos de apelación interpuestos por los extremos demandante y demandado contra la sentencia proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá el 24 de agosto de 2020, que oficiosamente declaró la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa.

ANTECEDENTES

1. Gladys Alcira Rodríguez Páez y José Augusto Páez González demandaron a Rita de Jesús Roncancio y Luis Flabiano Morales, pretendiendo la resolución del contrato de promesa de compraventa de la casa No. 2 de la manzana E, etapa 1 de la Urbanización Tierra Grata del municipio de Fusagasugá, entre ellos suscrito el día 23 de agosto de 2016 y, en consecuencia, se ordene volver las cosas al estado que se encontraban antes de la firma del acuerdo, devolver la suma pagada por el precio correspondiente a \$345.000.000.00 junto con la indexación causada hasta el momento del pago total, y se ordene el pago de la suma pactada por concepto de cláusula penal. Y que, en favor de los demandados, promitentes vendedores, se disponga la restitución del inmueble que los demandantes tuvieron en posesión entre el 2 de agosto y 1 de noviembre de 2018 y el pago de los frutos producidos durante ese lapso, estimando el valor del canon en \$1.000.000.00 mensuales.

Relatan que el 23 de agosto de 2016 como promitentes compradores con sus demandados suscribieron una promesa de contrato de compraventa, sobre la casa número 2, de la manzana E etapa 1 de la urbanización Tierra Grata de Fusagasugá, alinderada conforme lo señalan en la demanda. El precio de venta fue la suma de \$345.000.000.00, que pagaron en su totalidad a los promitentes vendedores, “*tal como se expresa en el paz y salvo adjunto a esta demanda*”; se pactó para firmar la escritura de venta el día 30 de noviembre de 2016, a las 10:00 a.m.; pero los promitentes vendedores no comparecieron a la notaría primera de Fusagasugá ni tampoco la persona que debía firmar la transferencia de dominio, señor Luis Eduardo Olivares Lis, por esta situación suscribieron el acta de presentación No. 45 ante dicha notaría.

Habiendo transcurrido más de nueve meses sin obtener el título escriturario del inmueble, los promitentes vendedores culpan al señor Olivares Lis de tal situación, y éste último presentó demanda verbal contra Rita de Jesús Roncancio y Luis Flabiano Morales, cursante en el juzgado 2º civil del circuito de Fusagasugá que involucra el predio objeto de promesa de compraventa, lo que hace imposible que cumplan el contrato prometido.

2. El trámite.

La demanda fue admitida el 28 de noviembre de 2018¹ y notificados los demandados, aunque en escritos separados, a través del mismo abogado de similar forma propusieron las excepciones que denominaron:

¹ Fl. 21 C. 1

(i) “*Temeridad, mala fe y dolo por el actuar de los demandantes*”, pues los promitentes compradores no han cancelado la totalidad del precio pactado y están utilizando para acreditar el pago un documento que de confianza suscribió el promitente vendedor junto con su esposa, con la intención de persuadir al señor Luis Eduardo Olivares Lis para que hiciera la escritura del bien inmueble, y en realidad no han cubierto la cuota final del precio pactado en la promesa.

Que de manera habilidosa acudieron a la notaría primera del círculo de Fusagasugá el día convenido para la escrituración y señalan que no comparecieron los promitentes vendedores, en la escritura de comparecencia, en la que no se establece si llevaron o no el dinero para cumplir el pago pactado para ese día, y desconociendo que los demandados estaban presentes se hizo la escritura a sus espaldas.

(ii) “*inexistencia de obligaciones a favor de la actora*”, Pues ellos cumplieron lo pactado y no los demandantes que se presentaron a la notaría sin el saldo de dinero debido, desconocieron su comparecencia al acto y pretendiendo se les hiciera una escritura aduciendo que estaban a paz y salvo, con un documento “*espurio*” que data del día 20 de marzo de 2017 y la escritura de presentación es de fecha 30 de noviembre de 2016, lo que implica que no cumplieron con lo pactado en el contrato de compraventa.

Que como se hizo ese paz y salvo ya habían hecho otro por el pago de otra casa y generado en una compraventa igual de otra propiedad vendida, pero solo para persuadir la realización de la escrituración por parte del señor Luis Eduardo Olivares Lis, quien tenía el compromiso de hacer las escrituras; que los demandantes aprovecharon esta situación para señalar que ya estaban a paz y salvo, y que por esos hechos se formuló una denuncia penal en contra de José Augusto Páez, “*con la que se muestra que si se usaron documentos solo con el fin de persuadir al señor Luis Eduardo Olivares Lis a realizar la escrituración de la casa prometida en venta*”².

Los actores recorren el traslado oponiéndose a la prosperidad de las excepciones, pues no se dan los presupuestos para encausar la mala fe y que la aceptación de los hechos debe considerarse como confesión de parte³.

Decretadas y practicadas las pruebas, se adelantó la audiencia de que trata el artículo 373 del C.G.P., se corrió traslado para alegar de conclusión y emitió el fallo de instancia inicial.

3. La sentencia apelada.

Luego de dar por verificados los presupuestos procesales, en el análisis de valides del contrato objeto de la demandada resolución, encontró el juez procedente declarar oficiosamente la nulidad absoluta del contrato de promesa venta y consecuentemente ordenar a los promitentes vendedores -demandados-, devolver a los promitentes compradores -demandantes-, en un término de treinta días posteriores a la sentencia, la suma de \$345.000.000.00, indexados conforme a las fechas en que cada pago parcial se realizó, declaró que los demandantes no estaban obligados a restitución alguna, porque no tuvieron la posesión del predio y condenó en costas a la parte demandada.

Consideró que el contrato de promesa no cumplía con los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, pues no se identificaba plenamente el inmueble sobre el que recaía la promesa, no se señalaban sus linderos específicos ni los del predio de mayor extensión en el que el mismo se encontraba inmerso, y tampoco se señalaba cual era el título de adquisición antecedente de quien lo vendía o transfería su dominio como lo exigía el artículo 32 del decreto ley 960 del 70.

Pues si bien, se describía el inmueble prometido como una casa de habitación distinguida como la número 2 de la manzana E etapa 1 “*que dijeron se identificaba, por un costado con la casa No. 3 de la misma manzana; por otro costado con vía vehicular del conjunto; por el otro costado vía vehicular y*

² Fl. 28 a 36 y 92 a 103 C.1

³ Fl. 104 y 105 C. 1

frente del inmueble; por el otro costado con el lote No. 1 la misma manzana y por el último costado terminando en punta con zonas vehiculares del conjunto” y que hacía parte de otro de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-55105, correspondiente a la urbanización Tierra Grata, cuyos linderos generales obraban en la escritura 1987 del 6 de agosto de 2007 de la notaría segunda de Fusagasugá, este último documento no se aportaba.

Que esas falencias impedían tener certeza sobre el bien inmueble en el que recaía el contrato de promesa de compraventa, pues sus linderos especiales no referían a los puntos cardinales de ubicación del bien y podía entonces tratarse de cualquier lote de la urbanización, que sólo se refería a costados y ello no era una determinación concreta del predio.

Que la vendedora en su declaración precisó que el señor Luis Eduardo Olivares Lis, les hizo escritura pero de un lote, “recuérdese que lo que se vendía aquí, hablando del bien de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 15755105 era una casa construida sobre un lote, lo que conlleva a que ni siquiera la construcción descrita en el contrato de promesa se encontraba legalizada, en conclusión, frente a este aspecto no era clara la promesa en cuanto a los bienes que se refería, pues si bien se describe un objeto, se quedan en eso, ya que no se conoce a ciencia cierta y con precisión el área del predio menor, objeto de contrato de promesa de compraventa, el área del predio mayor y los respectivos linderos especiales y generales del mismo; no sé específico en el precontrato el área del predio, ni la construcción sobre el edificada y cuyos linderos allí señalados en definitiva no describen el objeto material del contrato en forma debida”, generando “una fisura que debilita la certeza del acto, en tanto se trataba de uno de los requisitos esenciales de validez del contrato de promesa”.

Definiendo las restituciones mutuas, señaló que correspondía a la parte demandada devolver a los demandantes el monto del precio pagado por el inmueble, la suma de \$345.000.000.00, debidamente indexados, pues con el paz y salvo expedido por los demandados que se allegó se acreditaba su cancelación.

Explicó que, el paz y salvo no había sido tachado, ni redargüido de falso y aunque los demandados al contestar la demanda aseguraban que los demandantes les adeudaban 135 millones de pesos y en la declaración indicaban “que solo les habían pagado 115 millones, en fracciones de 90 millones y 25 millones”; el paz y salvo que habían firmado con posterioridad a la fecha del perfeccionamiento del contrato, no podía ser desvirtuado con la sola manifestación de los demandados.

Que aquellos “pretendieron involucrar un contrato que databa del año 2015 y sobre el cual ninguna relación se encuentra con el contrato de promesa del 23 de agosto 2016, además debe tenerse muy claro que la carta visible a folio 91 del expediente tiene data de febrero del 2016, fecha en la cual no se había suscrito el contrato que aquí se estudia”; y si bien el señor Olivares Lis expidió comunicación manifestando que no podía firmar la escritura de compraventa, porque José Augusto Páez González tenía una deuda con él, “en dicho documento no se explica qué deuda tienen los aquí demandantes con el señor Luis Eduardo Olivares Lis ni qué relación tiene aquella con el contrato de promesa de 23 de agosto 2016 y en todo caso se reitera, que los mismos demandados certificaron que los aquí demandantes se encontraban a paz y salvo frente al pago del precio del bien prometido en venta”, desvirtuándose la alegación de que el precio no había sido pagado.

Que innecesario era ordenar la restitución del inmueble por los demandantes a los demandados, pues, aunque se pactó la entrega del inmueble esa situación no se había dado, como lo admitían los promitentes vendedores en su declaración.

No ordenó reconocimiento de mejoras, porque encontró que no fueron pedidas y tampoco acreditadas, y si bien el demandado Luis Flabiano Morales en su declaración mencionaba que “unos días que tuvieron las llaves los demandantes colocaron una baldosa en el piso, realmente no hay prueba contundente, a más de ese dicho, sobre las mejoras”

Respecto de los frutos que hubiere podido producir el inmueble indicó, “como en el presente caso los demandados afirmaron al resolver interrogatorio que no fue entregada la posesión del predio, corroborado esto con la misiva del señor Luis Eduardo Olivares Lis visible a folio 91, no hay lugar a ningún tipo de restitución, ni compensación a cargo de la parte demandante, pues cómo lo confesaron los mismos demandados, los demandantes no han ostentado la posición del predio”

Por último, consideró que al haberse ordenado en contra de los demandados la devolución del monto total pagado, necesaria se hacía la condena en costas en su contra.

4. Los recursos de apelación.

4.1. La parte demandante pide revocar la decisión y que en su lugar se acojan las pretensiones, insistió en que se probó el incumplimiento contractual de los demandados, a través de los medios de prueba incorporados e insiste en que se declare tal situación y se acceda a sus reclamos.

Que la única falencia que encontró el juzgador, la falta de identificación del inmueble, en su sentir, si se acreditó, pues el contrato se refiere específicamente a una casa que fue debidamente identificada por su composición, linderos especiales y en cuanto a los generales se indica que son los que se encuentran en la escritura 1987 del 16 de agosto de 2007 de la notaría segunda de Fusagasugá, además las partes también identificaron el inmueble, inclusive “los mismos demandados clarificaron al despacho este aspecto, indicando que se trataba de un inmueble ubicado en la Urbanización Tierra grata, identificaron el número de la casa, el número de la manzana y se identificó la ciudad”, se identificó con el folio de matrícula del predio de mayor extensión, luego “si no se citaron los linderos generales, no es que la promesa haya adolecido de citar textualmente los mismos, al contrario los remitió al documento idóneo que expresa cuáles son los linderos generales y por ello entonces tenemos que el mismo documento confluyen las dos circunstancias, los linderos especiales del inmueble objeto de promesa de compraventa y los linderos generales que son relacionados en la escritura cuyo número y notaría ya cite”, por tanto, el documento promesa de compraventa reúne todos los requisitos que exige el artículo 89 de la ley 153 de 1887. Bajo ese entendido, solicita se acojan las pretensiones de la demanda y se ordene el pago de la cláusula penal.

Y que, en el evento de confirmarse la sentencia, se imponga a más de la indexación, el reconocimiento de los frutos que produjo el dinero entregado como pago anticipado por la casa, “porque, aunque se ordenó la indexación nada se dijo sobre el rendimiento mensual que podía producir dicha suma de dinero”; así como el pago como mejoras de las reparaciones locativas conforme a los recibos que se anexaron a la demanda.

4.2. El extremo demandado apela insistiendo en que si bien los promitentes vendedores expidieron un paz y salvo por el precio pagado, ese documento no contenía la verdad, pues se elaboró con el único propósito de persuadir a señor Olivares Lis de firmar la escritura de compraventa, sin embargo, y es usado para acreditar el pago total.

Que del no pago total del precio da cuenta “el hecho de que cuando pretendieron realizar la escrituración de manera hábil el señor José Augusto Páez y la señora Gladys Alcira Rodríguez Páez, hacen una escritura de presentación, pero sin que en dicha constancia de la notaría o escrituración de presentación, se estableciera si tenían el dinero, si habían pagado la totalidad y prueba de ello es que no lo habían abonado porque el paz y salvo se suscribe mucho después, pero este paz y salvo se hizo para persuadir al señor Luis Eduardo Olivares de que hiciera la escrituración, ello concatenado con la carta que envía el día anterior a la escrituración del bien, es decir el 29 de noviembre de 2016 el señor Luis Eduardo Olivares Lis, en donde manifiesta que el señor Augusto no han sufragado la deuda que tienen con ellos y esa deuda era pagar justamente los cien millones de pesos que debía de entregarle como parte de la promesa de compraventa que había hecho la señora Rita de Jesús Roncancio a Luis Flabiano Morales, es decir si no le habían pagado, no podía realizar la escrituración; entonces aquí no se cumplió la fecha y hora especificada, ahora su señoría al no haberse demostrado por parte de los

demandados la cancelación total, que ellos hubiesen cancelado salvo con el paz y salvo, que no fue expedido sino para una persuasión de que el titular del dominio que debería hacer las escrituras públicas, no habría lugar a que se devuelva la totalidad del dinero tal como se señaló, hay prueba de que se les entregó posteriormente un cheque, con el saldo cheque que no fue cobrado por mi mandante, se le falsificó la firma como se encuentran en investigación penal en la fiscalía general de la nación”

Consideran igualmente que no era procedente la condena en costas que se le impuso, pues se declaró la nulidad del contrato de promesa oficiosamente, por lo que no habría vencedor ni vencido y por lo tanto no se podía imponer esa condena, por último, dice oponerse al reconocimiento de frutos, en favor de la parte actora.

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 causas 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 derecho a 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, como soporte de la pretensión resolutoria.

2. La solución de la alzada

En la demanda que la sentencia recurrida respondió, pretendían los demandantes resolver el contrato de promesa de compraventa celebrado con los demandados el 23 de agosto de 2016, se ordenara volver las cosas al estado en que se encontraban antes de suscribir el contrato, esto es, que los vendedores reintegraran a los promitentes compradores la suma de \$345.000.000.00, pagados como precio de venta, con la correspondiente indexación, se impusiera a los demandantes restituir del inmueble que tuvieron en posesión desde el 2 de agosto de 2018 al 1 de noviembre del mismo año, con el reconocimiento de los arrendamientos causados en ese tiempo y finalmente, que se pagara por los demandados la cláusula penal de incumplimiento.

El juez al sentenciar consideró que el contrato de promesa de compraventa no reunía las solemnidades exigidas por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, toda vez que no había sido debidamente identificado por sus linderos generales y especiales como esa normativa lo exigía, por lo que se imponía declarar la nulidad del acuerdo, ordenando volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la negociación, sin reconocimiento de la cláusula penal, ni mejoras y con la devolución de total del precio pagado incluida su indexación y condenando en costas al extremo pasivo.

La decisión fue recurrida por ambos extremos, para los demandantes porque el contrato reúne a cabalidad el presupuesto de identificación plena del inmueble, ya que *“el numeral primero de la promesa de contrato de compraventa, se refiere específicamente a una casa, se refiere a su composición, se refiere a sus linderos especiales y en cuanto a los linderos generales indica que la casa o el inmueble que es objeto de la promesa de contrato de compraventa, se identifica igualmente dentro del inmueble genérico por los linderos generales que salen en la escritura número 1987 del 16 de agosto de 2007 de la notaría segunda de Fusagasugá”*, por lo que pide se revoque la sentencia y se acceda a la resolución del contrato, ordenando a más de la devolución del dinero, el pago de la cláusula penal por el incumplimiento convenida; que en

caso de mantenerse la decisión, se reintegren las sumas pagadas no solo con la indemnización, sino además con el reconocimiento de los intereses y pago de las mejoras realizadas en el bien.

Para los demandados la decisión debe ser revocada en lo que corresponde a la orden de devolver la suma de \$345.000.000.00, pues se impuso el reintegro total del precio pactado sin considerar que el paz y salvo invocado y expedido por los promitentes vendedores no corresponde a la verdad, se hizo con el único propósito de persuadir al señor Olivares Lis de que firmara la escritura de compraventa, pues los promitentes compradores aún adeudan a los demandados \$135.000.000.00 de pesos, “tal como se demostró con el acervo probatorio”, además consideran que es “injusta” la condena al pago de costas, cuando en el proceso no hubo vencedor, ni vencido, pues fue la nulidad declarada una decisión oficiosa del juez.

2.1. Para resolver los recursos debe precisarse que son elementos de necesaria confluencia para declarar la resolución del contrato 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 ellos generó el pacto.

Trascendente en el caso resulta el primero de los señalados, pues sentado tiene la jurisprudencia 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”*⁴.

De donde se desprende que debe iniciar la Sala por establecer si la causal de nulidad absoluta decretada por el a-quo se debe o no mantener, es decir, si el contrato fuente del reclamo reúne los requisitos de validez, pues sólo de encontrarse superado este escollo podría darse paso a la determinación del alegado incumplimiento contractual fuente de la demandada resolución.

2.1.1. 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...”*

La ausencia de uno o más de los mencionados es causal de nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: *«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...»*.

El invocado contrato de promesa de compraventa sobre bien inmueble, fue suscrito por Rita de Jesús Roncancio y Luis Flabiano Morales como promitentes vendedores y los acá actores Gladys Alcira Rodríguez Páez y José Augusto Páez González como promitentes compradores, el día 23 de Agosto del año 2016, y tenía como objeto material *“una casa de habitación distinguida como la No. 2 de la manzana E de la etapa 1 de la urbanización tierra grata del municipio de Fusagasugá”*, el precio de venta fue de \$345.000.000.00, pesos, pagaderos *“la suma de \$125.000.000.00 en dinero en efectivo, los cuales los promitentes vendedores declaran recibido a entera satisfacción con la firma impuesta en*

⁴ Corte Suprema de Justicia, casación civil de enero 27 de 1981.

este contrato: la suma de \$100.000.000 para ser cancelados el día 30 de septiembre de 2016, contra entrega de la posesión del inmueble y la suma de \$120.000.000 para ser cancelados el día 30 de noviembre del año 2016 en la notaría primera del círculo de Fusagasugá a la hora 10:00 de la mañana”.

En lo que es el eje central del debate, sobre la identificación del inmueble prometido en venta en su texto se anotó: “casa que se identifica especialmente así: por un costado con la casa No. 3 de la misma manzana; por otro costado con vía vehicular del conjunto; por el otro costado vía vehicular y frente del inmueble por el otro costado con el lote No. 1 de la misma manzana y por el último costado terminando en punta con zonas vehiculares del conjunto; este predio hace parte de otro de mayor extensión que corresponde a la urbanización cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 157-55105 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Fusagasugá. Cédula catastral No. 01-000-201-000-900, cuyos linderos generales obran a la escritura No. 1987 del 16 de agosto del año 2007 de la notaría segunda de Fusagasugá. Sobre este lote existe construida la casa que consta de dos (2) niveles así: PRIMER PISO: Sala-comedor, cocina, baño, alcoba con baño y garaje. SEGUNDO PISO cuatro alcobas, cuatro baños, un patio y un balcón, el inmueble cuenta con los servicios de agua, luz y gas y el conjunto Tierra Grata se ubica en la calle 22 No. 74-14 de Fusagasugá”.

De donde se desprende que su identificación no puede considerarse plena, que es una genérica delimitación del predio de menor extensión carente de referencia alguna al punto cardinal de ubicación, que no se señala ninguna extensión para los costados que se reseñan, no hay referencia al área de extensión de ninguno de los predios ni de la construcción que sobre el de menor extensión se elevaba.

Nunca se señala el folio de matrícula inmobiliaria del predio de menor extensión, ni se anexó al contrato de promesa la reseñada escritura que recogería los linderos generales del predio ni los certificados de matrícula inmobiliaria que permitieran por lo menos extraer de allí la identificación y alinderación que de los predios se echa de menos.

Pues en tratándose de bienes inmuebles exige la ley la precisión en el contrato de promesa de venta de esos datos formales, como lo interpreta la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que de vieja data precisa:⁵

“....., 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.

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

.....”
 7. *Abora 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.*

⁵ Sala de Casación Civil, Sentencia del 30 de octubre de 2001, Radicado 6849.

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 preñada 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).

2.1.2. Por lo que no resulta de recibo la alegación de la parte demandante de que debe considerarse identificado el inmueble objeto de la promesa de venta, porque los linderos generales están contenidos en la escritura No. 1987 del 16 de agosto del año 2007 y en el folio de matrícula No. 157-55105 y los especiales se reseñaron en el contrato; cuando lo cierto es que no se precisó en la forma debida en el contrato los linderos generales y especiales del predio objeto material de la venta prometida.

Significa lo hasta acá concluido que la promesa de compraventa no reúne todos los requisitos que para su validez exige la ley, pues no se cumple con suficiencia el 4º de los reseñados en el artículo 89 de la ley 153 de 1889, esto es, que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Para la Sala entonces acertada resulta la declaración de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, pues así lo impone el artículo 1742 del C.C. dada la carencia en la plena identificación del inmueble de menor extensión y del de mayor extensión en que se halla inmerso el prometido en venta.

Situación que genera que no pueda pasarse al estudio de la demandada resolución del contrato por incumplimiento del promitente vendedor, pues la promesa afectada de nulidad absoluta no genera obligaciones entre los contratantes y el estudio se debe limitar en la precisión del alcance de las prestaciones mutuas que deben disponerse en el propósito de que las cosas puedan volver al estado anterior a la celebración de la fallida convención, aspectos que fueron definidos por el a-quo y frente a los que hay inconformismo de los extremos procesales.

2.2. La parte demandada, promitente vendedora, que se muestra inconforme con la orden dada de devolver del monto total del precio pactado, la condena que se le impuso al pago de costas procesales y pide se niegue el reconocimiento de frutos que entiende elevó en su favor el extremo demandante.

Mientras que los actores reclaman que la ordenada devolución del precio total de la venta prometida se haga no solo con la ya dispuesta indexación, sino también con el reconocimiento de los rendimientos civiles de las sumas entregadas y que se le reconozcan mejoras en el bien.

2.2.1. Los demandados aducen que del monto total del precio pactado por inmueble prometido \$345.000.000.00, los demandantes quedaron adeudando \$135.000.000.00; aunque se expidió por ellos un paz y salvo a su favor por dicho concepto, ese documento se elaboró después de la fecha pactada para la firma de la escritura, lo que desdice que se hubiese realizado el pago total del precio, además, que ese documento tenía como único propósito el de persuadir al señor Luis Eduardo Olivares Lis, de suscribir la escritura de venta.

Para la Sala, el reparo del extremo demandado de que hubo en la conclusión del a-quo en el punto una indebida valoración probatoria no resulta de recibo, pues los medios incorporados permiten llegar a la conclusión de que los promitentes compradores cubrieron el total del precio convenido, como lo vinieron a certificar los propios promitentes vendedores en la certificación de paz y salvo por ellos expedida.

En efecto, contundente resulta el paz y salvo, fechado marzo 20 de 2017, emitido por los promitentes vendedores Rita de Jesús Roncancio y Luis Flabiano Morales, en el que manifiestan que “GLADYS ALCIRA RODRÍGUEZ PÁEZ Y JOSÉ AUGUSTO PÁEZ GONZÁLEZ, en la actualidad se encuentran a paz y salvo por concepto del pago del precio de venta pactado dentro de la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA, por nosotros suscrita el día 23 de agosto del año 2016, sobre el inmueble determinado como casa No. 2 de la manzana E de la etapa uno de la urbanización Tierra Grata de Fusagasugá”⁶, documento privado de contenido declarativo que atribuido a los demandados fue aportado con la demanda y no fue tachado de falso al contestarse el libelo, por lo que ha de presumirse su autenticidad y se constituye en prueba del pago del precio pactado.

Ahora bien, no demerita su credibilidad el haberse emitido con posterioridad al 30 de septiembre de 2016, fecha pactada para la realización de la escritura, por el contrario, esa circunstancia que se muestra lógica porque aunque la escritura no se firmó el día convenido, las partes siguieron conversando en el propósito de finiquitar el negocio y se viene a corroborar con las manifestaciones de la parte actora, la contestación de la demanda, las contradictorias posturas de los demandados y el testimonio de Juan Carlos Mayorga.

En efecto, al responder al libelo expusieron los promitentes vendedores como habían efectuado los promitentes compradores los convenidos pagos parciales del precio del inmueble casa No. 2 de la manzana E de la etapa uno urbanización Tierra Grata, así: “**se pagaron anticipadamente a la firma del contrato la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS**, para la compra de una finca, para colocar mi poderdante un refugio para perros de la calle, de los CIEN MILLONES RESTANTES, solo **consignó NOVENTA MILLONES a la cuenta del señor LUIS FLABIANO MORALES RODRÍGUEZ, del banco Caja Social, quedando pendientes 10 millones de pesos**”, añade que “De los noventa que le dio en efectivo le solicitó TREINTA MILLONES, prestados. Con los DIEZ MILLONES DE PESOS que le quedaban debiendo del primer pago, **sumaban CUARENTA MILLONES, por lo que la señora GLADYS ALCIRA RODRÍGUEZ PÁEZ le giró un cheque de su cuenta personal, al señor JUAN CARLOS MAYORGA, con quien mi poderdante había celebrado un negocio de compra de un lote de terreno, el cheque no se le canceló al señor Mayorga en el plazo indicado, por cuanto no tenía fondos, por lo que el señor AUGUSTO PÁEZ recogió el cheque, pero solo pagó TREINTA MILLONES quedando un saldo de DIEZ MILLONES. Ahora lo referente al segundo pago, que tenían que cancelar los demandantes, es decir, la suma de CIEN MILLONES DE PESOS, que tenían que entregarle al señor LUIS EDUARDO OLIVARES LIS, no se los entregó en la fecha acordada, sino posteriormente, es decir después del 30 de septiembre de 2016, según manifestaciones del señor OLIVARES. Referente al tercer y último pago de CIENTO VEINTE MILLONES, nunca le fueron entregados a mi mandante, porque nunca se hizo escrituración que era la oportunidad que debía pagarse el saldo**”.

Esto es, según el extremo demandado el promitente comprador dejó de pagarle un monto total de “CIENTO VEINTE MILLONES”, que “*nunca le fueron entregados a mi mandante, porque nunca se hizo la escrituración*”; pero sí le pagó las dos anteriores cuotas.

Sin embargo, en esta instancia expuso el apoderado de ese extremo una versión diferente, señaló que no estaban los compradores a paz y salvo, “*pues hay un título valor que fue supuestamente girado posteriormente y que aducen mis poderdantes nunca haberlo recibido y que se falsificó su firma para hacer creer que este lo había cobrado*”, y que por este hecho hay una denuncia penal que se encuentra en investigación.

Mientras que el promitente vendedor Luis Flabiano Morales, contrariando lo que se manifestó en la contestación, señaló que los demandantes únicamente le pagaron 90 millones “*en un depósito al Banco Caja Social*”, y \$25.000.000.00, en efectivo, que no se hizo la escritura del inmueble porque Luis Olivares pedía 90 millones más, “*porque la casa había quedado muy grande y había sido construida con mucho costo, entonces Olivares quería que le dieran 90 millones, él no le ha llevado*

⁶ Fl. 7 C. 1

ningún dinero, él le llevó 90 millones de una propiedad que le compró en la etapa 2, este señor presentó a la inspectora esos recibos, a la inspectora de aquí de Fusagasugá donde él probaba que esa propiedad era de él, sin habernos pagado sino 90 millones y 25 millones que me dio anticipado para comprar una finca para los perritos y él quería que yo la pagara y que esa propiedad quedara a nombre de él, entonces pues yo me negué y le fui a llevar y le mande un WhatsApp a la señora y a él, para que recibieran los 25 millones y no quisieron, entonces fue cuando hicimos que querían la casa número 2 y lo hice, entonces con la autorización de mi esposa porque ella no entiende nada ahora por que todo se le olvida, ella ya pues a mí también se me olvida un poco pero yo recuerdo muy bien lo que hice con este señor Páez”, que como a Olivares no se le pagó el dinero “que quede de entregárselos, Olivares se negó a hacerlo”, refiriéndose a la escritura y agrega “me hizo un cheque, no, se lo hizo a mi esposa por 100 millones de pesos y que yo fui y los cobre en el banco Colombia por ventanilla, 90, 100 millones de pesos, eso es mentira”, se interpuso la denuncia penal pero aun esta en investigación; mientras que su esposa Rita de Jesús Roncancio dijo no recordar nada acerca de los pagos.

Inconsistencias que no permiten aceptar la alegación de que por encima del paz y salvo librado los promitentes vendedores no pagaron lo convenido pues no es lógico que, si las partes tenían para finales de año 2016 tantos inconvenientes e incluso se habían elevado denuncias penales, en marzo de 2017 expidieran los promitentes vendedores, sin reparo alguno, el paz y salvo del contrato de promesa de venta que refería a una considerable suma de dinero, sin que el mismo correspondiera a la verdad.

Máxime si se observa que no plantean aquellos una claridad respecto de lo que sería lo realmente pagado o adeudado entre los contratantes, pues caen en una confusión que acaso podría explicarse considerando que entre las partes existieron otras negociaciones como se señaló en la contestación aludiéndose, sin darse precisión de su relación con el negocio objeto de este debate, a otras negociaciones entre ellos, compraventas, préstamos, documentos de confianza.

Pues sus confusas alegaciones de que el paz y salvo no corresponde a la verdad, porque se emitió para persuadir a Luis Eduardo Olivares Lis de que firmara la escritura de venta, que los demandados quedaron debiendo la última cuota de \$120.000.000.00⁷ o la suma de \$135.000.000.00⁸, que sólo pagaron \$115'000.000.00, que no le pagaron a Luis Eduardo Olivares Lis \$90.000.000.00; que Olivares Lis, aumentó el precio del inmueble porque consideró que la casa era mas grande, como lo dijo el demandado en el interrogatorio, o que el último cheque que giró la demandante fue falsificado⁹, lo cierto es que, terminan reconociendo la realización de unos pagos y la forma en que se hicieron coincide con lo relatado por la demandante.

En efecto, Gladys Alcira Rodríguez Páez, narró que “*el contrato se firmó el día 23 de agosto del año 2016, el contrato tiene un valor de 345 millones de pesos, a la firma el señor Morales había recibido 125 millones de pesos, cómo?: 25 que fue la cuota inicial del proyecto y los demás los que se le pagaron al señor Olivares por orden de él, entonces a la firma de este contrato ya estaban los 125 millones de pesos entregados, aquí escribimos que al mes, le debíamos pagar cien millones de pesos, yo tenía una plata en Bogotá la consignamos al Banco Popular y en el banco Popular le entregamos, era para pagarlos al mes y el día 10 de octubre, le hicimos entrega de esa plata en el Banco Popular eran cien millones de pesos, de los cuales le entregamos 90 millones de pesos, por que dejaron 10 para un préstamo, entonces quedaron por 90 millones de pesos, que fue lo que se le entregó a él personalmente, en presencia de un amigo de él que es un señor Ramiro y se vinieron con la plata porque nosotros los acompañamos hasta la Caja Social, ahí lo esperaba la esposa doña Rita y consignaron su plata ahí, eso ya iba entonces por 225 millones de pesos, para el 30 de noviembre del mismo año, ósea del 2016, nosotros quedamos de hacer la escritura y pagarle lo que le estábamos debiendo, fuimos a la notaría estuvimos a la hora que nos han citado, no se hizo la escritura, pedimos nuestra certificación y yo me quedé con mi plata que debía pagarle ese día.*

⁷ Fl. 31 Contestación demanda hecho 8.

⁸ Fl. 28 Contestación demanda hecho 3.

⁹ Fl. 12 C. 2 segunda instancia. Sustentación apelación

Respecto al pago del último monto debido precisó, que si bien no se firmó la escritura si tenían la posesión del inmueble, razón por la que el demandado Luis Flabiano Morales la persuadió para que le pagara el restante del precio *“él insistió en que si yo ya tenía la posesión o ya teníamos la posesión, porque no le entregaba la otra plata si yo ya la tenía en el banco y aquí el banco me certificó que sí señor, efectivamente yo tenía la plata en el banco y que porque no se la entregaba, yo dije que pues como tenemos la posesión de la casa pues yo le entregó la plata, el día 24 de diciembre de ese mismo año 2016, yo fui hacia el mediodía a su casa porque me hizo ir hasta allá, le hice 3 cheques; le hice un cheque como consta en mi chequera y en los datos documentales, yo le entregue el cheque número Gx 324258 y otro cheque el Gx324259, el primero por cien millones de pesos, el segundo por 25 millones de pesos, con lo cual le terminaba de pagar totalmente la casa”,* quedando a paz y salvo *“abí a la fecha entonces ya estábamos a paz y salvo con él, estábamos esperando que nos hicieran la escritura y abí nos quedamos esperando la escritura”* y agregó *“los cheques fueron girados a doña Rita y doña Rita se la endoso a don Luis y el día 27 de diciembre el cobró esa plata en el banco como consta en los anverso, que yo creo que están dentro del proceso del cheque, el cheque fue este y en el anverso del cheque, está que el cheque cruzado, yo le levanté, porque él me pidió que lo levantara los cruce para poderlo lo cobrar por ventanilla y aquí dice pagase por cien millones de pesos a Alcira Rodríguez y después me dijo, páguese por ventanilla y volví y le firme, del banco me llamaron ese mismo día, que me pidieron a las 11:07 de ese día 27 de diciembre la autorización para pagar el cheque y yo la di y luego vino el cotejo de mi firma porque querían saber si esa era la firma del cheque que les había girado y abí están las personas que en el banco hicieron las llamadas, abí está toda la información de lo del banco, aparte como le digo Señor Juez, el blanco también me certificó que en mi cuenta estaba la plata disponible para poder pagar el cheque y por eso lo pagaron”*

Afirmación que en parte encuentra sustento en la declaración del testigo Juan Carlos Mayorga, quien dio cuenta de una negociación de un lote entre él y el señor Luis Flabiano Morales, que le fue pagado con dos cheques girados por la señora Gladys Alcira Rodríguez Páez, precisó el testigo: *“Esos cheques me los pagaron los señores que están demandando a don Luis, ellos me los recogieron y me dieron la plata efectiva del negocio que yo había hecho con don Luis, pero yo dar fe de que entre ellos exista una promesa, abí si no lo puedo dar”*; uno de los cheques fue por valor de \$25.000.000 y otro por \$40.000.000.

No encuentra entonces la Sala ningún elemento de prueba para desvirtuar el paz y salvo que los promitentes vendedores expidieron, por el contrario, las pruebas permiten dar certeza a lo por ellos expuesto en el documento en que declaran a sus promitentes compradores a paz y salvo en el pago del precio convenido en la promesa de venta entre ellos suscrita.

Lo que conduce a compartir la conclusión del a-quo de tener por acreditado el pago total del precio de venta convenido, esto es, la suma de \$345.000.000.00, que deben los promitentes vendedores devolver a sus promitentes compradores, sin que en ello trascienda que el último pago se hubiere efectuado por fuera de la fecha inicialmente pactada, pues declarada la nulidad del contrato la discusión sobre el cumplimiento oportuno en el pago pierde toda importancia.

2.2.2. Ahora la parte actora reparó en que como consecuencia de la nulidad declarada, se ordene el pago de las sumas por ella entregadas con reconocimiento de la indexación e intereses, y en el punto es necesario precisar que la obligación que se le impuso al extremo demandado de devolver al extremo demandante la suma de trescientos cuarenta y cinco millones de pesos (\$345.000.000.00), indexados desde las fechas en que cada abono se realizó hasta que se verifique el pago, como lo alegan los promitentes compradores, no se acopla totalmente con los alcances que a dichos pagos establece la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que impone el reconocimiento no solo de la indexación, sino de una rentabilidad sobre esas sumas, en doctrina que se expone así:

“En suma, para suprimir los efectos del pacto declarado nulo, debe asegurarse tanto la devolución exacta de lo entregado, como la compensación de lo que cada parte negocial dejó de percibir por haberse desprendido de aquello que entregó. 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 probijaría la inequidad, al probijar que los dineros sean utilizados por quien promete vender, sin contra prestación de ningún tipo.

A tono con lo aquí anotado, la Corte ha adoctrinado que

“(…) la regulación de las prestaciones mutuas que aun de oficio deben ser ordenadas por el juez cuando quiera que decreta la nulidad o en general la ineficacia del acto jurídico, apuntan a que se restituya, por la parte obligada a ello, la suma de dinero recibida en ejecución del acto anulado o inexistente, **con la consiguiente corrección monetaria, así como con los intereses que es dable entender produce el capital recibido.** Es, salvo excepción legal, el efecto general y propio de toda declaración de nulidad de un negocio jurídico retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo” (SC10097-2015,31 jul.)”¹⁰

Por lo anterior, procedente se encuentra acceder al reclamo de la actora y ordenar que la devolución de las sumas entregadas como pago del precio convenido, con reconocimiento de su indexación y el pago de intereses, precisándose que la última cuota se canceló el 24 de diciembre de 2016 y no en la fecha prevista para la firma de la escritura de venta; sumas que liquidadas en esta instancia hasta la fecha de proferimiento de la decisión 23-05-2021-, arrojan el siguiente resultado:

1-Tabla Indexación					
Año	V. a Indexar	I.P.C. inicial (2016)	I.P.C. final- 23/05/2021	Factor de Indexación	Indexación
23/08/2016	\$ 125.000.000,00	93,02	107,76	1,16	\$ 19.807.568,26
LIQUIDACIÓN					
<i>Valor a Indexar</i>					\$ 125.000.000,00
<i>Valor Indexado</i>					\$ 19.807.568,26
Total liquidación					\$ 144.807.568,26

Intereses Legales del 6%						
F. Inicial	Fecha Final	Días en mora	I. legal E.A.	I. de mora diario	Capital	Subtotal
23/08/2016	23/05/2021	1710	6,00%	0,0162%	\$ 125.000.000,00	\$ 34.599.964,26
TOTALES					\$ 125.000.000,00	\$ 34.599.964,26
TOTALES LIQUIDACIÓN						
<i>Capital conciliación</i>					\$ 125.000.000,00	
<i>Total intereses legales</i>					\$ 34.599.964,26	
Total liquidación al					\$ 159.599.964,26	

2-Tabla Indexación

¹⁰ C.S.J. Sentencia del 18 de enero de 2021. SC 002-2021. MP. Luis Alfonso Rico Puerta.

<i>Año</i>	<i>Valor a Indexar</i>	<i>I.P.C. inicial (2016)</i>	<i>I.P.C. final- 23/05/2021</i>	<i>Factor de Indexación</i>	<i>Indexación</i>
30/09/2016	\$ 100.000.000,00	92,73	107,76	1,16	\$ 16.208.346,81

LIQUIDACIÓN	
<i>Valor a Indexar</i>	\$ 100.000.000,00
<i>Valor Indexado</i>	\$ 16.208.346,81
Total liquidación	\$ 116.208.346,81

Intereses Legales del 6%						
<i>Fecha Inicial</i>	<i>Fecha Final</i>	<i>Número de días en mora</i>	<i>Interés legal E.A.</i>	<i>Tasa interés de mora diario</i>	<i>Capital</i>	<i>Subtotal</i>
30/09/2016	23/05/2021	1673	6,00%	0,0162%	\$ 100.000.000,00	\$ 27.081.048,05
TOTALES					\$ 100.000.000,00	\$ 27.081.048,05
TOTALES LIQUIDACIÓN						
<i>Capital conciliación</i>					\$ 100.000.000,00	
<i>Total intereses legales</i>					\$ 27.081.048,05	
Total liquidación al					\$ 127.081.048,05	

3-Tabla Indexación					
<i>Año</i>	<i>Valor a Indexar</i>	<i>I.P.C. inicial (2016)</i>	<i>I.P.C. final- 23/05/2021</i>	<i>Factor de Indexación</i>	<i>Indexación</i>
24/12/2016	\$ 120.000.000,00	92,73	107,76	1,16	\$ 19.450.016,18
LIQUIDACIÓN					
<i>Valor a Indexar</i>					\$ 120.000.000,00
<i>Valor Indexado</i>					\$ 19.450.016,18
Total liquidación					\$ 139.450.016,18

Intereses Legales del 6%						
<i>Fecha Inicial</i>	<i>Fecha Final</i>	<i>Número de días en mora</i>	<i>Interés legal E.A.</i>	<i>Tasa interés de mora diario</i>	<i>Capital</i>	<i>Subtotal</i>
24/12/2016	23/05/2021	1589	6,00%	0,0162%	\$ 120.000.000,00	\$ 30.865.596,19
TOTALES					\$ 120.000.000,00	\$ 30.865.596,19
TOTALES LIQUIDACIÓN						
<i>Capital conciliación</i>					\$ 120.000.000,00	
<i>Total intereses legales</i>					\$ 30.865.596,19	
Total liquidación al 04/03/2011					\$ 150.865.596,19	

De donde las cantidades a restituir por los demandados a los demandantes, junto con indexación e intereses son las siguientes: Por el primer pago \$179.407.532.52; por el segundo \$143.289.394.86 y por el último \$170.315.612.00., para un total de \$493.012.539.00.

2.3. En torno a los demás reclamos de los actores y promitentes compradores que, no obstante demandar la resolución del contrato no reclamaron en su demanda la existencia de mejoras y sólo en esta instancia vienen a reclamar su pago; no encuentra la Sala prueba alguna que

conduzca a tener certeza de la existencia de aquellos y con ello de su posible valoración, por lo que su reparo no se atiende y se confirmará lo dispuesto en el punto por el a-quo.

Y frente al reconocimiento de frutos civiles, que en su demanda los promitentes compradores denunciaron existir en favor de sus promitentes vendedores, por razón de los meses de septiembre a noviembre 2018, en que ejercieron posesión sobre la casa prometida en venta, tazados a razón de un canon de \$1.000.000.00, mensuales; aunque aquellos fueron negados por el a-quo, bajo la consideración de que los demandantes nunca tuvieron la posesión de la vivienda y que erradamente considera el extremo demandado que se reclamaban para sí por los demandantes, se encuentra procedente su reconocimiento y orden de pago a los promitentes vendedores, pues su causación fue confesada por los promitentes compradores desde la formulación de la demanda y ratificada en sus interrogatorios de parte; por lo que en este punto se modificará la decisión, para en su lugar reconocer en favor de los demandados y promitentes vendedores los frutos civiles causados por la detentación del inmueble, entre el 01 de en las siguientes sumas:

<i>Tabla Indexación</i>					
<i>Año</i>	<i>V. a Indexar</i>	<i>I.P.C. inicial (2018)</i>	<i>I.P.C. final-23/05/2021</i>	<i>Factor de Indexación</i>	<i>Indexación</i>
<i>1/09/2018</i>	<i>\$ 1.000.000,00</i>	<i>99,30</i>	<i>107,76</i>	<i>1,09</i>	<i>\$ 85.196,37</i>
LIQUIDACIÓN					
<i>Valor a Indexar</i>					<i>\$ 1.000.000,00</i>
<i>Valor Indexado</i>					<i>\$ 85.196,37</i>
Total liquidación					\$ 1.085.196,37
<i>Tabla Indexación</i>					
<i>Año</i>	<i>Valor a Indexar</i>	<i>I.P.C. inicial (2018)</i>	<i>I.P.C. final-23/05/2021</i>	<i>Factor de Indexación</i>	<i>Indexación</i>
<i>1/10/2018</i>	<i>\$ 1.000.000,00</i>	<i>99,47</i>	<i>107,76</i>	<i>1,08</i>	<i>\$ 83.341,71</i>
LIQUIDACIÓN					
<i>Valor a Indexar</i>					<i>\$ 1.000.000,00</i>
<i>Valor Indexado</i>					<i>\$ 83.341,71</i>
Total liquidación					\$ 1.083.341,71
<i>Tabla Indexación</i>					
<i>Año</i>	<i>Valor a Indexar</i>	<i>I.P.C. inicial (2018)</i>	<i>I.P.C. final-23/05/2021</i>	<i>Factor de Indexación</i>	<i>Indexación</i>
<i>1/11/2018</i>	<i>\$ 1.000.000,00</i>	<i>99,59</i>	<i>107,76</i>	<i>1,08</i>	<i>\$ 82.036,35</i>
LIQUIDACIÓN					
<i>Valora Indexar</i>					<i>\$ 1.000.000,00</i>
<i>Valor Indexado</i>					<i>\$ 82.036,35</i>
Total liquidación					\$ 1.082.036,35

Por último, en lo que toca con la condena en costas, la Sala encuentra aceptable el reclamo del extremo demandado por la condena que le fue impuesta, pues prevé el numeral primero del artículo 392 del Código General del Proceso que: “*Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso*” y, como aquél lo alega, no puede considerarse ante la declaratoria oficiosa de nulidad absoluta del contrato de promesa de venta, que sean los demandados o los demandantes extremo vencido, pues la declaratoria de nulidad afecta en similar medida a los extremos procesales y no hay en su pronunciamiento una carga de responsabilidad para uno de los contratantes en beneficio del otro, razón por la que la condena de primera instancia será

revocada, sin que tampoco haya lugar a imponer condena en costas en segunda instancia, dada la prosperidad parcial de los dos recursos.

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

RESUELVE

1º MODIFICAR la sentencia proferida el 24 de agosto de 2020, por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá, que para mayor claridad quedará así:

PRIMERO: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de fecha del 23 de agosto del 2016, suscrito entre los demandantes Gladys Alcira Rodríguez Páez y José Augusto Páez González como promitentes compradores y los demandados Rita de Jesús Roncancio y Luis Flabiano Morales como promitentes vendedores del bien inmueble descrito casa de habitación distinguida como la número 2 de la manzana E de la etapa 1 de la urbanización Tierra Grata, del municipio de Fusagasugá.

SEGUNDO: Ordenar a los demandados Rita de Jesús Roncancio y Luis Flabiano Morales que dentro los 30 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, reintegren a los demandantes Gladys Alcira Rodríguez Páez y José Augusto Páez González la suma de trescientos cuarenta y cinco millones de pesos \$345.000.000.00, millones de pesos debidamente indexada y con los intereses liquidados en la parte considerativa, la cual a la fecha de la decisión asciende a \$493.012.539.00

TERCERO: Declarar que los demandantes deben a los demandados los cánones de arrendamiento causados por la detención del inmueble, en el periodo comprendido entre el 02 de agosto de 2018 y 1 de noviembre de 2018, suma que indexada asciende a \$3.250.574.42., autorizándose la compensación de las sumas mutuamente debidas entre los extremos procesales, producto de las condenas impuestas.

2º SIN COSTAS procesales en ninguna de las instancias, en la primera por lo ya expuesto, y en la segunda dada la prosperidad parcial de los dos recursos.

Notifíquese y cúmplase.

Los magistrados,


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS


JAIME LONDOÑO SALAZAR


GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ