

*República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín*



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

RADICADO	05001 31 03-018-2022-00017-00
PROCESO	Verbal
DEMANDANTE	Ángela María Rivera Chaverra
DEMANDADO	Conred S.A (hoy Conred SAS)
SENTENCIA VERBAL	Nro. 09
SENTENCIA GENERAL	Nro. 286

Medellín, veintiseis (26) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

El Despacho emitirá sentencia anticipada, dentro del proceso verbal con pretensión de Resolución de contrato de promesa de compraventa incoado por **Ángela María Rivera Chaverra** en contra de **Conred S.A (hoy Conred SAS)**, en virtud de lo dispuesto en el numeral 2º artículo 278 del C.G.P, teniendo en cuenta que, en el presente asunto, no hay medios de pruebas por practicar y/o excepciones por resolver.

II- ANTECEDENTES

1º. De los supuestos fácticos y de las pretensiones.

La actora expuso que suscribió contrato de promesa de compraventa de inmueble futuro con la sociedad CONRED SA hoy CONRED SAS con Nit. 811.037.529-9 el 14 de julio de 2015, contrato que recaía sobre el apartamento 202 con área de 63.06 m2 y el parqueadero Nro. 2 del primer nivel, con un área de 11.50 m2; inmuebles que se esperaba construir en el proyecto Edificio Rosales Propiedad Horizontal, en el Barrio Belén Rosales de Medellín, en un lote de terreno identificado con M.I. 001-581720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Informó que, el precio de la venta se fijó en la suma de \$150.000.000,00 M/L de los cuales canceló \$135.000.000,00 M/L de la siguiente forma:

- a) \$5.000.000,00 M/L el 14 de julio de 2015 a la firma del contrato de promesa
- b) \$60.000.000,00 M/L el 05 de agosto de 2017
- c) \$20.000.00,00 M/L el 22 de septiembre de 2017
- d) \$50.000.000,00 M/L el 27 de diciembre de 2017

e) \$15.000.000,00 M/L para ser pagados a la entrega del inmueble.

Señaló que, se pactó la firma de la escritura pública de compraventa para el 30 de diciembre de 2015 a las 2:00 PM en la Notaría Sexta de Medellín, acto que no se cumplió, pero posteriormente fue modificado por acuerdo entre las partes mediante un “*otro si*” el 22 de julio de 2017, en el cual se pactó la entrega y titulación de los bienes para el 26 de febrero de 2018. Puso de presente que, no asistió a este acto de titulación ya que tenía conocimiento que, desde el 22 de febrero de 2018, el inmueble se encontraba embargado y no se podía legalizar la compraventa.

Informó que, en varias oportunidades reclamó la entrega de los inmuebles o la devolución de su dinero al señor JUAN CARLOS TORRES ARENAS, representante legal de la sociedad con la cual firmó el citado contrato, pero este no atendió sus solicitudes; además, afirmó que tiene conocimiento de que los inmuebles se encuentran arrendados y sometidos a embargo por parte del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín.

Por lo dicho, solicitó al Juez declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado con CONRED SAS Nit. 811.037.529-9, por incumplimiento de las cláusulas segunda, tercera, séptima y novena. De forma consecuente, solicitó ordenar a la demandada restituir el dinero entregado como parte de pago, esto es \$135.00.000,00 M/L de forma indexada; además, el pago de la indemnización de perjuicios comprendida en el contrato en la cláusula décimo quinta por la suma de \$150.000.000,00 M/L.

2°. Trámite y réplica.

Mediante providencia del 31 de enero de 2022 (archivo 4 Exp. Digital), se inadmitió la demanda y, tras suplir las falencias señaladas, el 15 de febrero de 2022, el despacho procedió a su admisión (archivo 6 Exp. Digital). Si bien la demandante solicitó medida cautelar y prestó caución para ello, no se accedió a la misma, pues pretendía el embargo de un bien que no es propiedad de la sociedad demandada (archivo 7, 13 y 14 Exp. Digital).

En aplicación de las disposiciones del Decreto 806 de 2020, se gestionó la notificación electrónica de la parte pasiva a través de la empresa Certipostal, quien certificó la recepción de la notificación el 12 de marzo de 2022 a la dirección electrónica consignada en el certificado de existencia y representación legal, esto es conred.gerencia@gmail.com (archivo 11 Exp. Digital). Por lo dicho, se tuvo notificada a la demandada el 17 de marzo de 2022 (archivo 13 Exp. Digital), sin embargo, esta no se hizo presente en el proceso y no emitió pronunciamiento alguno.

En providencia del 22 de junio de 2022 (archivo 16 Exp. Digital), en cuanto la totalidad de las pruebas del proceso son documentos aportados por la parte

demandante, el despacho consideró que no era necesario citar a la audiencia señalada en los artículos 372 y 373 del C. G. P y, de conformidad con el artículo 278 ibídem, anunció que se dictaría sentencia anticipada, decisión que se encuentra en firme.

III. CONSIDERACIONES.

3°. Presupuestos Procesales.

En lo atinente a los presupuestos para la acción se constata la debida capacidad y representación de la parte demandante (art. 54 CGP); la jurisdicción y competencia del juez que conoce el proceso (art. 26 # 7, 28 # 7 CGP); la demandante actúa a través de apoderado judicial (art. 73 CGP) y no existe caducidad de la acción.

Referente a los presupuestos procesales, estos se cumplen, no existe causal de nulidad alguna que invalide lo actuado. Pasando a los presupuestos para la sentencia de fondo, se constata la legitimación en la causa tanto del demandante como de la demandada, presentándose una debida acumulación de pretensiones (art. 88 CGP).

4°. Problema Jurídico.

Consiste en determinar si existe incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de CONRED SAS y si la demandante ANGELA MARÍA RIVERA cumplió o se allanó a cumplir el referido contrato de promesa, para establecer la procedencia de la resolución del mismo y la responsabilidad concomitante de los contratantes.

5°. Marco Legal.

i) De la resolución del contrato de promesa de compraventa.

Contrato de promesa se ha definido como un “precontrato” o contrato de naturaleza preparatoria, “<<En virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijado>>. De ahí que la doctrina y la jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera únicamente prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello”¹.

En ese orden, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior que, por diversos motivos, no

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Sentencia SCS 221-2020 del 13 de julio de 2020, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

puede consolidarse de forma inmediata. Es un contrato preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquier otra convención; es principal y solemne y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas.

“En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019) ...”

ii) Presupuestos axiológicos de la pretensión.

La acción resolutoria, es la respuesta al incumplimiento contractual ante el rompimiento del equilibrio negocial que, como causa exógena del negocio jurídico, pone en desventaja al contratante que cumplió frente al incumplido en pos de restablecer la equivalencia, al respecto la Corte Suprema de Justicia Sala Civil Señala:

“El planteamiento de la acción y su correspondiente legitimación demanda la existencia de: 1. Contrato bilateral valido, debe revestir esta naturaleza, porque no podría analizarse los efectos del contrato mediado por falencias en su génesis (...) 2. Incumplimiento obligacional o inejecución obligacional en sentido objetivo de la parte demandada o contrademandada, en forma total o parcial, grave o esencial de las obligaciones convenidas con carácter protagónico, no insustancial o culposo, frente a la satisfacción contractual pretendida. 3. Cumplimiento obligacional del contratante demandante o del reconviniente que aleguen el cumplimiento prestacional o que se han allanado a cumplirlas en la forma y en el tiempo debido.

Empero, también se desprende del segundo inciso del art. 1546 del CC que, de concurrir los anteriores elementos, hay un franco carácter alternativo en esa acción: 1. Acción resolutoria propiamente tal con efectos ex tunc (desde el pasado), o efectos es nunc (hacia el futuro) según el caso obligacional en disputa. Y 2. La ejecución forzada para obtener el cumplimiento del contrato; no obstante, en ambos casos, con indemnización de perjuicios. Se trata del derecho a pedir el cumplimiento in natura o por equivalente (el de carácter pecuniario con indemnización de perjuicios.” (CS SC SC3666-2021)

6°. Caso Concreto

Frente a la pretensión de resolución contractual con ocasión del incumplimiento de contrato de promesa de compraventa que la demandante le atribuye a su contraparte, procede el despacho a establecer si en el caso bajo estudio se cumplen los presupuestos axiológicos de la pretensión resolutoria:

6.1. Contrato bilateral valido, debe revestir esta naturaleza, porque no podría analizarse los efectos del contrato mediado por falencias en su génesis

El artículo 1611 del Código Civil establece los requisitos que debe cumplir el contrato de promesa esto es:

a). Que la promesa conste por escrito; el contrato de promesa puede verificarse en el fl. 19-25 archivo 03 Exp. Digital, con firma impresa de ambos contratantes (fl.24-25 archivo 03), sin que la Sociedad demandada hubiese intentado desmentir el contenido del mismo, ni las obligaciones adquiridas.

b) 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 1502 del Código Civil. En este proceso, los contratantes son personas legalmente capaces (Art. 1502 y ss Código Civil); ambos manifestaron su consentimiento sin que se advierta la existencia de error, fuerza o dolo (Art. 1508 Código Civil) y recaen sobre un objeto y causa lícitos (Art. 1519 y 1524 del Código Civil).

c). Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; efectivamente se estipuló en la cláusula novena del contrato como fecha para el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, el 30 de diciembre de 2015 a las 2:00 pm en la Notaría 06 de Medellín.

d). Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. Este requisito ha sido considerado como abstracto, pues supone la necesidad de incluir todo lo necesario para que, una vez firmada la promesa de compraventa, solo falten las formalidades del negocio convenido.

Al respecto, en la sentencia 73001 31 03 005 2004 00072 01 del 14 de diciembre de 2013, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, explicando los alcances de este requisito, dispuso:

“ (...) tratándose de la promesa que involucra bienes inmuebles, tiene dicho la Sala que "no le bastó al legislador que en la convención promisorio se señalase la especie del contrato prometido y se consignaren indicaciones que permitieran determinarlo marginalmente, para que la promesa pudiera tener poder vinculatorio, sino que, como lo reza el texto legal transcrito, se impuso la precisión de que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales (...) Ahora bien, no podrían hacerse en la convención provisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas

objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de este en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido (...) en síntesis, para la ley, la promesa de contrato de un inmueble en que falte el alindamiento del mismo, carece de valor, es absolutamente nula" (sentencia de casación de 6 de noviembre de 1968)."

En el caso bajo estudio, en la cláusula primera del contrato de promesa se encuentra descrito el inmueble futuro, el cual se identificó como apartamento número 202 con un área total de 63,06 m² y, un parqueadero futuro número 2 en el primer nivel con un área de 11, 50 m². Bienes que harían parte del Edificio Rosales Propiedad Horizontal construido en el terreno identificado con M.I 001-581720 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la Cra 73 Nro. 30 A-44 y 30A-46, del barrio Belén Rosales.

A su vez, en la cláusula quinta del contrato, se especificó la conformación del proyecto futuro, el cual constaría de un (01) bloque de seis (06) aptos, un (01) local comercial, cuatro (04) parqueaderos privados y un taco de escaleras; encontrándose plenamente identificado el inmueble futuro, el cual se esperaba que existiera para el momento de celebrar el contrato de compraventa prometido. Lo anterior, permite concluir que se encuentra satisfecho el primer requisito para que proceda la pretensión resolutoria, esto es, la existencia de un contrato válidamente celebrado y la definición de las obligaciones contraídas por cada extremo.

6.2. Del cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante.

Tal y como se reseñó, para el cumplimiento del objeto contractual, se estipularon como obligaciones:

- a) **Por parte del promitente vendedor:** En la cláusula segunda del contrato prometido se estableció que la promitente vendedora se encargaría que el inmueble en el cual se desarrollaría el proyecto inmobiliario, se encontrara libre de gravámenes, medidas cautelares, inscripción de demandas a cualquier título, excepto el leasing inmobiliario contenido por CONRED DA a favor de Leasing Bancolombia mediante la escritura Nro. 2535 del 4 de agosto de 2010, contrato que se estimaba que vencería en octubre de 2015.

También, en la cláusula tercera se señaló que la promitente vendedora tramitaría los documentos necesarios para someter el predio a propiedad horizontal de conformidad con la ley 675 de 2001, para que se le asignaran matriculas inmobiliarias a cada unidad inmueble. Además, gestionaría las licencias de urbanismo y los permisos de ventas en la Curaduría Primera Urbana de Medellín.

b) **Por parte de la promitente compradora:** esta se encontraba obligada a pagar en la cláusula sexta, el valor del inmueble que se fijó en \$150.000.000,00 M/L, pagos que se realizarían en instalamentos de la siguiente forma:

- i) \$5.000.000,00 a la firma de la promesa
- ii) \$80.000.000,00 millones a la constitución de la póliza de cumplimiento a favor de la promitente compradora
- iii) \$50.000.000,00 al iniciar al obra blanca del edificio
- iv) \$15.000.000,00 a la entrega del apartamento y su garaje.

Posteriormente, las partes de común acuerdo firmaron un otro sí al contrato de promesa (fl. 26 -30 archivo 03 Exp. Digital), en el cual se indicó que existió retrasos en el otorgamiento de la licencia de construcción por parte de la Curaduría Urbana Primera de Medellín y se pactó como nueva fecha **para la entrega material de los inmuebles**, el 26 de febrero de 2018 y no el 31 de julio de 2015 como se había convenido inicialmente. Otro sí que, si bien se firmó el 22 de julio de 2017, solo modificó la fecha de entrega de los bienes, no la forma de pago ni la celebración de la compraventa, además señaló que las demás cláusulas del contrato conservaban su acuerdo y obligaciones, sin señalar una nueva fecha para firmar el contrato de compraventa, cuando la inicialmente pactada, 30 de diciembre de 2015, ya había fenecido y no se había celebrado el contrato prometido.

Con lo relacionado, se establece que el otro sí no modificó las obligaciones adquiridas respecto del contrato de promesa, pues nada se dijo sobre la forma de pago y la celebración del contrato prometido que se esperaba solemnizar el 30 de diciembre de 2015 a las 2:00 pm en la Notaría 06 de Medellín.

De igual forma, la parte que promueve el proceso no acreditó haber cumplido o allanarse a cumplir sus obligaciones contractuales, se reitera que, de los soportes de pago aportados, solo uno se realizó en el término establecido, esto es el pago de \$5.000.000,00 M/L del 14 de julio de 2015 al momento de la firma del contrato de promesa (fl. 32 archivo 3); los demás pagos fueron posteriores a la fecha pactada para celebrar el contrato prometido, es decir, después del 30 de diciembre de 2015, fecha para la cual debía estar pago el precio total del inmueble, de forma previa a la firma de la compraventa, no obstante, los pagos se realizaron así: \$60.000.000,00 M/L el 05 de agosto de 2017 (fl. 33 archivo 3 exp. Digital), \$20.000.000,00 M/L el 22 de septiembre de 2017 (fl. 34 archivo 3 Exp. Digital), \$50.000.000,00 M/L el 27 de diciembre de 2018 (fl. 35 archivo 3 Exp. Digital), sin que se haya acordado un otro sí para modificar el termino en el cual debía cumplirse esta obligación del contrato prometido.

Ahora bien, respecto de las obligaciones de la promitente vendedora, conforme a lo regulado por el Art. 97 del C.G.P. ante la falta de contestación de la demanda es dable tener por cierto el incumplimiento que se atribuye a

CONRED SA, pues en el contrato de promesa celebrado por su representante se comprometió a realizar un desarrollo inmobiliario en el predio con M.I 001-581720, a someterlo a reglamento de propiedad horizontal y a vender dos unidades inmobiliarias a la promitente compradora; no obstante, al momento de presentarse la demanda se allega certificado de libertad y tradición del inmueble referido expedida el 11 de enero de 2022, en la cual se advierte que no ha sido sometido a propiedad horizontal, por lo cual para la fecha pactada en el contrato de promesa no se había construido el inmueble y no era posible celebrar la tradición de lo prometido.

c) Se sigue de lo explicado, que el supuesto del incumplimiento de las obligaciones que se desprende de un contrato sinalagmático por parte de los dos extremos que lo conforman, no es cuestión regulada por el artículo 1546 del Código Civil, por lo que el Magistrado Ponente, Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, en proceso con radicado 1100102030002019-03081-00 y en providencia del 24 de octubre de 2019, consideró que como ninguna otra norma de ese ordenamiento se ocupa de dicha específica situación, ella configura un vacío legal.

Así, en aplicación del artículo 8° de la Ley 153 de 1887, en procura de establecer el régimen legal que por analogía es aplicable al caso del incumplimiento recíproco de las obligaciones, recalcó que el Art. 1602 del Código Civil, consagra 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 que en sentido similar, el Código de Comercio en Art. 864 define el contrato como un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial.

Con base en esto, afirmó que el incumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato por parte de quienes lo celebraron, constituye la más significativa afrenta al mismo y, por ende, como reacción a los casos de incumplimiento contractual, el legislador previó la resolución o la terminación del contrato, mecanismos que al tiempo de constituir la sanción para reprimir tal infracción, se erigen en el instrumento a través del cual se provee sobre la extinción del nexo convencional, en tanto que los despoja del deber de cumplirlo y, cuando ello es pertinente, les brinda la posibilidad de retraer los actos que en desarrollo del acuerdo hubieren verificado.

Así las cosas, son premisas para la aplicación analógica que se busca, en primer lugar, que el artículo 1546 del Código Civil, regulativo del caso más próximo al incumplimiento recíproco de las obligaciones de un contrato bilateral, esto es, la insatisfacción proveniente de una sola de las partes, prevé como solución, al lado del cumplimiento forzado, la resolución del respectivo contrato; y, en segundo lugar, que en el precitado ordenamiento jurídico, subyace la idea de que frente a toda sustracción de atender los deberes que surgen de un acuerdo de voluntades, se impone la extinción del correspondiente vínculo jurídico.

De esos presupuestos, se concluyó en la hipótesis que ocupa la atención que:

“(…) si del incumplimiento bilateral se trata, no cabe tal reparo, habida cuenta que la acción resolutoria que en esa situación procede, según viene de averiguarse, no es la prevista en la anotada norma, sino la que se deriva de un supuesto completamente diferente, como es la desatención de ambos contratantes, hipótesis en la que mal podría exigirse que el actor, que ha de ser, como ya se dijo, uno cualquiera de ellos, es decir, uno de los incumplidores, no se encuentre en estado de inejecución contractual.

En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibídem.”

Bajo lo dicho, resulta evidente que, en el caso bajo estudio, solo podrá ordenarse la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 15 de julio de 2015, toda vez que se presentó un incumplimiento contractual recíproco, pues, por un lado, la promitente compradora no canceló el precio pactado en la forma convenida ni asistió en la fecha, hora y lugar acordado, con el fin de suscribir el contrato de compraventa, obligación esta última que también incumplió la promitente vendedora, además de no haber ejecutado a cabalidad la obra y haber desenglobado el predio objeto del contrato, para poder perfeccionar el contrato promesa.

Como consecuencia de lo anterior, esta dependencia judicial ordenará la resolución del contrato y las restituciones mutuas, por lo la sociedad CONRED LTDA deberá restituir a la demandante en el término de ejecutoria de esta providencia las sumas pagadas con ocasión del contrato de promesa las cuales ascienden a la suma de **\$135.000.000,00 M/L**. No obstante, como el inmueble no fue entregado a la promitente compradora, no hay lugar a ordenar la entrega de este a la promitente vendedora. Además, se aclara que no hay lugar a reconocer monto alguno por perjuicios reclamados en calidad de lucro cesante, daño emergente o cláusula penal, en razón a que estos, no se tornan predicables al haberse verificado un incumplimiento de las obligaciones acordadas por parte del extremo pretensor, sumado a que los rubros reclamados por estos conceptos, fueron meras afirmaciones sin soporte probatorio. Sin embargo, se considera equitativo que el capital al momento de ser restituido a la demandante sea indexado aplicando la fórmula IPC Inicial/ IPC Final para reconocerle la depreciación que sufrió su dinero en el tiempo que estuvo a disposición del demandado.

En este punto es importante resaltar que olvidó el extremo actor que cuando se acude a la administración de justicia, una de las principales cargas es la concerniente a la prueba de los hechos que se alegan, ya que por regla general, corresponde a cada parte acreditar los hechos que invoca, tanto los que sirven de base para la demanda como los que sustentan las excepciones y los diferentes medios defensivos, de tal manera que deben asumir las consecuencias negativas en caso de no hacerlo, y así se encuentra regulado en el Código General del Proceso en su artículo 167 al proclamar *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*.

7° COSTAS

Siguiendo lo prescrito por el Art. 365 del C.G.P., no se impondrá condena en costas a cargo de la demandada, por cuanto no hubo oposición.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 14 de julio de 2015, entre Ángela María Rivera Chaverra y Conred S.A (hoy Conred SAS) respecto del apartamento 202 y el parqueadero Nro. 2 del primer nivel; inmuebles que se esperaba construir en el proyecto Edificio Rosales Propiedad Horizontal, en el Barrio Belén Rosales de Medellín, en el lote de terreno identificado con M.I. 001-581720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

SEGUNDO: ORDENAR las restituciones mutuas entre Ángela María Rivera Chaverra y Conred S.A (hoy Conred SAS). Toda vez que no hubo entrega del inmueble, no hay lugar a disponer su restitución. Sin embargo, como se acreditó el pago de parte del precio convenido, se ordena a la sociedad CONRED LTDA a restituir a la demandante Ángela María Rivera Chaverra en el término de ejecutoria de esta providencia las sumas pagadas con ocasión del contrato de promesa, esto es **\$135.000.000,00 M/L**, suma que deberá ser indexada al momento del pago aplicando la formula IPC Inicial/ IPC Final, suma que, de no ser cancelada en la ejecutoria de esta sentencia, causará intereses moratorios legales conforme lo establecido en el artículo 1617 del Código Civil.

TERCERO: DENEGAR la pretensión tercera, respecto del reconocimiento y pago de la cláusula penal, conforme a lo expuesto.

CUARTO: Sin condena en costas por lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: NOTIFICAR por estados esta sentencia.

SEXTO: Una vez en firme esta decisión, archívese la presente diligencia.

NOTIFÍQUESE



WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND
JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

4-

**JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE
ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No 160 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy jueves 27 de octubre DE 2022 de, a las 8 a.m.



SECRETARIO

Firmado Por:
William Fernando Londoño Brand

**Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 018
Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **8c6d600f383b7caf1af60d6070c65788ad433740e1a97e83f4c6354cd57cff9**

Documento generado en 25/10/2022 06:11:44 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**