



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, veintidós (22) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Magistrado: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Radicado: 05001 31 03 021 2021 00184 01

Demandante: JAIRO RESTREPO NARANJO y otra.

Demandados: PROMOTORA AMIGA S.A.S..

Extracto: De la aplicación del principio de la limitación. Sobre las restituciones derivadas de la nulidad de un negocio jurídico. Del tipo de intereses a considerar. Sobre los efectos de la nulidad. Reforma.

ASUNTO A TRATAR

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, contra la sentencia anticipada calendada el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.

ANTECEDENTES

De la demanda:

Los ciudadanos JAIRO RESTREPO NARANJO y ANA CECILIA CARDONA ZULETA demandaron a la persona jurídica PROMOTORA AMIGA S.A.S., pretendiendo se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa entre ellos suscrito el 16 de diciembre de 2014, donde aquellos fungieron como promitentes compradores y esta de promitente vendedora.

En consecuencia deprecaron que se ordene el cumplimiento de dicho negocio jurídico, y se condene al pago de la cláusula penal correspondiente al 5% del precio total de los inmuebles prometidos en venta; subsidiariamente se declare la nulidad de tales contratos de promesa de compraventa, por carecer de los requisitos establecidos en el artículo 1611 del C.C..

Que en caso de no ser posible el cumplimiento, se ordene la devolución de los dineros cancelados por los actores en cuantía de \$84'000.000,00; y de no ser procedente el pago de la cláusula penal, se condene al pago de intereses moratorios.

La causa *petendi* se fundamentó en que el 16 de diciembre de 2014, los demandantes como promitentes compradores y la demandada como promitente vendedora, suscribieron dos contratos de promesa de compraventa, cuyo objeto era adquirir el apartamento 1602 además de tres (3) cuartos útiles y un (1) parqueadero, todos ellos ubicados en el Edificio Mirador del Diamante P.H..

Que como precio se pactó \$43'120.000,00 para el apartamento y \$40'880.000,00 para las otras dependencias, siendo un total de \$84'000.000,00, y fijando como fecha para la suscripción de la Escritura Pública el día 30 de diciembre de 2015, sin especificar lugar y hora. En dichos pactos promisorios se identificaron todos los inmuebles con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-388373.

Que los demandantes de forma anticipada cumplieron con el pago del precio pactado, pero la demandada no cumplió con la transferencia del derecho de dominio.

Que en diciembre de 2020 la Superintendencia de Sociedades inició proceso de insolvencia de la demandada, el cual el mismo Ente dejó sin efectos con posterioridad, encontrándose vigente la personalidad jurídica; y ya mediante la Resolución 202150184801 del 15 de diciembre de 2021 de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, se decretó la toma de posesión inmediata de los negocios, bienes y haberes de la sociedad demandada.

Admitida la demanda y notificada la demandada, esta no se pronunció frente a la demanda ni propuso medios exceptivos.

De la sentencia de primera instancia:

Que lo dispuesto en la Resolución 202150184081 del 15 de diciembre de 2021 emitida por la Subsecretaría de Control

Urbanístico de la Alcaldía de Medellín, cumple con los artículos 20 y 70 de la Ley 1116 de 2006, por lo que no existe prohibición para adelantar procesos declarativos en contra de la demandada.

Que la promesa de compraventa comercial es un contrato solemne según el artículo 822 del C. de Co., donde los presupuestos axiológicos de la acción de resolución o cumplimiento de ese tipo de pactos, son: la existencia de un contrato bilateral válido; el incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado; y, que el demandante haya cumplido, o se haya allanado a cumplir.

El artículo 1611 del C.C. establece los requisitos que debe contener la promesa de compraventa, entre los que está que se establezca un plazo o condición que fije la época de celebración del contrato prometido, donde en las presentes si bien tales contratos constan por escrito, en la cláusula séptima de ambos se estableció que el negocio prometido se perfeccionaría el 30 de diciembre de 2015, pero sin que quedara claro el lugar u hora de ese perfeccionamiento.

En ese sentido, la indeterminación para el otorgamiento de la escritura, hace que no se satisfaga uno de los presupuestos de existencia o validez de la promesa, por tanto el acto no produce efecto alguno, y en ese sentido desestimó las pretensiones de cumplimiento y resolución.

Así, declaró la nulidad absoluta de los contratos base de la acción, y dispuso las restituciones mutuas (artículo 1746 *ibidem*); y como la

parte actora canceló la totalidad de las cuotas correspondientes al valor de los inmuebles, dichas sumas serían indexadas para cada uno de los años en que se realizaron, de diciembre de 2014 a diciembre de 2015, para un total de \$249'339.302,00, además de condenar en costas a la demandada.

De la apelación:

Dicha sentencia fue apelada por la parte demandada, que tanto en la formulación del recurso como en su sustentación, argumentó:

1. No se explica cómo se realizó la indexación para tener que restituir \$249'339.302,00, pues al realizar la operación adecuada da como resultado \$127'657.379,00. De concederse la indexación la misma deberá ser ajustada.
2. Que se desconoció que la demandada se encuentra en estado de liquidación forzosa, por lo que es el liquidador quien se encarga de la graduación de los créditos y las concesiones de indexaciones, intereses, y otros, sin que pueda ser impuesto por el Juzgado conforme el Decreto 2555 de 2010.
3. Se debió sugerir la indexación, ordenar comunicar al liquidador la sentencia, informar a la parte demandante que no podría iniciar proceso ejecutivo.

4. No se debió condenar en agencias en derecho ni costas a la demandada, considerando la situación de iliquidez.

Así las cosas, se resolverá la alzada, previas:

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Examinada la actuación procesal en ambas instancias, no se observa irregularidad invalide lo actuado y concurriendo los presupuestos procesales, están presentes las condiciones necesarias para proferir sentencia de segunda instancia.

El *a quo* acudiendo al artículo 278 del C. G. del P. profirió sentencia anticipada, en los términos del numeral 2º de tal norma, es decir, “*Cuando no hubiere pruebas por practicar.*”, supuesto frente al cual no se presentó reparo alguno, como tampoco atisba la Sala que haya de estudiar el punto de oficio, por lo que circunscritos al principio de la limitación, abordaremos exclusivamente los puntos de inconformidad que presentara el apelante único.

Lo anterior releva a la Sala de referirse sobre la declaratoria de nulidad propiamente dicha, pues lo mismo no fue objeto de impugnación, por lo que en esos términos los problemas jurídicos y según los reparos presentados, se formulan así:

1. ¿Fue aplicada correctamente la actualización monetaria que se hiciera en primera instancia de cara a los dineros que el demandado debe restituir?;
2. ¿El estado de liquidación forzosa de la demandada impide al juzgador ordinario de graduar créditos, disponer indexaciones o intereses, pues lo mismo corresponde al liquidador?;
3. ¿Cómo se ejecuta la decisión de un proceso declarativo en contra de una persona jurídica en estado de liquidación?; y,
4. ¿El hecho que el demandado vencido en el proceso esté en situación de iliquidez, imposibilita que se le condene por las costas del proceso?

Finalizando esta introducción debe decirse que conforme el artículo 320 del C. G. del P., el recurso de apelación tiene como objetivo que el Superior estudie la decisión proferida en primera instancia con el fin que la revoque o reforme, sentido en el cual se dirigirá el siguiente análisis, todo ello dentro de los límites del artículo 328 ibidem.

DE LA RESTITUCIÓN:

Para responder el primer problema jurídico formulado, la Corte Suprema de Justicia siguiendo su línea jurisprudencial, ha indicado:

“1.1.- Como la celebración de un acuerdo de voluntades conlleva la mayoría de las veces la ejecución de todas o, al menos, parte de las obligaciones que constituyen su objeto, cuando judicialmente es dejado sin efecto, en desarrollo del principio constitucional de equidad (SC 15 jun. 1995, exp. 4398) y atendiendo el derecho de las partes a ser restituidas al *«mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo»* que impera el artículo 1746 civil, la jurisprudencia ha erigido el deber del juez de proveer *«aún de oficio»*, es decir, aunque no haya sido objeto de petición formal de los contendientes, sobre las *«restituciones mutuas»*, propósito para el cual ha destacado la necesidad de aplicar las *«mismas disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en la reivindicación»*, como se indicó en SC5060-2016.

“En tal sentido, en SC 2 ago. 1999, exp. 4937, la Corte predicó que

“(...) los efectos retroactivos de la nulidad, sin distinguir su clase, al afectar el pasado, por cuanto las cosas deben volver al estado anterior a la celebración del contrato, como si éste no hubiese existido. Son estos los efectos ex tunc de la sentencia declarativa de la nulidad, que permiten suponer como lo ha dicho la Corporación que ‘el acto o contrato no tuvo existencia legal, y entonces, por imperativo de lógica, hay que restaurar las cosas al estado en que se hallarían si dicho acto o contrato no se hubiese celebrado’ (G.J. CXXXII, pág. 250)».”. Sala Civil, sentencia SC2217-2021, radicado 11001-31-03-028-2010-00633-02, 9 junio de 2021.

Así, cuando decae un contrato al declararse jurisdiccionalmente su nulidad, deberán volver las cosas como estaban antes de su celebración; por lo que las restituciones resultan aceptables para dejar a las partes contractuales al estado previo de celebrar el malogrado convenio, con lo que se enmendará cualquier desequilibrio que se hubiera producido¹.

¹ También había dicho la Corte en anterior oportunidad: “1. El efecto general que se ha reconocido a la declaración de nulidad de un contrato, bien sea la absoluta o la relativa, es el de retornar las cosas al estado anterior a la celebración de ese convenio como si aquel nunca hubiese existido... En ese orden, en virtud del alcance retroactivo de la

La sentencia atacada condenó al demandado restituir a los demandantes la suma de \$84.000.000 (precio total de los inmuebles), que indexados a la fecha corresponden a \$249.339.302,00, a lo que el recurrente dice que no, que realizadas las operaciones del caso lo mismo corresponde a \$127'657.379,00; es decir, la inconformidad radica frente al monto a devolver, cuestionando la correspondiente actualización.

De la indexación, la doctrina, en reciente pronunciamiento, expresó:

“6.4.2. Los argumentos que de conformidad con lo que se acaba de reseñar llevaron a modificar el pensamiento que negaba la indexación de los rendimientos que se abonan con ocasión de la anulación de un negocio jurídico no pueden ser distintos cuando la que se estima es una pretensión reivindicatoria.

“Al propósito, es preciso relieves que es una misma la norma aplicable en ambos casos; que la renovada inteligencia del imperativo de devolver el «valor» de los frutos al tiempo de su percepción permite y reclama esa solución en todos los eventos análogos; y que la aplicación de los principios de equidad y reparación integral no está circunscrita al linaje de la acción que ha prosperado.”. Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC4125-2021, radicado 68001-31-03-002-2007-00105-01, 30 de septiembre de 2021.

Con lo anterior queda claro que la indexación tiene dos aplicaciones: no constituye sanción, pues solo se traen los correspondientes montos a valores actuales; y tampoco es un rédito del capital.

sentencia sobre las prestaciones ejecutadas con ocasión del negocio jurídico nulo, a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación... Las restituciones recíprocas de los contratantes luego de anularse el acuerdo de voluntades se disciplinan por lo estatuido en el artículo 1746 del Código Civil.” Sala Civil, sentencia SC11331-2015, radicado 11001-31-03-036-2006-00119-01, 27 de agosto de 2015.

Entonces, de cara a la actualización monetaria, como dijo la Corte;
“Para el aludido ejercicio se recurrirá a la siguiente ecuación”:

$$VH = VA \times \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

Donde:

VH = valor histórico

VA= valor actual”²

A lo anterior han de aplicarse intereses, pues como indicó la misma Corte Suprema de Justicia:

“Debido a que la tasa de interés mercantil comprende un factor destinado a compensar al acreedor por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, su adición a una cantidad corregida monetariamente implica un doble reconocimiento del mismo ítem en detrimento del deudor que debe procurar el pago. Tal situación -se recuerda- determinó el buen suceso de la acusación.

“2. En ese orden de ideas, en lugar de intereses comerciales bancarios, además de la indexación se ordenará el pago del interés legal previsto en el artículo 1617 de la codificación sustantiva civil, de la forma que se estima procedente.

“Para actualizar el valor de la parte de precio que los demandados deben reintegrar a la actora, es necesario acudir a la fórmula matemática más aceptada para este tipo de operación, conforme a la cual *«la suma actualizada (Sa) es igual a la suma histórica (Sh) multiplicada por el índice de precios al consumidor del mes hasta el que se va a realizar la actualización (índice final) dividido por el índice de precios al consumidor del mes del que se parte (índice inicial)»* (CJS SC, 16 Sep. 2011, Rad. 2005-00058-01).”. subrayado intencional. Sala Civil, sentencia SC11331-2015, radicado 11001-31-03-036-2006-00119-01, 27 de agosto de 2015.

² Esta fórmula se utilizó en la sentencia SC3103-2022, radicado 05001-31-03-017-2008-00402-01, 29 de septiembre de 2022.

Con tal posición, la cuestión es clara, el interés a aplicar es el previsto en el artículo 1617 del C.C., es decir, el 6% anual, máxime cuando la Corte en la sentencia atrás citada, dejó en claro que:

“En cuanto al cálculo del interés puro, del 6% anual, es necesario partir del capital nominal, esto es, de la cantidad de dinero que originalmente fue entregada por la promitente compradora sobre la cual se aplicará la referida tasa, equivalente al 0,5% mensual desde el cinco de julio de dos mil cinco -fecha de su pago a los demandados- hasta el treinta y uno de marzo de dos mil quince -fecha de corte- (nueve años, ocho meses y veintiséis días), ejercicio del que se obtiene como resultado la cantidad de \$87'650.000,00.

“La corrección monetaria y los intereses puros del 6% anual que sobre la suma de \$150'000.000,00 se causen a partir, inclusive, del primero de abril del presente año (dos mil quince), deberán liquidarse con sujeción a los parámetros que se dejaron consignados en esta providencia y al mandato contenido en el inciso final del artículo 308 del Código de Procedimiento Civil.”.

Entonces, las anteriores fórmulas y criterios hermenéuticos aplicados al caso, y considerando cada pago que se hizo, queda así:

Monto pagado y fecha	Fórmula aplicada	Suma parcial a resolver.	Aplicando interés del 6% anual, o 0.5% mensual
\$20'000.000,00 se pagó 16 de diciembre 2014.	$\$20'000.000 \times \frac{133.38^3}{82.47}$	\$32'346.307	8 años y 6 meses equivale a 51% \$48'842.923,00
\$5'300.000,00 pagados 30 enero de 2015.	$\$5'300.000 \times \frac{133.38}{83.00}$	\$8'517.036	8 años y 4 meses equivale a 50% \$12'775.554,00
\$5'300.000,00 pagados 28 febrero de 2015.	$\$5'300.000 \times \frac{133.38}{83.96}$	\$8'419.652	8 años y 3 meses equivale a 49.5% \$12'587.379,00

³ Los indicadores económicos son hechos notorios -artículo 180 C. G. del P.-, y el mes que utilizamos es mayo de 2023, último recopilado por el DANE. Fuente: <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc>. Valga anotar que hacemos uso del referido indicador, pues la sentencia que genera la obligación es la presente.

\$5'300.000,oo pagados 30 marzo de 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{84.45}$	\$8'370.799	8 años y 2 meses equivale a 49% \$12'472.490,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 abril de 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{84.90}$	\$8'326.431	8 años y 1 mes equivale a 48,5% \$12'364.750,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 mayo de 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{85.12}$	\$8'304.910	8 años equivale a 48% \$12'291.266,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 junio de 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{85.21}$	\$8'296.138	7 años 11 meses equivale a 47.5% \$12'236.803,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 julio de 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{85.37}$	\$8'280.590	7 años 10 meses equivale a 47% \$12'172.467,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 agosto de 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{85.78}$	\$8'241.011	7 años 9 meses equivale a 46.5% \$12'073.081,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 septiembre 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{86.39}$	\$8'182.822	7 años 8 meses equivale a 46% \$11'946.920,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 octubre 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{86.98}$	\$8'182.822	7 años 7 meses equivale a 45.5% \$11'906.006,oo
\$5'300.000,oo pagados 30 noviembre 2015.	\$5'300.000 X $\frac{133.38}{87.51}$	\$8'078.093	7 años 6 meses equivale a 45% \$11'713.234,oo
\$3'780.000,oo pagados 30 diciembre 2015.	\$3'780.000 X $\frac{133.38}{88.05}$	\$5'726.023	7 años 5 meses equivale a 44.5% \$8'274.103,oo

El resultado de la suma de la última columna es \$191'656.976,oo, siendo este el monto a considerar, el cual es notoriamente inferior al de \$249.339.302,oo que sobre el particular estimara el *a quo*, por lo que en tal sentido la impugnación está llamada a prosperar.

DE LA SOLUCION A LOS DEMÁS PROBLEMAS JURIDICOS:

Del segundo problema jurídico, si bien en este caso no le corresponde a la jurisdicción graduar créditos, pues ello *ope lege* hace parte de la correspondiente liquidación; de todos modos, como se indicó en las providencias aquí citadas y que se tienen como marco para decidir, el juzgador del presente al ordenar las restituciones ha de disponer la resolución de indexaciones e intereses, como en efecto se hace, por lo que en tal sentido la impugnación corre la suerte del fracaso.

Del tercer cuestionamiento a dilucidar, la ejecución de la sentencia correspondiente al asunto que nos ocupa, independientemente del estado de liquidación en que esté la persona jurídica accionada, no constituye un reproche que ataque la sentencia de primera instancia; es más, si el Tribunal se pronuncia sobre el particular constituiría una “asesoría” que se escapa a sus funciones, por lo mismo, el correspondiente argumento debe ser desestimado.

Sobre el último cuestionamiento, debe recordarse que la condena en costas se desprende de unos claros supuestos normativos como son los previstos en el artículo 365 del C. G. del P., el cual en su primer supuesto indica; “*Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso...*”, donde en efecto la hoy recurrente lo fue, por lo que la decisión estuvo de conformidad, sobre todo cuando revisado el asunto no se observa que esta estuviera amparada por pobre, para de tal manera poder dar aplicación al artículo 154 ibidem, lo que conlleva a que en ese sentido la apelación corra la suerte del fracaso.

Conclusión: la sentencian atacada será modificada, pero solamente en cuanto a su numeral 2º Resolutivo según lo motivado. Los demás reparos no prosperan.

En cuanto a costas, dada la prosperidad parcial del recurso, la Sala se abstiene de condenar en cuanto a la segunda instancia corresponde, tal como nos lo autoriza el numeral 5º del artículo 365 procesal civil.

Por lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR el numeral 2º de la parte Resolutiva, de la sentencia calendada el treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023), proferida por el Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, por lo que la suma que PROMOTORA AMIGA S.A.S. restituirá a los demandantes JAIRO RESTREPO NARANJO Y ANA CECILIA CARDONA ZULETA es CIENTO NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA

Y SEIS PESOS M/CTE (\$191'656.976,00), los que deberán solucionarse una vez esté ejecutoriada la presente providencia, por lo que de ahí en adelante sobre tal capital se pagará interés del 6% anual, hasta el pago total de la obligación.

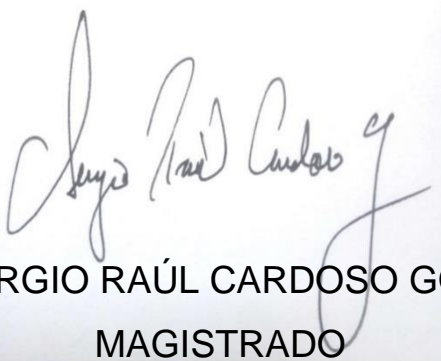
SEGUNDO: En todo lo demás se CONFIRMA la decisión apelada.

TERCERO: Sin condena en costas en lo que a esta instancia corresponde. En firme lo decidido, vuelva el asunto al Despacho de origen.

Esta decisión se notifica por estados.



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO