

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Ref.: Verbal de Gabriel Enrique Machado y María Eugenia Pabón Escobar c/. Luis Eduardo Olivares Lis. Exp. 25290-31-03-002-2019-00043-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la sentencia de 10 de noviembre del año anterior proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Fusagasugá dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I. – Antecedentes

La demanda pidió declarar nulo, de nulidad absoluta, el contrato de promesa de compraventa celebrado el 21 de diciembre de 2015 entre el demandado, como promitente vendedor, y los demandantes, como promitentes compradores, respecto de la casa 1 de la manzana A, que debía ser construida en el conjunto Montebello IV, sector denominado Chinauta y, como consecuencia, ordenarle al demandado devolver la suma de \$150'000.000 que recibió, debidamente indexada, junto con los intereses, más \$100'000.000 que debieron asumir para terminar la construcción; en subsidio, declarar resuelta la promesa por incumplimiento del demandado, con las restituciones de rigor, incluido el pago de la cláusula penal, que fijaron las partes en la suma de \$55'000.000.

Adújose, en compendio, que la casa objeto de la promesa, cuya área era de 200 m<sup>2</sup>, debía ser construida por el demandado sobre un área de 408.49m<sup>2</sup>, dentro del anotado

conjunto, a cambio de un precio convenido en la suma de \$550'000.000, que serían cancelados de la siguiente forma: USD 5.000 el 28 de diciembre de 2015 por consignación a la cuenta del vendedor, USD 5.000 el 7 de enero de 2016; y USD 40.000 que debían ser cancelados en cuatro pagos de USD 10.000 los meses de abril, julio, octubre y diciembre de 2016, divisa que sería liquidada al valor del cambio legal de la fecha de la consignación, sumas éstas que se declararon recibidas por el vendedor; el saldo, por su parte, sería cancelado con un crédito que lo compradores gestionaron con el banco Bbva, y la escritura pública correspondiente se correría el 7 de diciembre de ese año en la notaría segunda de Fusagasugá, a las 2:00 p.m.

La promesa, sin embargo, omitió los linderos y medidas del inmueble, incumpliendo así uno de los requisitos formales que al efecto establece el artículo 89 de la ley 153 de 1887; además, aun cuando el promitente vendedor garantizó que el inmueble a transferir era de su exclusiva propiedad y que lo entregaría el 7 de diciembre de 2016 totalmente terminado, no cumplió con ello, pues no llevó a cabo la construcción dentro del término señalado y les dijo que no tenía los recursos para continuarla, por lo que la demandante debió realizar una inversión de USD 5.000 para finalizarla, toda vez que los baños no estaban terminados, las tazas y lavamanos no estaban instalados, ni tampoco las griferías ni las divisiones de los baños, el mármol, lavaplatos, estufa, horno, mesón, puertas y cajones de la cocina, los contadores de agua, luz, jardines y pavimento de la calle de entrada faltaban, no enchapó los corredores de la casa, ni construyó el parqueadero, el muro de contención, las barandas perimetrales, de balcones, terraza y escalera.

Al ocurrir esto, no concurrieron a la notaría a firmar la escritura, lo que tampoco lo hizo el prometente vendedor, lo que originó a su turno que el banco no desembolsara el crédito; por tratarse de un condominio, debía entregar la casa con vías pavimentadas, alumbrado público, piscinas, zona comercial, supermercado, restaurantes, lago, capilla, salón comunal, campos deportivos, parques infantiles, zonas verdes y todas las que anunció para el

proyecto Montebello; además, sobre el inmueble pesaba una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida a favor de Olga Lucía Castro Becerra, Sandra Patricia Sánchez Hoyos, Carlos Andrés Páez Guayara, María Antonieta y Juan Camilo Figueroa Monroy mediante escritura 1207 de 12 de mayo de 2014 corrida en la notaría 30 de Bogotá; cual si fuera poco, el 22 de octubre de 2018, por escritura 747 de 22 de octubre de 2018 de la notaría única de La Calera, el demandado le transfirió el bien a Edgar Rafael Lurduy Rodríguez por el precio irrisorio de \$25'000.000, y éste después se lo vendió a Ana Julia Caicedo de Bernal a través de escritura 2033 de 23 de noviembre de ese mismo año, por la misma suma, sabiéndose que la negociación de ellos fue por \$550'000.000, por lo que con su proceder terminó incumpliendo los términos del contrato, a tal punto que por haber salido ya de su esfera patrimonial, no podrá cumplir con la transferencia de esa heredad.

El demandado se allanó a la nulidad, pero se opuso a las restituciones solicitadas y a la pretensión subsidiaria, alegando, en síntesis, que la casa la entregó terminada en un 95%, pues dentro del negocio se acordó que mientras la obra gris sería adelantada por los hermanos de la demandante, la obra blanca la haría Jhon Wilson Flórez Téllez, quien realizó el entechado de la casa, la instalación del drywall, las instalaciones eléctricas y sanitarias, estuco, muros, pintura, la postura de baldosín en todos los baños, paredes y pisos, así como de carpintería, no obstante que la demandante contrató unas obras adicionales para adaptarlas a su gusto, como ocurrió con el color del mármol y las puertas de la cocina; a su turno, éste contrató a Jairo Castillo para instalar la ventanería en aluminio y vidrio, es decir, los terminados eran como los de la casa modelo de dos pisos que ellos conocieron y aceptaron, y la vivienda se entregó siendo habitable, pues aun cuando no se techó el parqueadero, no se niveló el piso, ni tampoco se hizo el muro de contención, ni se sembró el pasto, la casa estaba terminada y con algunos de los servicios públicos matriculados, pese a lo cual los promitentes compradores no comparecieron a suscribir la correspondiente escritura, porque no tenían los recursos para cancelar el saldo; de otro lado, aquéllos conocían de la existencia de la hipoteca y aceptaron

que una vez se aprobara el crédito se descontaría el valor que le adeudaba a sus acreedores; sólo recibió como parte del precio la suma de \$91'770.011, que corresponde a los pagos que fueron realizados los días 29 de diciembre de 2015, 20 de abril, 15 de julio y 9 de noviembre de 2016, por valores de \$15'775.000, \$29'339.500, \$29'060.910 y \$17'594.601, respectivamente, y la transferencia del bien la hizo sólo para proteger su patrimonio; como consecuencia, formuló la excepción que denominó 'temeridad y mala fe' de los demandantes, y pidió disponer lo pertinente sobre las restituciones mutuas.

La sentencia de primera instancia, que decretó la nulidad del contrato, fue apelada por el demandado en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

## II.- La sentencia apelada

A vuelta de comprobar la presencia de los denominados presupuestos procesales y de teorizar sobre la materia, concluyó que la promesa no puede reputarse válida, en la medida en que cuando se trata de la venta de bienes raíces, se exige no sólo la descripción del bien por su nomenclatura, sino también sus linderos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 del decreto 960 de 1970, previsión que no acataron las partes, pues en la convención se limitaron a indicar su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral, pero no los linderos y medidas del bien sobre el que recayó la promesa, ni los del condominio, lo que conlleva la nulidad absoluta de dicho contrato, de acuerdo con los pronunciamientos jurisprudenciales que citó.

Y como la declaración de nulidad implica que ninguna de las convenciones del acto preparatorio produzca el efecto pretendido, esto es, que las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de contratar, pasó a pronunciarse sobre las restituciones mutuas; y en ese propósito hizo ver que si bien al contestar la demanda, el demandado alegó que del precio sólo le fue cancelada la suma de \$91'770.011, ésta cifra no coincide que el valor que aceptó

haber recibido en esa misiva que suscribió el 30 de enero de 2019, ni con los documentos traídos al proceso que dan cuenta de unas consignaciones realizadas en dólares por los demandantes a favor del demandado, pues realizando la conversión de esos pagos a la fecha en que se realizaron esas transacciones, se obtiene un total de \$148'050.000, suma que es la que debe devolver éste debidamente indexada, junto con los intereses legales.

De otro lado, no hay lugar a ordenar la restitución del inmueble, pues lo que se tiene de la prueba documental es que aquél salió del patrimonio del demandado al vendérselo a Edgar Rafael Lurduy Rodríguez y éste a su turno a Ana Julia Caicedo de Bernal; y aunque el promitente vendedor insiste en que se trató de una venta fingida para proteger su derecho, según la información del demandante, ya la actual propietaria inició una acción judicial encaminada a recuperar el inmueble, de modo que será en ese escenario en que debe debatirse lo relativo a las mejoras que dicen los demandantes han realizado desde que el demandado les permitió el ingreso y a los frutos civiles o naturales que hayan podido percibir; por último, al salir avante la nulidad absoluta suplicada de manera principal, la condena en costas sería a cargo del demandado.

### III.- El recurso de apelación

Lo despliega sobre la idea de que ha debido ordenarse la devolución de apenas \$91'770.011, que son los dineros que aceptó haber recibido en el interrogatorio de parte que rindió; y como los pagos se realizaron en dólares, una moneda que es fluctuante, debe tenerse en cuenta el precio que tenía en la fecha en que se realizó cada abono; de otro lado, debió disponerse la entrega del inmueble y no condenarlo en costas, en la medida en que no se opuso a la nulidad; en todo caso, el juez de oficio debía pronunciarse sobre la validez de ese vínculo.

En el escrito de sustentación, añadió, además, que como la nulidad declarada conlleva dejar las cosas en el estado en que se encontraban para el momento de la

celebración de la promesa, debe disponerse también el pago de los frutos civiles que dejó de percibir desde que realizó la entrega del inmueble a los demandantes, los cuales quedaron acreditados con el dictamen pericial que aportó, máxime que no hay prueba de que en efecto Ana Julia Caicedo haya promovido un proceso contra los demandantes, pues lo único que existe es el dicho del demandante, con lo que se está patrocinando un enriquecimiento injusto.

### Consideraciones

La cuestión es que si la competencia del ad- quem para resolver sobre el recurso de apelación está delimitada por los reparos expuestos por el impugnante al interponer el recurso o los planteados dentro de la oportunidad prevista por el inciso 2° del numeral 3° del artículo 322 del código general del proceso, no puede aspirar el recurrente a que se le estudie ese otro aspecto decisorio que no confrontó al exponer esos reproches que tenía contra la sentencia proferida en el asunto, desde luego, entonces, que solo respecto de los que esgrimió en ese primer momento habrá de pronunciarse la Corporación a efectos de desatar el recurso, todo lo más si se tiene en cuenta que, conforme al artículo 320 del mismo ordenamiento, *“el recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante”*, cual en últimas lo viene enfatizando la doctrina jurisprudencial vigente en cuanto advierte que *“el juez de segundo grado no es libre en la definición de los contornos de su competencia”*, pues por efecto de los cambios legales que han venido operando en los últimos tiempos ya no está habilitado, como se admitía con anterioridad, para *“concretar sin ataduras qué es lo desfavorable al apelante, para atraer una competencia de la que carece o desdeñar una que nítidamente la ha sido atribuida, no solo por la ley, sino por el acto procesal de parte que le trasmite la desazón del litigante frente al fallo”* (Cas. Civ. sentencia de 8 de septiembre de 2009, expediente 11001-3103-035-2001-00585-01).

Ciertamente, si ninguna protesta planteó el impugnante en sus reparos a la sentencia relativa a los frutos que debían reconocerse, aspecto que viene apenas tratándose de exponer en el escrito de sustentación del recurso, el Tribunal no está compelido a analizar esa temática de la pendencia, como ya se advirtió, pues, como lo enseña el artículo 328 del código general del proceso en su primer inciso, “[e]l juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”, los que, de acuerdo con el inciso final del artículo 327 *ibídem*, “deberá sujetar (...) a desarrollar los argumentos ante el juez de primera instancia”. Y no podría ser de otro modo, pues cuando la ley le “*asigna al apelante el deber de ‘precisar de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión’, le exige expresar de manera ‘exacta’ y ‘rigurosa’, esto es, ‘sin duda, ni confusión’, ni vaguedad, ni generalidad, las censuras realizadas a la sentencia origen de su reproche, inconformidades que luego habrá de sustentar ante el superior (sublineado propio; CSJ, STC7511-2016, 9 jun. 2016, rad. 01472-00)*”, exigencia que “*buscar garantizarle el derecho de defensa a la contraparte, pues al permitirle que esta conozca de manera puntual y oportuna el tema frente al que ha de versar la alzada, con ello le permite que en tal sentido pueda estructurar su defensa; es decir, evita que el recurrente llegue a exponer ante el ad quem, temas diferentes que resultarían sorpresivos para sus oponentes, porque este actuar imprevisto conllevaría a la transgresión de sus garantías fundamentales*” (Cas. Civ. Sent. de 26 de octubre de 2016, exp. STC15304-2016), de suerte que lo único que debe ponderar el Tribunal será lo concerniente con la suma que debe devolver el demandado, la restitución del bien y la condena en costas.

Pues bien. Ciertamente, la “*declaratoria de nulidad absoluta conlleva que la convención viciada pierda la aptitud para producir cualquier consecuencia jurídica; para todos los efectos «se considera el contrato como no realizado (nullum est negotium; nihil est actum)»*<sup>13</sup>, de modo que sus secuelas obligacionales desaparecen *ex tunc*, como si jamás se hubiera celebrado. De ahí que el artículo 1746 del Código Civil preceptúe que «[l]a nulidad pronunciada en

*sentencia (...) da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita»*, de ahí pues que la “*nulidad que afecta la promesa de compraventa comporta la aniquilación de su prestación principal –de hacer–, consistente en celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello. Pero también impone retrotraer todos los actos de los estipulantes, orientados a anticipar el cumplimiento de algunos débitos propios de ese convenio definitivo, como ocurre, a modo ejemplo, cuando el promitente comprador abona anteladamente una parte del precio, o cuando el promitente vendedor entrega, también ex ante, la cosa prometida en venta*” (Cas. Civ. Sent. de 18 de enero de 2021, exp. SC002-2021).

No queda duda entonces de que “*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*”, de ahí, pues, que “*si el promitente comprador, en ejecución de lo concertado con su contraparte, le transfiere a esta 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*”.

Aquí, dice la apelación, la única suma que el demandado debe devolver es la de \$91’770.011 que en el interrogatorio de parte aceptó haber recibido, pues la afirmación que hizo tiene virtualidad probatoria en ese sentido. Y claro, la jurisprudencia ha venido señalando que “*que la versión de la parte sí tiene relevancia en el proceso civil no solo en lo que la perjudique, sino también en cuanto le favorezca o en tanto le resulte neutra a sus intereses*”, pues resulta ser “*tan relevante, pertinente y necesaria la declaración de la parte en el proceso jurisdiccional, que el Código General del Proceso, expedido en coherencia con los postulados y principios que sirven de faro al Estado Constitucional y Social de Derecho, democrático, participativo y pluralista implementado en la Carta Política*

*de 1991, la positivizó, y lo hizo cuando autorizó a cada litigante para brindar al proceso su versión de los hechos y previno al juez para que la valore en comunión con las demás pruebas”; no obstante, ello no quiere decir que el juzgador deba asumirla a fardo cerrado, pues en todo caso deberá ser más riguroso a la hora de ponderar su fuerza persuasiva, de tal suerte que solo cuando “el relato resulta coherente, contextualizado y existen corroboraciones periféricas, como por ejemplo documentos u otros medios de juicio que lo sustenten, es digno de credibilidad y, por tanto, debe ser apreciado en comunión con ellos a fin de esclarecer los hechos que importan para la definición de la litis” (Cas. Civ. de 19 de julio de 2022, exp. STC9197-2022).*

La cuestión, empero, es que nada de eso puede predicarse en este caso, donde la afirmación que en ese sentido hizo el demandado sobre la parte del precio que recibió de los demandantes se muestra solitaria en ese elenco probatorio del proceso y, más que eso, resultó desmentida no sólo con esa misiva que al efecto suscribió el 30 de enero de 2019 dirigida a la apoderada de los demandantes, donde aceptó que le vendió a éstos la casa 1 de la manzana A, por valor de \$550'000.000, de los que le “*adeudan el valor de cuatrocientos millones de pesos Mcte (\$400.000.000) ya que solo me han abonado a la fecha el valor de ciento cincuenta millones de pesos Mcte (\$150.000.000) y hace más de un año no me han abonado ni un peso*”, principio de prueba por escrito que no encontrándose desvirtuado por ninguna otra probanza dentro del litigio y habiéndose admitido su autoría por el demandado, impone atenerse a ella, sobre todo porque a su lado existen esos comprobantes de remesa a través del Banco de América que evidencian cómo los días 28 de diciembre de 2015, 4 de enero, 6 de abril, 12 de julio, 22 de septiembre, 28 de octubre y 28 de noviembre de 2016, 5 de enero y 16 de marzo de 2017, el actor realizó remesas a favor del demandado por la cantidad de \$5.000 USD, \$5.000 USD, \$8.500 USD, \$10.000 USD, \$850 USD, \$6.000 USD, \$4.000 USD, \$5.000 USD y \$5.000 USD, respectivamente (folios 32 a 42 del archivo 01 del expediente virtual), de modo que en esas condiciones es muy difícil darle pábulo a esa afirmación de que recibió una cantidad inferior.

Claro, al realizar la liquidación de esos valores los demandantes le dieron un valor representativo al dólar de \$3.000, en operación que sin ninguna explicación al respecto siguió el juzgado, cuando lo que pactaron las partes en el contrato es que éste sería “*liquidado al valor del cambio legal a la fecha de la consignación*”, por lo que no ha podido realizarse ese cálculo con una suma fija; mas, como al realizar la conversión respectiva, atendiendo para el efecto la Tasa Representativa del Mercado certificada por el Banco de la República para la fecha en que se realizó cada una de las consignaciones, lo que se aprecia es que la suma recibida resultaría ser mayor a la que ordenó devolver el a-quo, como se observa en la siguiente tabla, por lo que el Tribunal no podrá hacer ninguna modificación al respecto, con miras a no desconocer el principio de la non reformatio in pejus.

<b>Fecha operación</b>	<b>Cantidad</b>	<b>TRM</b>	<b>Valor en pesos</b>
28/12/2015	\$5.000 USD	\$3.172,03	\$15'860.150
04/01/2016	\$5.000 USD	\$3.149,47	\$15'747.350
06/04/2016	\$8.500 USD	\$3.085,82	\$26'229.470
12/07/2016	\$10.000 USD	\$2.929,81	\$29'298.200
22/09/2016	\$850 USD	\$2.894,15	\$2'460.027
28/10/2016	\$6.000 USD	\$2.966,61	\$17'799.660
28/11/2016	\$4.000 USD	\$3.170,64	\$12'682.560
05/01/2017	\$5.000 USD	\$2.965,36	\$14'826.800
16/03/2017	\$5.000 USD	\$2.972,61	\$14'863.050
<b>TOTAL</b>			<b>\$149'767.167</b>

Ahora. Decíase que “*si los contratantes anticiparon obligaciones del contrato a que se refería la promesa, verbigratia, el pago del precio o la entrega del bien, las cosas por regla general, deben volver al ‘mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo’*” (Cas. Civ. Sent. de 13 de agosto de 2003, exp. 7010), lo que significa que si en este caso los contratantes anticiparon la obligación de entrega del bien a que alude la promesa, cual se desprende de lo expuesto en los interrogatorios y, de lo que se trata, en efecto, es de crear una situación equivalente a la que existía antes de la celebración del contrato, razón le cabe a la apelación al sostener que ha debido disponerse la devolución del inmueble.

Y todo porque si la entrega se dio dentro de ese entorno contractual, no hay duda de que las cosas en punto de las restituciones deben estudiarse en función de la titularidad de la relación jurídico sustancial cuya destrucción se declaró, que no de la titularidad del dominio, de donde mal puede decirse que por el hecho de que con posterioridad a la promesa el demandado haya transferido el inmueble mediante escritura 747 de 22 de octubre de 2018 de la notaría única de La Calera a Edgar Rafael Lurduy Rodríguez y éste, por su parte, a Ana Julia Caicedo de Bernal por instrumento 2033 de 23 de noviembre de ese mismo año, sea ésta la única habilitada para perseguir la entrega, pues la calidad de contratante no se destiñe por carecer el demandado hoy por hoy de derechos reales sobre el bien.

Después de todo, no debe olvidarse que, por regla general, las declaraciones de voluntad en los actos jurídicos está llamada a surtir eficacia *“únicamente entre quienes, al otorgar su voluntad, perfilaron el consentimiento formador del respectivo negocio jurídico”*; de ahí que *“ese acto o esa declaración producirá consecuencias jurídicas únicamente frente a quienes lo consintieron; no con relación a los terceros, los cuales, por tal condición, ninguna injerencia tienen en la resultas del pacto, y, por lo mismo, ninguna consecuencia, nociva ni halagüeña, podrá generarles. A ellos, un tal acto bilateral, ni les va ni les viene, suele decirse”* (Cas. Civ. Sent. de 8 de agosto de 2016, exp. SC10825-2016), y que cuando la permanencia en el bien se debe a la autorización dada mediante un contrato, *“la restitución de la cosa poseída (...) no puede demandarse sino con el apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto está vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad, o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio”* (Cas. Civ. Sent. de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, exp. 7076), algo harto demostrativo de que el argumento exhibido por el juzgado para denegar la entrega no viene de recibo, lo que amerita la modificación del fallo en ese aspecto.

Solo resta por decir, en lo tocante con la otra queja que trae el recurso acerca de la condena en costas, que por tener ese cariz preceptivo que le asigna la ley, su imposición deviene inexcusable; admitir lo contrario, contravendría la regla 1ª del artículo 365 del estatuto procesal vigente, a cuyas voces se tiene que la parte vencida se hará acreedora a esa condena, la cual, itérase, por ser preceptiva, no admite digresiones de ninguna naturaleza, mucho menos en un caso como el de ahora en el que no obstante el demandado se allanó a la nulidad que se pidió declarar de forma principal, se opuso a restituir los dineros recibidos en la cuantía solicitada e, incluso, adujo que los demandantes pretendían que se les reconocieran unas sumas de dinero no canceladas, en lo que se basó para proponer lo que dijo, constituía una excepción de mérito, *“herramienta defensiva con que cuenta el demandado para desmerecer el derecho que en principio le cabe al demandante”*, cuya *“función es cercenarle los efectos”* en cuanto apunta *“a impedir que el derecho acabe ejercitándose”*, de donde emerge que *“su protagonismo supone, por regla general, un derecho en el adversario, acabado en su formación, para así poder lanzarse contra él a fin de debilitar su eficacia o, lo que es lo mismo, de hacerlo cesar en sus efectos”* (G. J. XLVI, 623; XCI, pág. 830)” (Cas. Civ. Sent. de 11 de junio de 2001. Exp. 6343), siendo clarísimo, entonces, que habiéndose accedido a los pedimentos de la demanda que fue promovida precisamente con el propósito de obtener esa nulidad declarada y desestimado ese medio exceptivo que alegó, éste por contrapartida resultó perdidioso, motivo suficiente para que la sanción de que habla la norma tenga cabida.

Colofón. La sentencia apelada debe modificarse, aunque únicamente para disponer la entrega del bien prometido en venta; las costas del recurso, ya para terminar, se impondrán en un 70% a cargo del demandado recurrente, teniendo en cuenta que su alzada prosperó en una mínima parte.

#### IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil - Familia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, modifica la sentencia de fecha y procedencia preanotadas, cuya parte resolutive quedará en los siguientes términos:

Primero.- “Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 21 de diciembre de 2015, entre los señores Gabriel Enrique Machado y María Eugenia Pabón Escobar como promitentes compradores y el señor Luis Eduardo Oliveros Lis, como promitente vendedor respecto del bien inmueble allí descrito como ‘casa # 1 de la manzana A, con matrícula inmobiliaria 157-66834, número catastral 00-01-0002-3084-810 y que hace parte del Proyecto Montebello IV, ubicado en Chinauta del municipio de Fusagasugá”.

Segundo.- “Ordenar, por consiguiente, que el demandado señor Luis Eduardo Olivares Lis, restituya a los demandantes señores Gabriel Enrique Machado y María Eugenia Pabón Escobar, la suma de \$148.050,000 pesos colombianos debidamente indexados desde el día 16 de marzo de 2016 fecha de la última consignación reportada, más los intereses legales del 6% anual liquidados sobre la misma suma de \$148.050.000,00 desde igual data o sea desde el día 16 de marzo de 2016 hasta cuando se verifique el pago de tales sumas de dinero”.

Tercero.- Ordenar a los demandantes Gabriel Enrique Machado y María Eugenia Pabón Escobar, restituirle al demandado Luis Eduardo Olivares Lis, el inmueble a que alude el contrato de promesa de compraventa, dentro de los diez días hábiles siguientes a la ejecutoria del fallo”.

Cuarto.- “Condenar en costas de primera instancia al demandado Luis Eduardo Olivares Lis y en favor de los demandantes Gabriel Enrique Machado y María Eugenia Pabón Escobar. Como agencias en derecho, inclúyase la suma de \$7.000.000,00. En su oportunidad legal liquídense por la secretaría”.

Costas del recurso a cargo del recurrente en un 70%. Tásense por la secretaría del a-quo, incluyendo la suma de \$2'000.000 como agencias en derecho.

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

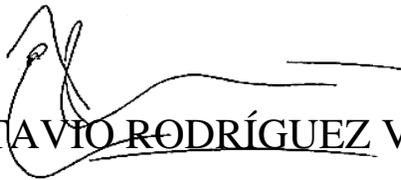
Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión de la Sala Civil-Familia de 18 de mayo de 2023, según acta número 13.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ