

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Departamento de Boyacá

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE SANTA ROSA DE VITERBO**

**“Patrimonio Histórico y Cultural de la Nación”
Ley 1128 de 2007**

SALA ÚNICA

CLASE DE PROCESO	:	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN	:	155793153001-2019-00059-01
DEMANDANTE	:	MARÍA BERTHA PÉREZ
DEMANDADO	:	ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ
MOTIVO	:	APELACIÓN DE SENTENCIA
DECISIÓN	:	MODIFICA
ACTA DE DISCUSIÓN	:	ACTA NÚM. 110
MAGISTRADO PONENTE	:	EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA

Santa Rosa de Viterbo, veintinueve (29) de julio de dos mil veintidós (2022).

ASUNTO A DECIDIR:

El recurso de apelación interpuesto por la apoderada de la parte demandada en contra de la sentencia del 25 de febrero de 2022 proferida dentro del proceso de la referencia por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso.

ANTECEDENTES PROCESALES:

La demanda:

MARÍA BERTHA PÉREZ, a través de apoderado judicial, el 16 de mayo de 2019, presentó demanda en contra de ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ, para que, previos los trámites del proceso verbal de mayor cuantía, se declare la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante Escritura Pública núm. 1739 de 1° de septiembre de 2017, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria núm. 095-109051. En consecuencia, se le condene a restituir el precio debidamente indexado y al pago de los perjuicios materiales y morales que estima en \$46.718.630 y, en forma subsidiaria, se declare la rescisión

del contrato y se condene al pago de los mismos conceptos.

Funda la demanda, en los hechos que se resumen a continuación:

1.- El 4 de julio de 2017, la demandante MARÍA BERTHA PÉREZ, en calidad de promitente compradora y, ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ, en calidad de promitente vendedora, celebraron una promesa de compraventa sobre el terreno y la casa construida en el inmueble denominado «Lote 5 El Recuerdo», ubicado en la vereda Vanegas de Sogamoso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria núm. 095-77216 y, el 28 de agosto del mismo año, decidieron hacer un OTRO SI en relación con la cláusula cuarta del contrato, relativa a la forma de pago.

2.- El objeto del contrato era una casa de dos pisos con las características descritas en la cláusula primera, dentro de la cuales se destaca que: «*la casa construida en el lote es en ladrillo, plancha de concreto, cubierta en estructura metálica y chingle*», así como que tenía una «*zona de ropas fuera de la casa con un área para lavado y planchado... [y] pozo séptico*». Pero hasta la fecha la promitente vendedora no ha cumplido con la entrega material según la cláusula quinta, pues nunca se levantó un acta en donde conste que la compradora recibió el inmueble a satisfacción.

3.- La demandante cumplió con las obligaciones a su cargo en relación con el pago del precio que se estipuló en \$300.000.000, de la siguiente manera: i) La suma de \$50.000.000 a la firma de contrato de compraventa; ii) La suma de \$50.000.000 el 4 de agosto de 2017; iii) La suma de \$90.000.000 el día en que se suscribió la escritura de compraventa; y iv) La suma de \$110.000.000 con el desembolso de un crédito de BANCOMEVA S.A. que se entregó mediante un cheque a la vendedora. Prueba de ello, es la Escritura pública núm. 1739 de 1° de septiembre de 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Sogamoso, en donde se le transfiere el derecho de dominio sobre ese inmueble a la promitente compradora, tal como aparece en la anotación 7 del folio de matrícula núm. 095-77216.

4.- La vendedora conforme al artículo 1880 del Código Civil tenía dos obligaciones, la primera, la entrega o tradición y, la segunda, el saneamiento de la cosa vendida. Pero no ha cumplido con ninguna de ellas, pues no hizo la entrega material ni tampoco salió al saneamiento por vicios redhibitorios en los términos del artículo 1501. Por ello, la demandante tiene derecho en virtud de la condición resolutoria tácita a solicitar la resolución del contrato y la indemnización de perjuicios.

5.- El inmueble, en las condiciones en que se trató de entregar por parte de la vendedora, no es apto para habitar, por lo menos, no, hasta que se hagan ciertas reparaciones locativas, entre ellas, adecuar el pozo séptico para depositar las aguas negras, pues tiene varios vicios ocultos: *«los materiales de la vivienda son de regular calidad, la mayoría de las paredes son falsas, techos falsos, el pozo séptico no cumple con normas mínimas de seguridad y urbanidad [y] la zona de ropas se entregó en forma improvisada y de mala calidad, sustentada o cimentada sobre unos tarros de pintura»*.

6.- En varias oportunidades se puso en conocimiento de la vendedora la existencia de los vicios ocultos, pero, a pesar de los requerimientos verbales ha sido renuente a solucionarlos. Por lo cual, no le queda otro camino que acudir a la justicia para la resolución del conflicto y solicitar la indemnización de los perjuicios materiales y morales que se le han causado por el incumplimiento del contrato.

7.- La existencia de los vicios redhibitorios permite al comprador optar por la acción redhibitoria para solicitar la rescisión del contrato con las restituciones mutuas y la indemnización de perjuicios, o por la acción estimatoria para solicitar la rebaja del precio en proporción a los vicios. Pero la demandante elige deshacer el vínculo contractual, demostrando su incumplimiento por parte de la demandada.

Admisión, traslado y contestación de la demanda

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, mediante providencia de 4 de julio de 2019 (f. 49), admitió la demanda y ordenó correr traslado de ella y sus anexos a la demandada ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ, quien, una vez notificada, por conducto de su apoderada judicial, la contestó oponiéndose a todas las pretensiones, aceptó los hechos relativos a la celebración del contrato compraventa, y al pago del precio, pero señaló que no era cierto el incumplimiento de la entrega, pues, aduce que nunca se estipuló que debía levantarse un acta de entrega, que el mismo día en que se suscribió la escritura pública de compraventa se hizo entrega del inmueble y que, en todo caso, la acción redhibitoria se encontraba prescrita.

En escrito separado propuso como excepciones, sin indicar del todo su clase, las que denominó: *«excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisito de procedibilidad»*, *«prescripción extintiva de la acción [redhibitoria]»*, *«falta de competencia en razón de la cuantía»*, *«ausencia de vicios ocultos»*, *«mala fe»*, *«inexistencia de la obligación»* y *«falta de medios probatorios que acrediten el avalúo de los daños»*.

La audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso se llevó a cabo el 8 de abril de 2021, en la que se decidieron como excepciones previas las de «*ineptitud de la demanda por falta de requisito de procedibilidad*» y «*falta de competencia en razón de la cuantía*» y, la audiencia de trámite y juzgamiento, se evacuó en sesiones del 30 de junio de 2021 y 25 de febrero de 2022, en la que se practicaron las pruebas, se escucharon las alegaciones y se dictó sentencia.

SENTENCIA IMPUGNADA

En la aludida sentencia de 25 de febrero de 2022, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sogamoso, con la aclaración hecha en la audiencia, resolvió: (i) Declarar la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante Escritura Pública núm. 1739 de 1° de septiembre de 2017; (ii) Ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso cancelar la anotación 7 del folio de matrícula núm. 095-77216; (iii) Ordenar a la demandada restituir la suma de \$300.000.000, pagada por concepto del precio; (iv) Condenar a la demandada al pago de los daños materiales fijados en la actualización del dictamen pericial; (v) Negar el pago de los perjuicios morales; (vi) Abstenerse de pronunciarse sobre las pretensiones subsidiarias; y, (vii) condenar en costas a la parte demandada.

La sentencia se funda, en síntesis, en las siguientes consideraciones:

1.- Los problemas jurídicos que plantea son los de determinar: i) la legitimación de la demandante para solicitar la resolución del contrato de compraventa; ii) la demostración del incumplimiento de las obligaciones por parte de la vendedora; y, en caso afirmativo, iii) si estaba obligada a la indemnización de los perjuicios.

2.- Se refiere a la condición resolutoria tácita y a los requisitos para su procedencia, para luego señalar que no era necesario pronunciarse sobre la existencia del negocio jurídico válido entre las partes, pues en la fijación del litigio se estipuló que no iba a ser objeto de debate la validez de la escritura pública de compraventa.

3.- En las cláusulas cuarta y novena de la Escritura pública núm. 1739 de 1° de septiembre de 2017, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Sogamoso, aparece que las partes renunciaron a la condición resolutoria tácita. Pero ambas desconocieron esa estipulación, la parte demandante, al solicitar la resolución del contrato y, la demandada, al no haberla alegado como excepción.

4.- No se discute el pago del precio por parte de la demandante, pues en la fijación del litigio la vendedora aceptó que hasta el momento en que se suscribió la escritura pública había recibido a satisfacción la suma de \$190.000.000 como parte del precio y que los \$110.000.000 restantes los recibió el 29 de septiembre de 2017, mediante la entrega del cheque que giró el BANCO COOMEVA.

5.- En cuanto a la entrega de la cosa vendida, no cabe duda que se llevó a cabo la tradición del inmueble, pues en la anotación 7 del folio de matrícula inmobiliaria 095-109051 se registró la escritura de compraventa a favor de la demandante, pero no puede considerarse que se haya hecho la entrega material.

6.- De acuerdo con la cláusula sexta de la escritura, la entrega se haría efectiva en la misma fecha en que se suscribió ese documento, pero las demás pruebas enseñan que la entrega material del inmueble realmente no se realizó en esa fecha, pues tanto la demandada ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ como los demás testigos dan diferentes versiones sobre la fecha en que se hizo la entrega.

7.- En su interrogatorio de parte ANA LEONOR aceptó que ella solo actuó como una especie de intermediaria, porque fueron su hijo ALEXANDER y su sobrino GONZALO, quienes se encargaron de todo lo relacionado con el negocio y si bien ella manifiesta que el mismo día en que se firmó la escritura se le entregó el inmueble a la demandante, lo cierto es que GONZALO la desmiente al afirmar que las llaves solo se entregaron hasta que se desembolsó el dinero del crédito.

8.- No hay claridad sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que se haya hecho la entrega y el hecho de que MARÍA BERTHA recibiera las llaves en algún momento luego del pago solo sirvió para que ella verificara que el inmueble no se encontraba en condiciones de ser habitado, en especial, porque el pozo séptico no estaba en funcionamiento y no se había construido bien el patio de ropas, y es por esa insatisfacción que nunca se lleva a cabo la entrega.

9.- El que la demandante haya estado preguntado a los obreros sobre el avance de las obras, solo muestra su preocupación de que la vivienda se terminara. Así lo ratifica el propio GONZALO RIAÑO, quien en su testimonio da cuenta que MARÍA BERTHA le había manifestado varias veces su inconformidad.

10.- En la cláusula primera del contrato está descrita la vivienda construida en el

inmueble y si bien allí no aparece el material en que debía construirse el patio de ropas, lo cierto es que GONZALO RIAÑO como arquitecto era el encargado de la construcción y él acepta que al patio de ropas deberían hacerse algunos arreglos o mantenimientos debido a que se trataba de un cuarto húmedo.

11.- No habiéndose demostrado la entrega material del inmueble debe declararse la resolución del contrato de compraventa, ordenando la restitución del precio, pero con la corrección monetaria desde el 29 de septiembre de 2017 cuando se terminó de cancelar hasta la fecha en que se dicta la sentencia.

12.- En cuanto a los perjuicios advirtió que el daño emergente se estimó en la suma de \$18.000.000 por gastos de escritura, registro, servicios e intereses, mientras que el lucro cesante por concepto de los pagos de arriendo que dejó de percibir se tasaría de acuerdo con el juramento estimatorio de la demanda. Pero que no había lugar a reconocer los perjuicios morales por no acreditarse esa clase de daño.

13.- En el momento de resolver la solicitud de aclaración de la sentencia formulada por el apoderado de la parte demandante, señaló que esas condenas debían ajustarse al contenido de la actualización del dictamen pericial, es decir, a un total de \$100.860.930 por concepto de daño emergente y lucro cesante.

DE LA IMPUGNACIÓN

En contra de la sentencia que acaba de reseñarse, interpuso recurso de apelación la parte demandada con base en las siguientes razones:

1.- En el proceso existen dos irregularidades por las cuales se debe declarar la nulidad de lo actuado. La primera, que habiéndose estimado las pretensiones en \$46.718.630 el Juzgado de primera instancia no tenía competencia para conocer del asunto en razón de la cuantía y, la segunda, que se excedió el término de (1) un año previsto en el artículo 121 del C.G. del P. para dictar sentencia.

2.- En la sentencia impugnada se consideró que la compradora había cumplido con las obligaciones a su cargo, en especial, la relativa al pago del precio y que, por el contrario, la demandada no cumplió con su obligación de entregar el inmueble. Pero no se tuvo en cuenta que la entrega si se hizo efectiva y aun así a la señora Juez le resulta extraño que la compradora tenga las llaves del inmueble.

3.- No se valoró el contenido de la promesa de compraventa ni del OTRO SI en los que aparece no solo la forma en que se pagó el precio, sino además la entrega material del inmueble. En la cláusula quinta de la promesa se estipuló que la vendedora haría entrega del inmueble «a partir de la misma fecha en que le sea entregado el valor total del precio». Lo cual ocurrió el 29 de septiembre de 2017, cuando se hizo el desembolso del cheque correspondiente al crédito bancario.

4.- En la sentencia de primera instancia se consideró que no había claridad sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar sobre la entrega, pero ello constituye un «error de hecho», pues no valoró el interrogatorio de ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ, quien manifestó que el mismo día en que se suscribió la escritura pública le entregó a la demandante las llaves en presencia de su hijo y que no tenía a ninguna persona que custodiara la cabaña, porque ya no era de ella.

5.- No se valoró tampoco el testimonio de GONZALO RIAÑO, según el cual si bien ANA LEONOR no estuvo presente cuando él le entregó la casa a MARÍA BERTHA, lo cierto es que había sido autorizado para el efecto por su tía y que la entrega se llevó a cabo después de que se desembolsó el crédito del BANCO COOMEVA.

6.- Existe una «segunda entrega real» aceptada por la propia demandante en su interrogatorio de parte, al señalar que ANA LEONOR se comprometió a entregar la cabaña cuando terminaran de construir el pozo séptico y el patio de ropas, pues en el registro fotográfico se observa que si se terminaron esas construcciones. Por lo cual, la entrega se llevó a cabo en dos partes, la primera, el 1° de septiembre de 2017 cuando se firmó la escritura y, la segunda, el 29 de septiembre del mismo cuando se entregó terminado tanto el pozo séptico como el patio de ropas.

7.- En cuanto al monto de la condena por concepto de daño emergente y lucro cesante, señala que en el dictamen pericial no se explican las razones por las cuales se considera que el pozo séptico no se encontraba en funcionamiento y que, la juez de primera instancia, ordenó que se realizara una adición dentro de un término de diez (10) días, pero que la adición no se presentó dentro de ese plazo ni tampoco se le corrió traslado de esta para poder ejercer su derecho de defensa.

8.- En la adición del dictamen se incluyeron unas actualizaciones locativas por valor de \$46.860.930, un daño emergente por valor de \$18.000.000 y un lucro cesante

de \$36.000.000 para un total de \$100.860.930. Lo cual resulta excesivo y conlleva un enriquecimiento sin causa para la demandante.

9.- La Jueza de primera instancia centró toda su atención en la entrega, pero, no se pronunció sobre el contenido de las pruebas que demostraban que la entrega si se llevó a cabo ni tampoco se pronunció sobre las demás excepciones propuestas relativas a la prescripción de la acción redhibitoria, ausencia de vicios ocultos, mala fe, inexistencia de la obligación y ausencia de prueba del daño.

LA SALA CONSIDERA

1.- Presupuestos procesales

Reunidos como se encuentran en esta actuación los llamados presupuestos procesales, y ante la ausencia de nulidad alguna que deba decretarse de oficio o ponerse en conocimiento de las partes para su saneamiento, la Sala se pronunciara de fondo sobre los temas objeto de impugnación.

2.- Problemas jurídicos

De acuerdo con la propuesta de la recurrente son temas a tratar en esta instancia los de: i) la existencia de causales de nulidad por falta de competencia; ii) la resolución del contrato de compraventa por la existencia de vicios o defectos que impidan su uso natural; y, iii) el monto de la condena por perjuicios materiales.

3.- De la existencia de casuales de nulidad por falta de competencia

Las causales de nulidad en materia civil, pero, en especial, las relativas a la falta de competencia, en vigencia del Código General del Proceso se siguen rigiendo por los principios de especificidad, protección, trascendencia y convalidación.

En efecto, el artículo 16 del C.G. del P., al regular el tema de la prorrogabilidad e improrrogabilidad de la jurisdicción y la competencia, establece que salvo que se trate de los factores subjetivo y funcional, la falta de competencia es prorrogable cuando no se reclame en tiempo, es decir, que esa irregularidad no genera la nulidad de lo actuado y el juez debe seguir conociendo del proceso.

De allí que, si las partes no alegan de manera oportuna la falta de competencia por factores distintos al subjetivo y funcional, entre ellos, el relativo a la cuantía, el Juez no puede sustraerse de seguir conociendo el asunto. A menos que se trate de la hipótesis prevista en el artículo 27, inciso 2° ibídem, esto es, cuando la competencia en razón a la cuantía de los jueces municipales se altera por *«reforma de la demanda, demanda de reconvención o acumulación de procesos o de demandas»*.

En los demás casos, se convalida la actuación por el silencio de las partes debido a la prorrogabilidad de la competencia también conocida como principio *perpetuatio jurisdictionis* y dicha irregularidad ya no podrá alegarse como nulidad, pues el artículo 136-1 establece que la nulidad queda saneada, entre otros eventos, *«1. Cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla»*.

En el mismo sentido, si la falta de competencia se alega como excepción previa y no se impugna la decisión que la resuelve, la irregularidad queda convalidada salvo que se refiera a los factores subjetivo y funcional, pues el artículo 102 del mismo estatuto, consagra esa inoponibilidad al señalar que: *«los hechos que configuran excepciones previas no podrán ser alegados como causal de nulidad por el demandante, ni por el demandado que tuvo oportunidad de proponer dichas excepciones»*.

Así, la nulidad queda saneada no solo cuando no se propone oportunamente la excepción previa sino además cuando habiéndose propuesto no se hace uso de los recursos contra la decisión que la resuelve. Al respecto, en auto AC2458-2015 la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, señaló:

«En tal sentido, la Corte ha indicado que: «si resulta probada la excepción previa de falta de competencia y alguna de las partes no queda satisfecha con la providencia que así la decida, el único legitimado para pedir que se adopten las medidas tendientes a corregir la irregularidad cometida es la parte afectada con el decreto, por ser ella quien eventualmente tendría que asumir las consecuencias de la errada determinación de la competencia, al punto que si guarda silencio sobre ese aspecto, debe concluirse que ello no le acarrea perjuicio alguno, y por contera ha de estimarse su beneplácito con la misma». (CSJ AC, 17 de noviembre de 2011, Rad. 2011-02168-00)

En ese orden, el juez no puede rehusar el trámite de la controversia cuando las partes no alegaron la incompetencia distinta de la funcional habiendo tenido la oportunidad de hacerlo mediante la formulación de sus excepciones previas o de los respectivos recursos contra la decisión que resuelva declarar probadas tales defensas».

Para el caso, la apoderada judicial de ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ al contestar la demanda, propuso, en escrito separado, la excepción de falta de competencia por razón de la cuantía y el Juzgado de primera instancia, en la audiencia de que trata

el artículo 372 del Código General del Proceso llevada a cabo el 8 de abril de 2021, resolvió declararla no probada, sin que aquella haya hecho uso de los recursos que procedían contra esa decisión, convalidando la presunta irregularidad.

Por tanto, independientemente de la forma en que ha de determinarse la cuantía en este tipo de asuntos, no es posible que se aborde el estudio de la nulidad propuesta por la apoderada de la parte demandada en esta instancia, mucho más cuando se funda en falta de competencia por un factor distinto al funcional.

En igual sentido, la presunta falta de competencia derivada del hecho de que se haya excedido el plazo previsto en el artículo 121 del Código General del Proceso, se convalidó porque transcurrido el término de un (1) año sin que se haya dictado la sentencia de primera instancia las partes siguieron actuando sin proponerla, con la cual ha de entenderse igualmente saneada.

Ese tema, en su momento fue objeto de profundos debates en la doctrina y la jurisprudencia, pero ha sido zanjado desde la expedición de la sentencia de la Corte Constitucional C-443-2019 que declaró inexecutable la expresión «*de pleno derecho*» contenida en el inciso sexto del artículo 121, pues allí se señaló que esa clase de nulidad quedaba saneada cuando transcurrido el plazo las partes no la alegaban:

*«[D]ebe entenderse que la pérdida de la competencia y la nulidad originada en este vicio debe ser alegada antes de proferirse la sentencia, esto es, cuando expiren los términos legales contemplados en el artículo 121 del CGP. Con ello se pone fin a la práctica denunciada en este proceso por algunos intervinientes, **en la que las partes permiten el vencimiento del plazo legal y guardan silencio sobre la pérdida automática de la competencia, para luego alegar la nulidad del fallo que es adverso a una de ellas.***

Por su parte, según el artículo 136 del CGP, la nulidad se entiende saneada cuando la parte que podía alegarla no lo hizo oportunamente o actuó sin proponerla, cuando quien podía alegarla la convalidó expresamente, y cuando a pesar del vicio, el acto procesal cumplió su finalidad y no violó el derecho de defensa. Al declararse la inexecutable de la expresión de “de pleno derecho”, la nulidad allí contemplada puede ser saneada en los términos anteriores. Por ello, si con posterioridad a la expiración de los términos para proferir sentencia se practicaron determinadas pruebas con sujeción a las reglas que garantizan el debido proceso, y en particular el derecho de defensa, tales actuaciones deben entenderse saneadas, al igual que si con posterioridad a dicho vencimiento, las partes intervienen en el trámite judicial sin alegar la nulidad de las actuaciones anteriores».

Se resalta la parte de que las partes no pueden dejar vencer el término del año para dictar sentencia y guardar silencio para luego alegar la nulidad cuando el fallo les es adverso, pues ello es lo que ocurre precisamente en este evento. Por lo cual, esa nulidad también quedó saneada por el principio de convalidación cuando se superó

el término previsto en la ley sin que las partes la hayan alegado.

4.- De la resolución del contrato

En tratándose de contratos bilaterales, la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil, que permite a los contratantes solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato, exige, además de la presencia del contrato bilateral válido, que la parte haya observado fidelidad a sus obligaciones, esto es, que haya cumplido o se haya allanado a cumplir los compromisos que le corresponden, y que la otra, por el contrario, no hubiese atendido los deberes previstos a su cargo.

Entonces, tres son los requisitos para la procedencia de la resolución del contrato, primero, establecer la existencia de un contrato válido entre las partes, segundo, determinar el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que este impone al demandado y, por último, que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las obligaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

En el contrato de compraventa la resolución del contrato por parte del comprador, puede surgir no solo por el incumplimiento general de la obligación de entrega, sino también de la existencia de vicios o defectos de la cosa siempre y cuando su magnitud o intensidad le impidan servir para su destinación natural, pues, en esos eventos, la imposibilidad de usar la cosa se asimila a una falta de entrega.

En efecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC de 14 de enero de 2005, radicación 7524, al estudiar un caso en el que se solicitaba la resolución de la compraventa de una maquinaria, aduciendo que esta no servía para su destinación natural, señaló que es la naturaleza del vicio la que determina si el comprador puede acudir o no a la acción resolutoria.

En esa oportunidad, la Corte resaltó que la existencia de vicios o defectos en la cosa vendida, por regla general, da lugar a la acción redhibitoria o a la rebaja del precio y solo, excepcionalmente, a la acción resolutoria, cuando se demuestra que la intensidad de esos vicios o defectos impide darle el uso natural:

«Ante la importancia de establecer cuál es la acción adecuada cuando se trata de un objeto cuyo funcionamiento no es el esperado, la Corte puntualizó "si la garantía por mal funcionamiento comprende sólo una acción reparatoria e indemnizatoria, cuando el comprador demanda la resolución del contrato en consideración a que el vicio de la cosa que recibió no le permite destinarla al uso para el cual fue adquirida, lo que está ejerciendo

*es la acción consagrada en el artículo 934 del C. de Co.". (sent. cas. civ. de 11 de septiembre de 1991, citada). **De lo dicho se desprende que en materia de vicios del objeto, la regla general será la acción redhibitoria y sólo en casos excepcionales la establecida por el artículo 870 del Código de Comercio, atendida la necesidad de pervivencia del contrato y las mayores exigencias sobre la magnitud del daño en la acción resolutoria regulada en la norma acabada de mencionar. (...)**...*

La Corte, guiada por las anteriores coordinadas, establece que los únicos defectos que posibilitan acudir a la acción resolutoria general son aquellos que determinan un incumplimiento que inutiliza el artefacto de manera ostensible, por asimilarse naturalísticamente en realidad a una falta total de entrega; los demás que se presenten en grado tal que dificulten el goce de la cosa o lo hagan ineficiente para la labor contratada, corresponden a otro género de incumplimiento y por tanto desprovisto quedará en tal evento el comprador de acudir a la acción resolutoria general, pues existen diferencias en aspectos como el origen histórico, los supuestos constitutivos, las consecuencias jurídicas de su prosperidad y los términos de prescripción que distancian las categorías mencionadas hasta hacerlas inconfundibles. Es que si se aceptara el ejercicio de la pretensión resolutoria general de manera indiscriminada, la fluidez y seguridad del tráfico de bienes estaría seriamente amenazada, pues siempre podría el comprador a su antojo escapar de los efectos de la prescripción de las otras acciones, con el solo expediente de recurrir a la acción resolutoria general pretextando que la impropiedad es tan grave que equivale sin más, a la falta de entrega».

Posteriormente, reiterando esa misma postura, la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC de 21 de octubre de 2009, exp. 2001-00263-01, al estudiar un caso en que se alegaba la resolución del contrato de compraventa de un inmueble por inestabilidad del suelo y el compromiso de la edificación, señaló que, si los dos elementos esenciales del contrato de compraventa son la cosa y el precio, pues sin ellos no existe o degenera en otra clase de contrato, el vendedor debe transferir el dominio y entregar la cosa sin vicios o defectos que impidan su uso natural.

Asimismo, se advirtió que la preexistencia de los vicios y su conocimiento previo por parte del vendedor, implica que cuando esos vicios o defectos conlleva a la imposibilidad absoluta de usar el bien se pueda pedir la acción resolutoria del contrato, porque ello equivale en realidad a una falta de entrega:

«La acción redhibitoria o quanti minoris, del artículo 934 del Código de Comercio, exige un contrato existente y válido, la revelación de vicios o defectos de la cosa vendida "con posterioridad a su entrega", no excluye la acción de resolución por el incumplimiento en determinados casos señalados por la Sala, ad exemplum, de la prestación de entregar sana y completa la cosa, particularmente tratándose de defectos "que determinan un incumplimiento que inutiliza el artefacto de manera ostensible, por asimilarse naturalísticamente en realidad a una falta total de entrega" (cas. civ. sentencia de 14 de enero de 2005, exp. 7524), ni tampoco, la indemnización de perjuicios, pues, "puede ocurrir que dada la magnitud del vicio que presenta la cosa, ésta definitivamente quede inutilizada para servir al fin que naturalmente le corresponde", descartando la acción estimatoria o de rebaja del precio "para dar paso a una pretensión autónoma (compensatoria), destinada a obtener la indemnización de los perjuicios, daño emergente y lucro cesante, sufridos como consecuencia de la inejecución de la obligación del vendedor de entregar la cosa en el estado que garantice el aprovechamiento y la utilidad que la naturaleza de ella indique"...

Desde luego, la preexistencia de los vicios y su conocimiento posterior a la entrega por el comprador, comporta un incumplimiento de la obligación de entregar la cosa sana y completa, cuya consecuencia es el saneamiento redhibitorio, o sea, la resolución o la reducción del precio y, en su caso, con indemnización de perjuicios, pero si el vicio o defecto es del tal magnitud, gravedad e importancia que inutilice absolutamente la cosa según su destinación funcional natural o comercial, estricto sensu, asimilase "naturalísticamente en realidad a una falta total de entrega" dando paso a la acción resolutoria general (cas. civ. sentencia de 14 de enero de 2005, exp. 7524)».

Para el caso, MARÍA BERTHA PÉREZ solicitó la resolución del contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública núm. 1739 de 1° de septiembre de 2017, sobre el terreno y la casa construida en el inmueble denominado «Lote 5 El Recuerdo», ubicado en la vereda Vanegas de Sogamoso, aduciendo que ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ se comprometió a entregar la vivienda con la construcción de un pozo séptico y un patio de ropas para poder habitarla; pero que nunca cumplió con esa obligación, porque las obras realizadas no permiten darle el uso natural.

En la sentencia impugnada, sin mayor análisis sobre ese aspecto, se estimó que la vendedora no cumplió con la obligación de entrega material del inmueble porque las diferentes versiones sobre la fecha en que se llevó a cabo no coincidían y, lo que se alega en la apelación, es que la entrega se hizo efectiva desde el momento en que se suscribió la escritura o desde que se le entregaron las llaves.

En su interrogatorio de parte, MARÍA BERTHA PÉREZ aduce que cuando se reunió con ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ, para celebrar la promesa de compraventa, esta se comprometió a terminar la construcción del pozo séptico para el manejo de las aguas residuales y a construir un patio de ropas, de modo que cuando ella pagara la última parte del precio mediante un cheque girado por el crédito que adquirió con el BANCO COOMEVA se le entregaría la vivienda en condiciones de ser habitada. En efecto, al preguntarle sobre el avance de la construcción cuando se celebró la promesa de venta, señaló que, en ese momento, ya: *«estaba la construcción [de la vivienda] menos el pozo séptico ni el patio de ropas»;* por lo que ANA LEONOR *«quedó comprometida que cuando recibiera el cheque, que lo entregaron en COOMEVA... [me] entrega[ba] la cabaña con el pozo séptico y el patio de ropas, lo que no se vio».*

En relación con la entrega del inmueble, MARÍA BERTHA acepta que recibió las llaves del inmueble y que realizó ciertos actos de posesión como propietaria, tales como mandar podar el césped, instalar el gas o intentar arrendar la vivienda. Pero que nunca pudo vivir en la casa ni mucho menos arrendarla, pues el pozo séptico rebozaba cuando se descargaban las aguas residuales de los baños: *«Si, yo ya le*

había arrendado a una persona y mandé instalar el gas hace como dos añitos y algo más, pensando en poderle arrendar a ella y cuando nos dimos cuenta que eso no se liaba (sic), a donde baja el agua si el pozo mantiene lleno», y preguntada si la arrendataria habitó la casa, agregó: «No, es que eso no es vivible (sic). Eso no se puede, yo no tengo derecho de ir a vivir allá y utilizar el baño porque se bombea y se bota el agua allá en el pozo».

Es, en ese contexto, que MARÍA BERTHA afirma que nunca se hizo la entrega del inmueble, pese a que en varias oportunidades requirió al arquitecto LUIS GONZALO RIAÑO MARTÍNEZ, sobrino de ANA LEONOR, para que terminara la construcción del pozo séptico y del patio ropas, pues él era la persona encargada de realizar las obras y quien había construido toda la casa. Al punto que LUIS GONZALO es quien le entregó las llaves: *«yo no recibí nada a mí no me han entregado nada. El arquitecto lo que me dieron fue las llaves... como al año... Un buen día llegué allá por lo del pozo séptico, y dijo tomé más bien, mande hacer las llaves, cambie las guardas, porque me dijo es que ahí tengo los obreros trabajando, y yo llamé a un muchacho de las llaves que tiene su taller y él fue y me cambió las guardas del portón principal de atrás y el del frente, pero el candado de las rejas sino me lo entregó el señor y no me lo han entregado, cuando yo voy que necesito ir a hacer aseo o a mandar podar o así. Le digo don SEGUNDO me hace el favor y me abre, porque no me ha querido entregar el pedazo de candado».*

La intervención del arquitecto RIAÑO MARTÍNEZ no solo en la construcción de las obras sino además en todo el proceso de negociación, lo corrobora la propia ANA LEONOR RIAÑO PÉREZ, quien, en su interrogatorio, narra que la construcción de la vivienda se realizó entre ella, su hijo ALEXANDER y su sobrino LUIS GONZALO, pues él era el arquitecto y el que conocía todo lo relacionado con la construcción. Relata que ella solo había firmado la escritura, pero que eran estos dos últimos, quienes se habían encargado del proceso de negociación: *«entre GONZALO y mi hijo ALEXANDER hicieron la casa, esa casa la hizo GONZALO. Mi hijo aportó la plata y GONZALO la construyó... Esa parte cuando hicieron la compraventa yo no estaba, yo fui a firmar la escritura, porque yo vivo acá, igual allá entre el sobrino hicieron ese negocio».*

En su interrogatorio, además, trata de hacer ver que no recuerda los pormenores del negocio, pero luego acepta que la construcción del patio de ropas era parte del acuerdo y que incluso estaba mal construido: *«yo estuve presente fue para la escritura y la señora fue muy consiente, del negocio así, es que es mucho, ya después la señora con el cuento bueno que, del patio, bueno el patio estamos así resignados a arreglarle todo eso, pero lo que ella está haciendo es una injusticia».* En cuanto a la entrega, señala que el mismo día en que se firmó la escritura se le entregó el inmueble: *«el mismo día que*

hicimos la escritura fuimos y la señora recibió la llave de todo, cómo es que dice que no recibió llaves, porque como voy yo a comprar algo y no recibo llaves».

El acuerdo sobre la construcción del patio de ropas y la puesta en funcionamiento del pozo séptico, se encuentra corroborado con las declaraciones de ANGELA YOLIMA NOVA MOLANO y aun del propio LUIS GONZALO RIAÑO MARTÍNEZ. ANGELA YOLIMA, es la persona que le dijo a MARÍA BERTHA que comprara la casa y narra lo sucedido de la siguiente manera:

«Yo conocí la casa, negocié la casa con el ingeniero. Cuando negocié la casa la estaban terminando... no había pozo séptico, no había patio de ropas, bueno esa vez pasó eso. Luego yo no pude finiquitar el negocio, entonces le dije a la señora BERTHA como es amiga de la familia le comenté de la casa... Efectivamente, la señora BERTHA la vio y la verdad sí, yo fui la persona que la convencí que comprara esa casa. Luego como a los ocho días, un domingo, llegó el arquitecto, creo que es el primo o el socio, la señora LEONOR y otra señora que creo que era la nuera de la señora LEONOR. Le enseñaron la casa y finiquitamos el negocio por \$300.000.000. Se hizo el negocio, incluso yo fui casi la persona que finiquité el negocio con el arquitecto. El arquitecto dijo que la casa nos la entregaba con la zona bbq, que nos entregaba el patio de ropas y el pozo séptico y funcional».

El arquitecto al que se refiere no es otro que LUIS GONZALO RIAÑO MARTÍNEZ, quien, señaló que el negocio de la casa ciertamente era un acuerdo con su primo ALEXANDER y su tía ANA LEONOR, así como que cuando firmó la promesa no se había construido el patio de ropas ni se había terminado el pozo séptico: *«la casa ya estaba construida en el momento en que la señora vio, la casa se estaba haciendo el pozo séptico y ella vio y se le explicó cómo se estaba haciendo. Lo único que faltaba era hacerle un patio de ropas, que se le hizo como un adicional, pero nunca digamos, pues que fue compromiso, pues se le quedó de hacer el patio para el tema de la ropa, pero nunca fue una obligación, fue como un adicional que se le dio».*

En su declaración, RIAÑO MARTÍNEZ pretende hacer ver que era la demandante, la que debía encargarse de terminar la obra, pero reconoce que es él, quien luego de realizada la venta sigue haciéndose cargo de la construcción: *«de hecho dos veces me tocó llamarla para que fuera recibir la casa porque yo le dije la casa hay que podar el pasto, hay que hacerle aseo y yo ya llevo haciéndole mantenimiento después de que usted nos la pago, ya llevo un mantenimiento de la casa, pasó como un mes, me tocó llamarla decirle venga por la casa, yo no puedo seguir haciéndole mantenimiento porque ya la casa no es mía, le entrego la casa y ella la recibió. Ella recibió la casa, ya se hizo cargo de su propiedad, ya no era de nosotros, tiene una escritura a nombre de ella, nosotros ya no teníamos nada que ver»,* y más adelante agrega: *«el pozo séptico se le especificó antes de hacer la negociación con la señora de hacer el contrato y de hacer la venta, que el pozo séptico ella tenía que hacer unos aditamentos que se llama como un pozo séptico es un*

agua que está estancada en un punto. Ella tenía que colocar unos aditamentos, una bomba sumergible de evacuación y hacer un mantenimiento preventivo cada tres o cuatro meses. Simplemente ella dejó el pozo séptico e hizo caso omiso a las recomendaciones».

Esos datos resultan probatoriamente relevantes, pues, de un lado, acepta que la negociación incluía la construcción del patio de ropas y que al pozo séptico debían hacerse ciertos «aditamentos» para que estuviera en funcionamiento y, de otro lado, porque si es él, quien sigue haciéndose cargo del inmueble luego de celebrado el negocio e incluso después de firmada la escritura, es porque la casa no podía entregarse en condiciones de ser habitada sin terminar esas obras.

Pero, además, corrobora que la entrega de las llaves a la demandante y algunos de sus actos de posesión como podar el pasto o instalar el servicio de gas, solo se explican por su insistencia de que se terminaran las obras para darle a la vivienda su destinación natural. Pues no de otra forma puede entenderse que sea él, quien tenga que llamar a la nueva propietaria para que asuma esos gastos, así como para que haga un duplicado de la llave y cambie las guardas y también sea él, quien se encargue de contratar a una persona para realizar las obras.

En efecto, JOSÉ LUIS EDUARDO PÉREZ declaró que siempre había trabajado como maestro de construcción con el arquitecto RIAÑO MARTÍNEZ y que un día lo llamó para que hiciera un pozo séptico en una casa que debía entregar con urgencia: *«Él me pide el favor que si yo le puedo ayudar para hacer un pozo séptico porque estaba previo a entregar una obra que necesitaba entregarla rápido, yo le pido más o menos ocho días... y luego ahí si podía colaborarle con el pozo séptico. Efectivamente, a los ocho o quince días ya le dije arquitecto yo creo que ya si quiere le puedo colaborar».*

Entonces, cómo no creer que la puesta en funcionamiento del pozo séptico era parte del acuerdo, cuando es el propio RIAÑO MARTÍNEZ, quien contrata a la persona que realiza la obra y el constructor ni siquiera sabe que la demandante era la propietaria del inmueble. Además, ese testimonio revela otro aspecto importante y es que el pozo séptico no funcionaba correctamente:

*«El pozo séptico donde se ubicó, pues es una parte casi que provisional porque en un momento dado se instalaba el alcantarillado y daba paso inmediato para la conexión al recolector de alcantarillado. Sin embargo, se hace un pozo con una área aproximada para 5.000 litros de agua de donde salen unos compartimientos para poder cimentar los residuos del agua y se le hace una recomendación de que ese pozo séptico como que ese es una material no, sino un impermeable, **tocaba hacerle un mantenimiento, digamos que se filtra el agua hay que dejarle unos orificios que el agua se va y solamente queda el***

sedimento, pues entonces va a mantener el pozo seco, pero en ese caso no porque el piso es impermeable y tocaba hacerle algunas adaptaciones para que quedara funcional. Entre esas cuando estamos en la ejecución de obra, llega la señora BERTHA que no la distinguía, cuando llegó ahí, no le abrí, porque no sabía de quien se trataba, me dijo mire es que yo soy la que compró la casa vengo a ver cómo van las obras, accedo a abrirle... El caso es que se hizo el pozo y se hizo la tapa, todo el proceso y ya en la segunda ocasión que ella estuvo ahí. Estuvo hablando le dije mire señora BERTHA ahí quedó la tapa del pozo amplia para que haga el mantenimiento, porque no tenía bomba sumergible, bombeo hacia el vallado, porque el pozo se le llena rápido».

En el dictamen pericial rendido por LUIS EDUARDO CAMARGO TORRES el hecho de que el pozo séptico no funcione correctamente, no se atribuye a la ausencia de la bomba sumergible, sino más bien a una obstaculización de las tuberías. Pero, en todo caso, corrobora que no se encuentra en funcionamiento y que el patio de ropas tampoco cumple unos estándares mínimos para su uso natural, pues el registro fotográfico anexo da cuenta que se desplomó el techo debido a la humedad y que los cimientos corresponden a bases de concreto con canecas (Cfr. 046 c. 1).

En esas condiciones, realmente no es que la entrega material del inmueble se haya incumplido en términos generales, sino que, para darle su destinación natural, es decir, para poder habitar en la vivienda, era necesario poner en funcionamiento el pozo séptico, pues en ese sector no hay conexión al servicio de alcantarillado público, así como construir el patio de ropas parte del acuerdo. Pero como ninguna de esas actividades se llevó a cabo, es el arquitecto RIAÑO MARTÍNEZ, quien debía seguir a cargo del inmueble hasta que se terminaran las obras.

Esos defectos, en las circunstancias especiales en que se celebró el negocio y en su repercusión para la demandante, ciertamente que le impidieron usar la vivienda para su destinación natural asimilándose a una falta total de entrega. Al punto que la demandante, luego de celebrar el negocio, perfeccionar la tradición y pagar la totalidad del precio, no puede vivir en la casa ni arrendarla, porque las aguas residuales rebozan el pozo séptico y ello hace que sea inhabitable.

Resta por examinar el punto de la apelación relativo a que no se apreció el contenido de la promesa de compraventa, el OTRO SI ,y la escritura pública sobre la entrega del inmueble, pero, de un lado, cuando la compraventa se perfecciona las obligaciones solo deben estudiarse a partir del contrato perfeccionado y no de los actos preparatorios y, de otro lado, esos documentos correctamente apreciados, lo único que enseñan es que el objeto de la venta era: «*la casa construida en el lote en ladrillo, plancha de concreto, cubierta en estructura metálica y chingle*», que constaba,

entre otras cosas, de una «zona de ropas fuera de la casa con un área para lavado y planchado... [y] pozo séptico», lo cual corrobora que la realización o terminación de esas obras eran parte del acuerdo y que entonces los defectos sobre su realización se asimilan a falta de entrega, pues privaron a la demandante de la posibilidad de darle la destinación natural al inmueble, es decir, habitarlo. Ello, la legitimaba para pedir la resolución del contrato con la indemnización de perjuicios.

Se confirmará, en este aspecto, la sentencia impugnada.

5.- Del monto de la condena por daño emergente y lucro cesante

El reproche en este aspecto se realiza en concreto a las sumas que se fijaron por concepto de daño emergente y lucro cesante con base en la actualización del dictamen aportado por la parte demandante para calcular esa clase de perjuicios, pues se considera que esas sumas resultan excesivas frente al daño.

En la sentencia impugnada, inicialmente, siguiendo el juramento estimatorio de la demanda y lo señalado por el perito se fijó el daño emergente en \$18.000.000 y el lucro cesante en \$46.718.630. Pero luego al resolver la solicitud de aclaración de la sentencia formulada por el apoderado de la parte demandante, se estimó, casi sin ningún tipo de justificación, que debía observarse la actualización del dictamen para fijar las condenas por ambos conceptos en la suma de \$100.860.930.

Resuelto el contrato de compraventa surgen una serie de derechos y obligaciones entre quienes intervinieron en la relación contractual siguiendo las reglas de las restituciones mutuas. Si la resolución obedece a la falta de pago han de seguirse las disposiciones del artículo 1932 del Código Civil, pero si se funda en la falta de entrega ha de observarse lo dispuesto en el artículo 1617-2 del mismo estatuto.

En esas circunstancias, en la resolución del contrato de compraventa, el vendedor por incumplimiento del comprador tiene derecho a que se le restituya la cosa; a retener las arras si fue quien las recibió o exigir las doblas en caso contrario; así como a que se le restituyan los frutos producidos por la cosa; y el pago de los deterioros que haya sufrido en poder del comprador.

En cambio, cuando la resolución del contrato surge por la falta de entrega a favor del comprador, tiene derecho a que se le restituya la parte del precio pagado, se le

abonen las expensas necesarias que haya invertido en la conservación de la cosa y se le paguen los intereses que el dinero ha dejado de producir.

Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC de 4 de agosto de 2009, exp. 2000-09578-01, señaló:

«En relación con las restituciones mutuas, se hace necesario ordenar el retorno a la posición precontractual con restitución a cada uno de lo entregado con ocasión del negocio cuya resolución se decreta. (...)...»

Dineros que deberán ser restituidos por el vendedor al comprador, con los mayores valores resultantes de la aplicación del interés bancario corriente a partir del día siguiente a aquel en que se produjeron los pagos, incremento que conjuga tanto la desvalorización por deterioro monetario, como un componente de rendimiento adicional a título de indemnización de perjuicios, conforme ha sido reconocido por la jurisprudencia de la Corte en casos semejantes. Dicho agregado acompasa con la naturaleza mercantil del negocio jurídico realizado entre las partes y la regla de indemnización prevista en el numeral 2º del artículo 1617 del Código Civil, aplicable en este caso por reenvío de las normas comerciales, disposición que excluye la justificación del perjuicio cuando sólo se cobran intereses sobre las sumas de dinero que se adeudan».

En el mismo sentido, la Corte en sentencia SC002-2021 advirtió que en esta clase de eventos la indexación de la suma pagada por concepto del precio no resulta incompatible con los intereses, pues, la primera, busca evitar la pérdida del poder adquisitivo del dinero y, los segundos, lo que el dinero dejó de producir:

«Si lo entregado fue dinero, su restitución comprenderá el monto nominal entregado, debidamente indexado, es decir, actualizado conforme a la variación del IPC que certifique el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Pero también incluirá una proyección razonable de los rendimientos que habría podido generar ese dinero, de haber permanecido en manos de su propietario.»

Ahora bien, debe admitirse que no hay un estándar uniforme de utilidad del capital, porque el mismo puede ser empleado de muy variadas maneras. Por regla general, los actores adoptan decisiones de inversión conjugando su nivel de aversión al riesgo con la utilidad que estiman suficiente para compensar una eventual pérdida, relación que depende de innumerables circunstancias subjetivas, y que da lugar a resultados disímiles, tales como la pérdida de todo el capital, su simple conservación con rentas mínimas, o la obtención de ganancias asombrosas, entre otras posibilidades.»

Consciente de esa dificultad, la jurisprudencia ha acudido a un parámetro supletivo, que permite reconocer un margen de beneficio prudente y equitativo, sin acudir a proyecciones altamente especulativas: la tasa de interés legal prevista en el artículo 1617 del Código Civil, esto es, un 6% efectivo anual. Primero, por su razonabilidad económica (se trata de un porcentaje de utilidad neta similar al ofertado por fondos de inversión, CDT y CDAT, inversiones en TES, etc.), y segundo, porque es viable su acumulación con la variación del costo de vida».

Para el caso, no se discute que debe ordenarse a favor de la demandante la restitución de \$300.000.000 por concepto de la parte pagada del precio, así como

que esa suma debe indexarse, sino lo que se alega es que las demás condenas resultan excesivas y constituyen un enriquecimiento sin causa.

En el dictamen pericial y en su «actualización» el daño emergente se fijó en la suma de \$18.000.000 por gastos de escritura, registro, servicios e intereses, es decir, por las expensas necesarias que invirtió la demandante en el proceso de compra y en la conservación del inmueble mientras estuvo a su cargo (Cfr. 042 c. 1). Por lo cual, esa suma debe permanecer incólume para reparar el daño causado.

Sin embargo, el lucro cesante tanto en el dictamen aportado con la demanda como en su actualización se fijó a partir de los frutos civiles del inmueble. Acudiendo a lo que dejaría de producir el bien de haberse arrendado durante ese tiempo, sin tener en cuenta que no se trataba de indemnizar los perjuicios al vendedor, sino al comprador. Por lo cual, ese monto debió fijarse a partir de lo que el dinero pagado dejó de producir mientras estuvo en manos de la vendedora.

Así las cosas, para ajustar la condena a lo que realmente corresponde se ordena pagar a título de lucro cesante la tasa de interés legal prevista en el artículo 1617 del Código Civil, esto es, un 6% efectivo anual, sobre los \$300.000.000 desde el 29 de septiembre de 2017 hasta la fecha de esta decisión, es decir, hasta el 29 de julio de 2022, por espacio de 4 años y 10 meses, o lo que es igual 58 meses.

Para efectos de la liquidación, se seguirá la misma fórmula aplicada por la Corte en la sentencia SC002-2021, de la siguiente manera:

$$I = (k) (i) (n)$$

En donde «I» representa el interés; «k» el capital (\$300.000.000); «i» la tasa de interés nominal mensual (0,5%), y «n» los meses transcurridos hasta la fecha (58). Entonces, reemplazando los valores en la fórmula se obtiene:

$$I = (300000000) (0,005) (58)$$

$$I = \$87.000.000$$

Por sustracción de materia, la Sala no se referirá a la alegación sobre la violación al derecho de defensa por no haber corrido traslado de la actualización del dictamen.

En consecuencia, se modificará el numeral 4° de la sentencia impugnada, para ajustar las condenas por daños materiales a esas sumas.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, LA SALA CUARTA DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ROSA DE VITERBO, BOYACÁ, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: MODIFICAR el numeral 4° de la sentencia impugnada, para en su lugar, condenar a la demanda al pago de \$18.000.000 por concepto de daño emergente y la suma de \$87.000.000, por los intereses legales sobre la parte pagada del precio a título de lucro cesante.

SEGUNDO: CONFIRMAR en lo demás la sentencia impugnada.

Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

NOTIFÍQUESE DEVUÉLVASE Y CÚMPLASE



EURÍPIDES MONTOYA SEPÚLVEDA
Magistrado Ponente



LUZ PATRICIA ARISTIZÁBAL GARAVITO
Magistrada



JORGE ENRIQUE GÓMEZ ÁNGEL
Magistrado