

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público

## JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veintitrés (2023)

**RADICADO No. 2019-00830**  
**PROCESO: VERBAL**  
**DEMANDANTE: MARTHA CECILIA RAMÍREZ CORZO**  
**DEMANDADO: LUZ MARINA CARDONA ROBLEDO y ARLEY ALBERTO QUIRAMA CASTAÑEDA**

En acatamiento a lo dispuesto en el artículo 278 numeral 2º del Código General del Proceso, que establece: “**En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez. 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar. 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa**” (Subraya ajena a texto original) procede el despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** en este asunto, teniendo en cuenta que se cumple el supuesto normativo de no haber “**pruebas por practicar**”.

### **ANTECEDENTES Y ACTUACION PROCESAL:**

**DEMANDA: MARTHA CECILIA RAMÍREZ CORZO**, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda contra **LUZ MARINA CARDONA ROBLEDO y ARLEY ALBERTO QUIRAMA CASTAÑEDA**, para que, previo el trámite dispuesto para el proceso **VERBAL** de mayor cuantía, se sentenciara acogiendo las **PRETENSIONES** que a continuación se sintetizan:

**1.-** Se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 31 de enero de 2018 respecto de un inmueble ubicado en la calle 59 B sur No. 30-09 de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S-40267568, por el incumplimiento atribuido a los demandados en su condición de compradores en perjuicio de la demandante como vendedora, por no haber cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado.

**2.-** En consecuencia, se condene a los demandados a restituir el inmueble y a pagar los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble por estar en su poder desde el 19 de abril de 2018, frutos civiles por concepto de arrendamiento así: para el año 2018: desde el 19 de abril a 31 de diciembre de 2018 \$25'200.000; por el año 2019: desde el 1º de enero al 31 de diciembre de 2019 fecha de presentación de la demanda \$36'000.000 que corresponde al 1% del valor del inmueble por cada mes conforme con el art. 18 de la Ley 820 de 2002; y como perjuicios materiales a título de lucro cesante \$96'000.000 dejado de percibir por ocasión del incumplimiento contractual porque la sociedad Texcolombia Moda S.A.S. propiedad de la demandante dejó de facturar 12 meses en el giro ordinario de su negocios de manufactura de prendas de vestir por cuanto funcionaba y operaba en el inmueble objeto del contrato.

**3.-** Igualmente, que se condene a la parte pasiva al pago de las costas.

**FUNDAMENTOS FACTICOS:** En resumen, la parte actora fundó la demanda en los siguientes hechos:

**1.-** Que el 31 de enero de 2018 en la Notaría 57 de Bogotá las partes celebraron contrato de promesa de compraventa respecto del citado inmueble y acordaron como precio la suma de \$300'000.000, que el promitente comprador (demandados) se obligó a pagar así: \$10'000.000 a la firma del contrato; \$20'000.000 el 15 de febrero de 2018 y los \$270'000.000 restantes al momento del desembolso del crédito hipotecario que pedirían los demandados; fecha en la cual suscribirían la respectiva escritura.

**2.-** Que se cumplió con los dos primeros pagos; que las partes acordaron verbalmente que el inmueble se entregaría el 19 de abril de 2018, lo que se efectuó y se firmó acta de entrega y se dio una prórroga de 60 días para adelantar los trámites del crédito hipotecario y así mismo suscribir la escritura.

**3.-** Que cumplida la prórroga de 60 días los demandados no adelantaron los trámites para la consecución del crédito hipotecario ni propusieron otro método alternativo para cumplir con el pago del inmueble.

**4.-** Que se solicitó audiencia de conciliación, la cual se llevó a cabo el 27 de mayo de 2019 declarándose fracasada, a la cual no asistió el demandado Arley Alberto Quirama Castañeda ni presentó justificación por la inasistencia.

**5.-** Que el inmueble objeto del contrato continúa en posesión de los demandados.

### **ACTUACION PROCESAL**

**ADMISIÓN DE LA DEMANDA:** Mediante auto fechado 15 de enero de 2020 se admitió la demanda y se ordenó correr traslado al extremo pasivo por el término de 20 días.

Los demandados se notificaron por aviso conforme con el art. 292 del C.G.P. el 11 de marzo de 2022, quienes no contestaron la demanda ni propusieron excepciones como se consignó en auto del 25 de noviembre de 2022 (ítem 015).

**RECAUDO PROBATORIO:** En auto del 25 de noviembre de 2022 se abrió a pruebas el proceso, se tuvieron como tales las documentales aportadas oportunamente al expediente, se negaron los testimonios, el interrogatorio de parte y la inspección judicial solicitados por la actora por resultar inútiles para el fin probatorio perseguido, por cuanto para probar lo pretendido resulta suficiente la documental obrante en el plenario, además de los efectos probatorios que se desprenden por el no cumplimiento con lo dispuesto en el numeral 2 del art. 96 del C.G.P. y **al no existir pruebas por practicar**, de conformidad con el artículo 278 numeral 2 Idem **se advirtió que se dictaría sentencia anticipada por escrito**, decisión que resultó pacífica.

En virtud de lo anterior ingresó el expediente al despacho para dictar el fallo correspondiente, teniendo en cuenta para ello las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **I.**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias, y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

### **II.**

#### **MARCO NORMATIVO**

##### **LA ACCION DE INCUMPLIMIENTO**

Como desarrollo del principio consagrado en el artículo 1602 del C.C., según el cual, **“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales”**, consagra el legislador LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA de los contratos BILATERALES, consistente en el incumplimiento a las obligaciones adquiridas por un contratante y el cumplimiento a las suyas por el otro, para lograr en virtud de ello la resolución del negocio jurídico o el cumplimiento de la prestación insatisfecha, en ambos casos con indemnización de perjuicios, conforme lo señala el artículo 1546 del Código Civil o el 870 del Código de Comercio, según se trate de negocio de carácter civil o comercial.

Esas disposiciones señalan:

**“Artículo 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.**

**Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”**

**“Art. 870.- En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.”**

Conforme a esos normativos, los requisitos para la prosperidad de una demanda **resolutoria** o de **cumplimiento** son TRES (3): **(1)** Existencia de un **contrato bilateral**; **(2) Cumplimiento** del demandante; y **(3) Incumplimiento** del demandado.

En referencia a esos requisitos es útil, para el caso puesto a consideración del despacho, precisar que el incumplimiento, como motivo para pretender la resolución o el cumplimiento de un contrato, presupone la demostración de la existencia de la obligación,

y del estado de mora por parte de quien debe solucionarla; ésta última a su vez, implica que la obligación se encuentre de plazo vencido, o sea de aquellas cuyo cumplimiento solo se puede hacer en determinado lapso de tiempo, o, en los demás casos, que se haya reconvenido judicialmente al deudor (artículo 1608-3 C.C.).

### **III.** **CASO CONCRETO**

Pretende la parte actora se declare **resuelto** el contrato de promesa de compraventa sobre un inmueble celebrado con los demandados, por incumplimiento de estos últimos de su obligación de realizar el pago completo y de suscribir la correspondiente escritura.

Aplicando los requisitos señalados en la parte normativa de esta providencia, el juzgado observa:

#### **1.- PRESUPUESTO DE EXISTENCIA DE UN CONTRATO BILATERAL VÁLIDO**

Tratándose de una promesa de contrato de compraventa, es preciso señalar:

El artículo 1611 del Código Civil, que fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, dispone:

**"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:**

**1a.) Que la promesa conste por escrito.**

**2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.**

**3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.**

**4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

**Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado." (Subraya el despacho).**

Habiéndose solicitado por la parte actora se declarara la resolución del contrato de promesa de compraventa que celebró con los acá demandados, documento que obra a folios 2 a 4 del cuaderno 1, se observa que esa promesa **no** cumple con todos los requisitos que prevé el artículo 1611 del Código Civil para que la misma **produzca obligación alguna**.

En efecto esa promesa carece de los requisitos consagrados en los numerales **3º)** y **4º)** de la citada norma, como son:

**"3º) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;**

**4º) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."**

Obsérvese, que el documento que se analiza (folios 2 a 4 del Cd 1) **no** contiene un plazo o condición que fije **“la época en que ha de celebrarse el contrato”**, ya que la cláusula **novena** no da claridad al respecto si se tiene en cuenta que esta señala **“FIRMA DE ESCRITURA: Entre las partes acuerda que la firma de la Escritura Pública que por ley se requiere para el perfeccionamiento del presente documento se realizará el día, en la Notaría y a la hora que Banco Davivienda lo estipule”**.

De esa cláusula no se desprende la fecha de suscripción de la escritura pública que perfeccionaría el contrato, ni la hora; tampoco se determinó de **“tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”**, pues siendo una de esas formalidades la de elevar a escritura pública el contrato de venta, se omitió identificar la notaría donde habría de otorgarse la misma.

Es decir, que el contrato del que se pretende su resolución en este proceso no se indicó ni la fecha, ni la hora exacta en que los contratantes debían concurrir a firmar la escritura pública y tampoco se señaló la notaría en la cual se realizaría esa firma, con lo cual el plazo o condición para el perfeccionamiento del negocio jurídico resulta incierto e indeterminado, lo que genera que la promesa no **produzca obligación alguna**.

Si bien es cierto a la demanda se acompañó un documento titulado **“Acta de Entrega”** suscrito por los contratantes el 19 de abril de 2018 que da cuenta precisamente de la entrega que los prometedores hicieron a los prometedores compradores del bien inmueble materia de la promesa y en la que aluden a una supuesta prórroga para el crédito y para la escrituración, indicando que la **“prórroga fue de 60 días”** éste documento no tiene alcance de modificar el contrato inicial de promesa de compraventa de un lado, porque las mismas partes acordaron en el contrato de promesa en su CLÁUSULA QUINTA que **“Cualquier modificación a las estipulaciones del presente compromiso, deberá ser por escrito y suscrita por las partes”**, sin embargo, en la referida acta de entrega las partes señalaron **“Sin que esta acta de entrega afecte el contrato de compraventa del mismo”**, aunado a que nada indicaron sobre fecha, hora y notaría en la que se llevaría a cabo la firma de a escritura pública.

Con relación a la determinación del contrato de promesa conforme al numeral 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación del 6 de octubre de 1982, lo siguiente:

**“No se satisface la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 cuando los contratantes, siendo vecinos de distintos círculos notariales o cuando siéndolo del mismo, son varias las notarías del círculo, omiten señalar en cual se otorgará el instrumento de venta. En tales circunstancias, si no se expresó en el escrito de promesa de inmuebles la notaría, dicha promesa es nula por falta del lleno de lo exigido por el ordinal 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.”**

En este caso los contratantes indicaron tener domicilio en Bogotá, luego debía precisarse en cuál de las tantas notarías que existen en esta ciudad se llevaría a cabo la suscripción de la escritura pública, lo que no se hizo.

Resáltese frente a este particular que la Sala de Casación Civil citando jurisprudencia de esa misma Corporación precisó lo siguiente (Sentencia 21/07/2007, Exp. 7892 M.P. Cesar Julio Valencia Copete):

**“Al respecto la Corte ha precisado que “en tratándose del requisito 3º del art. 89 de la ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella ‘que comporta un carácter determinado’, por cuanto sólo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido”, ya que la “de la otra clase, precisamente por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales”(sentencia 010 de 22 de abril de 1997, exp.#4461); de suerte que para cumplir la exigencia prevista en el citado precepto normativo “no pueda acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación, son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida” (G.J., t. CLXXXIV, pag. 284)”.**

En ese orden de ideas, del solo análisis del contrato de promesa y al constatarse que el mismo no cumplía con los requisitos ya señalados es suficiente para negar las pretensiones de la demanda en las que se solicita la resolución del contrato de promesa de compraventa con las consecuentes condenas pecuniarias, pues no se encuentra demostrada la **existencia de un contrato bilateral válido**, primer presupuesto necesario para la prosperidad de una demanda resolutoria, siendo por tanto innecesario el estudio de los otros dos supuestos, como son **cumplimiento** de la parte demandante e **incumplimiento** de la pasiva.

### **RESTITUCIONES MUTUAS**

El fallo declarativo de nulidad de un contrato produce efectos retroactivos, debiendo volver las cosas a su estado inicial como si el negocio jurídico no se hubiera celebrado.

Así lo contempla el artículo 1746 del C.C. al señalar:

**“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, 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.**

**En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo”.**

La orden de restituirse mutuamente los contratantes, así como el alcance y cuantía de ellas, debe tener soporte en las pruebas incorporadas al expediente, pues **“los términos de un fallo de nulidad tienen que reflejar la realidad probatoria de cada debate judicial”** (C.S.J., Casación del 1 de diciembre de 1983).

En ese sentido, conforme a lo probado en el proceso, en este caso se tiene:

**A-. RESTITUCIÓN INMUEBLE:** De acuerdo con el documento que recoge el contrato base de la demanda y con el acta de entrega a que se hizo alusión está demostrado que los demandados recibieron de la demandante el inmueble objeto de ese acuerdo de voluntades; por ende, se ordenará su devolución a la demandante.

**B-. DEVOLUCION DEL PRECIO PAGADO DEBIDAMENTE INDEXADO:** La demandante en el hecho tercero de la demanda afirmó que recibió de los demandados la suma de \$30'000.000 en las fechas acordadas en el contrato, esto es, \$10'000.000 a la firma del contrato el 31 de enero de 2018 y \$20'000.000 el 15 de febrero de 2018; es decir, que confesó haber recibido **\$30'000.000** por ese concepto, suma que deberá devolver debidamente indexada desde el momento en que fue recibida hasta la fecha de esta sentencia, con base en la fórmula **VP=Vh x IPCf dividido por IPC i**, donde el Valor Presente (VP) es igual al Valor Histórico (capital a indexar) por IPC final dividido por IPC inicial.

Efectuadas las respectivas operaciones para la indexación de las anteriores sumas, se tiene lo siguiente:

CAPITAL POR INDEXAR	FECHA INICIAL	FECHA SENTENCIA	IPC INICIAL	IPC FINAL	CAPITAL INDEXADO
10.000.000	31/01/2018	13/06/2023	97,53	133,38	13.675.792
20.000.000	15/02/2018	13/06/2023	98,22	133,38	27.159.438
<b>TOTAL CAPITAL INDEXADO</b>					<b>40.835.230</b>

En consecuencia, las anteriores operaciones permiten concluir que el capital indexado a la fecha de esta sentencia asciende a la suma de \$40'835.230, que deberá devolver la demandante a los demandados en un plazo de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, a cuyo vencimiento sin que el pago se efectúe se condenará a pagar intereses legales del 6% anual.

**C-. FRUTOS CIVILES:** La demandante solicitó la restitución del inmueble junto con los frutos civiles, tasando en el juramento estimatorio estos frutos en \$25'200.000 del 19 de abril al 31 de diciembre de 2018 y en \$36'000.000 del 1 de enero al de 2019 hasta la presentación de la demanda (fl. 31 Cd 1), a razón del 1% del valor comercial del inmueble por cada mes.

El inciso segundo del artículo 1746 del C.C., en referencia a ese tema, señala:

**“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de ese pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”**

Advertidos por ese precepto que, tratándose de **frutos**, se toma en consideración **“la posesión de buena o mala fe de las partes”**, según **“las reglas generales”**, hemos de acudir al artículo 964 Ibídem, que consagra esas **“reglas generales”**

**“Art. 964.- El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles, y no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder. (.....).  
El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores. (.....).”**

Ese normativo establece para el poseedor de mala fe la obligación de restituir los frutos, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiera podido percibir.

Por contraste, para el poseedor de buena fe **no contempla la obligación de restituir los frutos que el dueño hubiera percibido antes de la contestación de la demanda**; respecto de los posteriores a esa contestación, advierte, **“estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores”**, vale decir, un día después de contestada la demanda y a partir de esa fecha responde **“no solamente los percibidos, sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”**.

En ese tema, en Sentencia de Casación del 26 de Julio de 1995, la Honorable Corte Suprema de Justicia señala:

**“2. Con miras a fijar, pues, los alcances que tal condición del poseedor determina en la referida órbita de las prestaciones mutuas, debe precisarse, en primer término, que de ser vencido, “... no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los incisos anteriores” (artículo 946 del Código Civil), reglas que señalan, de un lado, que los frutos civiles y naturales debidos comprenden no solamente los percibidos, sino, también, los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, y (.....).”** (subrayados son del despacho)

Conforme a ello, en el presente asunto la parte demandada es responsable de los frutos que con posterioridad a la contestación de la demanda hubiera **“percibido”** y de **“los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder”**, no así de los anteriores a dicha contestación, pues debe

considerársele como poseedor de buena fe, como quiera ésta se presume y no existe medio demostrativo de mala fe (artículo 769 del C.C.).

En ese sentido, y teniendo en cuenta que el inmueble objeto del contrato nulo hubiera podido producir "**con mediana inteligencia y actividad**" cánones de arrendamiento, teniendo como prueba el juramento estimatorio efectuado en la demanda y no objetado por la pasiva, dado que el juramento a voces del art. 206 del C.G.P. "**hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo**", canon mensual que equivale a \$3'000.000, se tiene que la parte demandada debe responder a la actora por:

\$3'000.000 a partir del 11 de marzo de 2022, fecha en que se tuvo por notificada la pasiva, pues no contestó la demanda, tal como se consignó en auto de 25 de noviembre de 2022 (ítem 015); en consecuencia, a la fecha de esta sentencia deberá pagar a la actora la suma de \$45'000.000 y la suma de \$3'000.000 como canon mensual a partir del 11 de julio de 2023 hasta que restituya el bien objeto del acuerdo de voluntades que se declarará nulo.

Respecto de esto último es útil señalar que la obligación de restituir frutos posteriores al fallo no cesa ni siquiera en el caso de reconocerse el derecho de retención, pues, como bien lo enseña C.S.J., éste derecho faculta al poseedor para retener también los frutos, pero no para apropiarse de ellos (Sala de Casación Civil 15 de junio de 1995 Magistrado Ponente Rafael Romero Sierra).

En consecuencia, por concepto de frutos se condenará a la parte demandada a pagar a la demandante **\$45'000.000**, que es la suma de los valores antes señalados hasta la sentencia, más sumas mensuales de **\$3'000.000** a partir del 11 de julio de 2023 hasta la restitución del inmueble.

Se negará la solicitud de indemnización de perjuicios materiales a título de lucro cesante en la cuantía solicitada de \$96'000.000, ante la **no** prosperidad de la pretensión principal de resolución de contrato, en tanto el art. 1546 del Código Civil faculta para que "**en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado**" pueda "**el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios**", resolución contractual que, se reitera, en este caso no prosperó.

No se condenará en costas por no aparecer causadas.

#### **IV. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la **NULIDAD ABSOLUTA** de la promesa de compraventa celebrada, mediante documento privado titulado "**PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN**

**INMUEBLE"**, el 31 de enero de 2018 entre **MARTHA CECILIA RAMIREZ CORZO** y **LUZ MARINA CARDONA ROBLEDO y ARLEY ALBERTO QUIRAMA CASTAÑEDA**, quienes en ese escrito dijeron actuar, la primera, como vendedora y los segundos, como compradores, sobre un inmueble "CASA ubicada en la actual nomenclatura urbana como Calle 59B sur No. 30-09 y dirección catastral Transversal 39 No. 59A-10 sur de la ciudad de Bogotá", y cuyo precio fue \$300'000.000,00.

**SEGUNDO: ORDENAR** las restituciones mutuas, en consecuencia, se DISPONE:

- a) **CONDENAR** a los demandados LUZ MARINA CARDONA ROBLEDO y ARLEY ALBERTO QUIRAMA CASTAÑEDA a restituir a la demandante MARTHA CECILIA RAMIREZ CORZO el bien inmueble descrito en el anterior ordinal junto con las mejoras incorporadas en él y con lo demás que le acceda naturalmente.
- b) **CONDENAR** a los demandados LUZ MARINA CARDONA ROBLEDO y ARLEY ALBERTO QUIRAMA CASTAÑEDA a pagar a la demandante MARTHA CECILIA RAMIREZ CORZO los frutos en cuantía de \$45'000.000 y la suma de \$3'000.000 mensuales a partir del 11 de julio de 2023 hasta la restitución del inmueble, conforme se indicó en la parte motiva de esta decisión.
- c) **CONDENAR** a la demandante MARTHA CECILIA RAMIREZ CORZO a pagar a los demandados LUZ MARINA CARDONA ROBLEDO y ARLEY ALBERTO QUIRAMA CASTAÑEDA la suma de \$40.835.230 por concepto del precio recibido debidamente indexado a la fecha de esta sentencia, suma que deberá pagar en un plazo de cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, a cuyo vencimiento sin que el pago se efectúe se condenará a pagar intereses legales del 6% anual.

**TERCERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda, por lo indicado en la parte motiva de esta providencia.

**CUARTO: NO CONDENAR** en costas por no aparecer causadas.

**QUINTO: ARCHIVAR** el expediente una vez quede en firme esta providencia y se cumpla lo dispuesto en el ordinal segundo.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**WILSON PALOMO ENCISO**  
**JUEZ**

NA

**Firmado Por:**  
**Wilson Palomo Enciso**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 012**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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

Código de verificación: **1a77a01416d9aeaadc80872ed8d4c6c7162f6259b5daf419c465d91adde91a30**

Documento generado en 13/06/2023 03:10:57 PM

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