

REPUBLICA DE COLOMBIA



**Rama Judicial del Poder Publico
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., cinco (5) de junio de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA ANTICIPADA

**REF: VERBAL de ANA SILVIA GARCIA TORRES
contra SANDRA PAOLA FLECHER CAMACHO y
CESAR ALFONSO ESLAVA**

RADICACIÓN: 110013103012201900091

En acatamiento a lo dispuesto en el artículo 278 inciso tercero 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.*", procede el despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** en este asunto, teniendo en cuenta que se cumple el supuesto normativo de no haber pruebas que practicar.

I. ANTECEDENTES:

DEMANDA: ANA SILVIA GARCIA TORRES, actuando por intermedio de apoderado judicial, promovió demanda verbal contra **SANDRA PAOLA FLECHER CAMACHO y CESAR ALFONSO ESLAVA**, solicitando como pretensiones:

(i) Se declare la nulidad absoluta de la promesa de compraventa celebrada el 26 de septiembre de 2017, entre demandante, como prometiente comprador, y demandados como prometientes vendedores, por no cumplir con los requisitos y formalidades del contrato de compraventa, conforme el numeral 3º, art. 89 de la Ley 1887 y art. 1741 del C.C.

(ii) Se condene al extremo demandado a devolverle a la actora la suma de \$160.000.000.00, dinero cancelado por aquella, junto con la corrección monetaria conforme el art. 16 de la Ley 446 de 1998.

(iii) Se condene en costas a los demandados, en caso de oposición.

FUNDAMENTOS FACTICOS: La parte actora fundó sus pretensiones en los siguientes hechos:

- Que el 26 de septiembre de 2017 demandante y demandados celebraron contrato de promesa de compraventa, respecto de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 52 A No. 174B-08 Torre 1, Apartamento 801 y garaje No. 13 del Conjunto Residencial Baviera Reservado de esta ciudad, identificados con folio de

matrícula inmobiliaria Nos. 50N-20791751 y 50N-20791340, acordando como precio la suma de \$335.000.000.oo.

- Que el pago del precio se pactó así: (i) la suma de \$35.000.000.oo en efectivo a la firma de la promesa de compraventa, valor que los prometientes vendedores declararon haber recibido a entera satisfacción, (ii) la suma de \$30.000.000.oo en efectivo para ser pagaderos el 16 de octubre de 2017, (iii) la suma de \$95.000.000.oo en efectivo para ser pagaderos el 20 de noviembre de 2017, y (iv) el saldo, es decir, la suma de \$175.000.000.oo con el producto del crédito hipotecario que tenía pre-aprobado la demandante con el banco BBVA, quedando supeditado al desembolso del crédito.

- Que las partes el 22 de noviembre de 2017 realizaron un otrosí al contrato de promesa de compraventa, acordando que con el producto del crédito hipotecario otorgado por BBVA a la actora por la suma de \$175.000.000.oo, se cancelaría la deuda vigente para poder levantar con posterioridad la hipoteca.

- Que la demandante realizó a los demandados los tres pagos relacionados en el "otrosí", con la salvedad que el segundo lo efectuó el 9 de octubre de 2017, no como se estableció en dicho convenio-

- Que igualmente el 30 de noviembre del mismo año hizo transferencia por la suma de \$70.000.000.oo a la cuenta del Banco de Bogotá autorizada por los prometientes vendedores a la empresa RED INGELCOM Y COMPAÑÍA LIMITADA, la que figura a su nombre, haciéndose efectiva el 1° de diciembre de 2017.

- Que finalmente la demandante el 3 de diciembre de 2017 realizó el último pago conforme lo pactado por \$15.000.000.oo, quedando así saldado el pago inicial, es decir, la suma de \$160.000.000.oo.

- Que la señora ANA SILVIA GARCIA TORRES cumplió a cabalidad con lo pactado con los prometientes vendedores, quienes por el contrario no lo hicieron, ya que en varias oportunidades les presentó la aprobación del crédito hipotecario por parte de BBVA por la suma de \$175.000.000.oo, sin proceder con la cancelación de la hipoteca.

- Que verificado el contrato de promesa de compraventa se puede dilucidar que el mismo no reúne las condiciones de un contrato válido, dado que el numeral 3°, art. 89 de la Ley 153 de 1887 dispone que aquel debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, pues las partes deben saber en qué notaría y qué día y hora, se llevará a cabo el mismo, condición que no cumple la promesa objeto de la Litis.

- Que sumado a lo anterior, en las cláusulas quinta y séptima del aludido contrato se dejó un plazo indeterminado para la entrega del bien; razones por las cuales solicita se declare la nulidad absoluto del contrato en mención.

ADMISION: El despacho mediante providencia fechada 13 de marzo de 2019, admitió la demanda (fl. 46).

NOTIFICACION: Los demandados se notificaron por aviso conforme el art. 292 del C.G.P., de lo que se tomó nota en proveído calendado 17 de septiembre de 2019 (fl. 72), quienes dentro del término concedido para ello guardaron silencio.

DECRETO Y PRÁCTICA DE PRUEBAS: Mediante providencia fechada 2 de diciembre de 2019 (fl. 73) se decretaron las pruebas del proceso: documentales obrantes en el expediente.

Como quiera que no existen pruebas por practicar, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º, art. 278 del C.G.P., se dispuso dictar la sentencia anticipada en forma escrita, por lo que ingresó el expediente al despacho para dictar el fallo correspondiente.

II. CONSIDERACIONES:

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 del mismo, las partes gozan de capacidad jurídica y procesal, y la demanda no reviste informalidad impositiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

MARCO NORMATIVO:

El artículo 1740 del Código Civil, señala:

"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa."

Por su parte, el art. 1741 de la misma obra advierte que ***"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas."*** (Subraya el despacho).

El art. 1742 del C.C. preceptúa que ***"La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley..."***

De otro lado, los requisitos o formalidades que la ley exige para la validez de un contrato de promesa de compraventa, se encuentran señalados en el art. 1611 ídem, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

III. PROBLEMA JURIDICO:

En el presente asunto el problema jurídico se circunscribe a determinar si el contrato de promesa de compraventa objeto de las pretensiones, está viciado de nulidad absoluta, por no contener los requisitos legales para considerarlo válido, como lo afirma la parte actora.

IV. CASO CONCRETO:

La demandante pretende se declare la nulidad absoluta del ***"contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana con régimen de***

propiedad horizontal", junto con su "otrosí", allegado a folios 5 a 9, el que suscribió en calidad de prometiende comprador y los demandados como prometientes vendedores, respecto de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 52ª No. 174B-08, Torre 1, Apartamento 801 y garaje 13, que hacen parte del Conjunto Residencial Parque Baviera Reservado de esta ciudad, dado que según su dicho éste no cuenta con los requisitos de validez para nacer a la vida jurídica como contrato de promesa de compraventa.

Conforme lo previsto en el artículo 1602 del C.C., todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales, por lo que ha de entrarse al estudio de los presupuestos necesarios para su validez.

En el libelo demandatorio la demandante solicita la declaración de **NULIDAD ABSOLUTA** del contrato de promesa de compraventa, basada en resumen, en que éste adolece de los requisitos que exige la ley para su validez, concretamente el señalado en el numeral 3º del art. 1611 del C.C.

Sobre el punto, la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación, con ponencia del Magistrado ARIEL SALAZAR RAMIREZ, en sentencia SC2468-2018 del 29 de junio de 2018, radicado No. 44650-31-89-001-2008-00227-01, señaló:

"2. La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil". (Lo subrayado es del Juzgado).

El art. 1741 del C.C. preceptúa que "**La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.**"(Subraya el despacho).

Los requisitos o formalidades que la ley exige para la validez de un contrato de promesa de compraventa se encuentran consignados en el artículo 1611 del C.C., subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que dispone: "***La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:***

- 1. Que la promesa conste por escrito.***
- 2. 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 del Código Civil.***
- 3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.***

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

La ausencia de los requisitos que la ley establece respecto de la **promesa de contrato** genera **nulidad absoluta**, pues los mismos le imprimen el carácter de solemne, al haber sido establecidos en consideración a la naturaleza del acto y no al estado de las personas, y consagrarse que sin su observancia **no produce obligación alguna**.

En el sub-lite obra a folios 5 a 9 el documento denominado "**contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana con régimen de propiedad horizontal**" suscrito el 26 de septiembre de 2017, por SANDRA PAOLA FLECHER y CESAR ALFONSO ESLAVA en calidad de promitentes vendedores, y ANA SILVIA GARCIA TORRES en calidad de promitente comprador, mediante el cual los promitentes vendedoras se obligaron a vender a la compradora los inmuebles ubicados en la Carrera 52ª No. 174B-08, Torre 1, Apartamento 801 y garaje 13 del Conjunto Residencial Parque Baviera Reservado de esta ciudad.

Como precio se acordó la suma de \$335.000.000,00, que debían ser cancelados por la promitente comprador a los promitentes vendedores, en la siguiente forma: (i) \$35.000.000,00 a la firma de la promesa, (ii) \$30.000.000,00 el 16 de octubre de 2017, (iii) \$95.000.000,00 el 20 de noviembre de 2017, y (iv) la suma \$175.000.000,00 con el producto de un crédito hipotecario que tenía pre-aprobado la compradora con el banco BBVA, quedando supeditado al desembolso que efectuara la entidad bancaria a los vendedores.

La forma de pago fue objeto de "otrosí", según da cuenta el folio 9, en donde las partes el 22 de noviembre de 2017 acordaron que con el producto del crédito hipotecario otorgado a la demandante por el banco BBVA por valor de \$175.000.000,00, se cancelaría la deuda vigente para realizar el posterior levantamiento de la hipoteca.

Igualmente modificaron el parágrafo 1º y 2º indicando que la prometiente comprador realizó el pago de: (i) 35.000.000,00 el 26 de septiembre de 2017, (ii) \$30.000.000,00 el 16 de octubre de 2017, y (iii) \$10.000.000,00 el 3 de noviembre de 2017; quedando pendiente el pago de \$85.000.000,00 para el 15 de diciembre de 2017.

Según la promesa de contrato "**...La Escritura Pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaría, en la fecha, día y hora que BBVA designe, ya que el saldo ésta supeditado a las condiciones de esa entidad bancaria**", refiriéndose al plazo o condición en que se fijaría la época de la celebración del contrato, siendo un requisito exigido por el numeral 3º del art. 1611 del C.C., para considerarse válido el convenio de promesa de compraventa, entre otros.

Doctrinaria y jurisprudencialmente se ha establecido que la acepción "**fijar la época**" equivale a señalar o determinar el momento preciso en que ha de celebrarse la convención prometida, es decir, que no quede incertidumbre o duda alguna sobre el cuándo de esa celebración, bien sea señalando un plazo o una condición o plazo y condición.

Entonces exige el ordenamiento sustancial que en la promesa debe fijarse la época en que ha de celebrarse el contrato prometido, lógicamente, no puede hacerse uso de plazo ni condiciones indeterminados, pues no se sabría con exactitud el momento del cumplimiento de la obligación y siendo la

Índices consultados en la Serie de Empalme 2015-2020 publicada por el DANE

fijación de la época uno de los requisitos esenciales de este tipo de contratos, su inobservancia no puede generar obligaciones.

En el contrato objeto de las pretensiones no se estipuló el día y la hora exactos en que los contratantes debían concurrir a la firmar de la escritura, tampoco se señaló la Notaría en la cual se realizaría la misma, con lo cual el plazo para el perfeccionamiento del negocio jurídico resulta incierto e indeterminado.

Frente a dicho requisito la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación, en la sentencia en precedencia mencionada, dijo:

"En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3.º del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:

La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende 'la época que se fija para el cumplimiento de una obligación', es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Ciertamente en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona.

La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminados los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminados. (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)." (subraya el despacho).

En el sub-lite en la cláusula quinta se estipuló la época en que se celebraría el contrato de venta mediante una **condición indeterminada**, la de **"será otorgada en la Notaría, en la fecha, día y hora que BBVA designe, ya que el saldo ésta supeditado a las condiciones de esa entidad bancaria"**, siendo un suceso futuro e incierto, dado que podría o no ocurrir, dependiendo de un tercero.

Obsérvese, que bien pudo haber sucedido que la entidad financiera señalada no le hubiera autorizado el desembolso del crédito hipotecario a la acá demandante, circunstancia que conllevaría a que no se cumpliera la condición, constituyendo precisamente como se advirtió en precedencia un factor de incertidumbre o duda, lo que no puede presentarse.

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta lo señalado en la jurisprudencia anotada, los contratantes al fijar la época en que se perfeccionaría la convención con una condición indeterminada, la misma se considera inválida o carente de eficacia jurídica, lo que genera la **nulidad absoluta de la promesa de compraventa**, por falta del requisito del numeral 3º art. 1611 del C.C., que exige **"...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato"**.

En conclusión, lo procedente es decretar la nulidad del contrato, accediendo a las pretensiones de la demanda.

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 hubiera 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 ese pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos..."

Al respecto se pronunció la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación, Magistrado Ponente ARIEL SALAZAR RAMIREZ, en sentencia SC11331-2015 del 27 de agosto de 2015, radicado No. 11001-31-03-036-2006-00119-01, advertir:

"El efecto general que se ha reconocido a la declaración de nulidad de un contrato, bien sea la absoluta o la relativa, es el de retornar las cosas al estado anterior a la celebración de ese convenio como si aquel nunca hubiese existido.

En ese orden, en virtud del alcance retroactivo de la sentencia sobre las prestaciones ejecutadas con ocasión del negocio jurídico nulo, a cada una de las partes le corresponde devolver a la otra lo que hubiera recibido como contraprestación.

Las restituciones recíprocas de los contratantes luego de anularse el acuerdo de voluntades se disciplinan por lo estatuido en el artículo 1746 del Código Civil."

La orden de restituirse mutuamente los contratantes, así como el alcance y cuantía de ellas, debe tener soporte en las pruebas incorporadas al expediente

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

RESTITUCION PROMITENTE COMPRADOR: Siendo que a ésta no se le vendió los inmuebles objeto de la promesa de compraventa, y como quedó probado en el plenario, según el “otrosí” (fl. 9) y la documental obrante a folios 14 a 17, la demandante realizó el pago de: (i) 35.000.000.00 el 26 de septiembre de 2017, (ii) \$30.000.000.00 el 9 de octubre de 2017, (iii) \$10.000.000.00 el 3 de noviembre de 2017, (iv) \$15.000.000.00 el 3 de diciembre de 2017, y (v) \$70.000.000.00 el 1° de diciembre de 2017 mediante transferencia bancaria.

Los referidos documentos no fueron tachados por los demandados, sumado a ello, teniendo en cuenta que dicho extremo no contestó la demanda, conforme el art. 97 del C.G.P. se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, que para el presente caso serían los hechos 5° al 8° que hacen referencia a los pagos que afirma la demandante le realizó a los demandados, razón por lo cual se ordenará la devolución respectiva.

Frente a la corrección monetaria solicitada por la demandante respecto del valor de \$160.000.000.00 que pagó como parte del precio, se accederá a la misma, teniendo en cuenta conforme lo señaló la Corte Suprema de Justicia – Sala Casación Civil en la providencia anotada en precedencia “***Sobre dicho tema, la jurisprudencia tiene aceptado lo siguiente: «En consideración al fenómeno inflacionario que ordinariamente se presenta durante el tiempo transcurrido entre la fecha de la recepción del dinero y la devolución, el cual trae como efecto la pérdida o disminución de su valor adquisitivo, desde hace varios lustros la jurisprudencia ha sido constante en disponer el correspondiente reajuste monetario con el fin de corregir la depreciación experimentada por la moneda, pues no de otra manera se logra el efecto retroactivo de la sentencia, porque si ella tenía al tiempo de celebrarse el contrato un determinado poder de compra, la parte que hizo entrega del dinero sólo puede considerarse restablecida a la situación preexistente al acuerdo contractual, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo equivalente».***”

Así las cosas, dicho valor deberá ser indexado desde el 1° de diciembre de 2017, data en que señala la demandante efectuó el último pago (transacción) para completar los \$160.000.000.00 como parte del precio y hasta esta sentencia (5 de junio de 2020) con base en la fórmula: VALOR PRESENTE ES IGUAL A VALOR HISTORICO POR IPC FINAL DIVIDIDO POR IPC INICIAL (**$VP=Vh \times IPCf \text{ dividido por } IPC i$**), donde el Valor Presente (VP) es igual al Valor Histórico que es el valor a indexar, esto es, **\$160.000.000,00** por IPC final (junio de 2020 (abril), **105,70**) dividido en IPC inicial (diciembre de 2017, **96.92**), para obtener lo siguiente: \$160.000.000,00 x 105,70 / 96,92, lo que da como resultado **\$174.494.428,39**.

Los índices empleados son los certificados por el DANE para los periodos correspondientes (índices consultados en la Serie de Empalme 2003-2020 publicada por el DANE).

RESTITUCION PROMITENTE VENDEDOR: Ninguna orden de restituir procede, pues según la cláusula séptima de la promesa, la entrega de los bienes muebles objeto del contrato quedó supeditada al desembolso del

crédito hipotecario a favor de la demandante por parte de BBVA, circunstancia que no fue acreditada.

Acorde con lo expuesto se accederá a las pretensiones formuladas por la parte actora de NULIDAD ABSOLUTA del contrato objeto de la Litis, así como la devolución de los dineros que pagó como parte del precio.

Se condenará al extremo demandado a pagar a la demandante las costas procesales (art. 365 numeral 1º del C.G.P.), y se dispondrá la práctica de la misma.

V. DECISION:

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de LA REPUBLICA DE COLOMBIA y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR la **NULIDAD ABSOLUTA** del "*contrato de promesa de compraventa de vivienda urbana con régimen de propiedad horizontal*", junto con su "otrosí", que suscribieron demandante y demandados el 26 de septiembre de 2017, respecto de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 52ª No. 174B-08, Torre 1, Apartamento 801 y garaje 13 del Conjunto Residencial Parque Baviera Reservado de esta ciudad, por las razones expresadas en la parte motiva de este fallo.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada (prometientes vendedores) a pagar a la demandante la suma de **\$174.494.428,39**, valor indexado, por concepto del precio que recibieron, conforme se indicó en las consideraciones de esta sentencia, la que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia o de la notificación del auto de obediencia a lo resuelto por el superior, según fuere el caso.

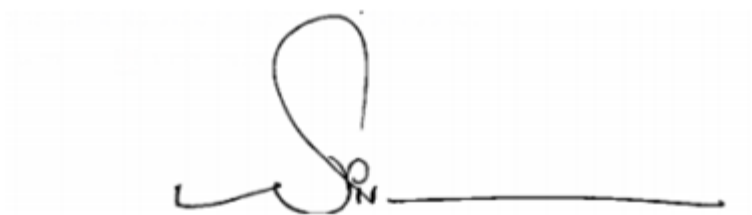
TERCERO: DECRETAR el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda, decretada en este asunto. **OFICIESE.**

CUARTO: Condenar a la parte demandada a pagar a favor de la demandante las costas procesales. Tásense, fíjese como agencias en derecho la suma de \$4.800.000,00.

QUINTO: ADVERTIR a las partes que debido a las actuales medidas sanitarias adoptadas por el Gobierno Nacional todo memorial respecto a este proceso debe ser radicado exclusivamente a través del correo electrónico del despacho ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co, y para ser considerado deben ser originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso. (C.G.P., art. 103, parágrafo segundo).

SEXTO: ARCHIVAR el expediente, una vez se cumpla lo dispuesto en el numeral cuarto.

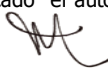
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,



WILSON PALOMO ENCISO

Juez

MCh.

JUZGADO DOCE (12) CIVIL DEL CIRCUITO
Secretaría
Bogotá D.C. <u>8 de junio de 2020</u>
Por ESTADO N° <u>042</u> de la fecha
fue notificado el auto anterior.

MIREYA SAAVEDRA HOLGUIN
Secretaría

Juzgado Doce Civil del Circuito de Bogotá, D.C.



**Carrera 9 No 11- 45 piso 3
Complejo el virrey torre central
Telefax: 2820043 – Bogotá – Colombia
Correo Institucional : ccto12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

CONSTANCIA SECRETARIAL

Desde el 16 de marzo de 2020, no corrieron términos por cierre de la sede judicial ordenada mediante artículo 1° de los acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546 y PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556 emanados del Consejo Superior de la Judicatura, cuyos contenidos no permitieron el ingreso de los empleados ni de los usuarios a las sedes judiciales incluida las del Complejo el Virrey torre central donde se ubica la sede de este despacho judicial causa del covid-19.

Para este proceso específico desde el 27 de abril de 2020, CORREN TERMINOS conforme lo dispone el artículo 7° del acuerdo PCSJA20-11546 emanado de la misma corporación, por lo que las actuaciones se harán de manera virtual al correo institucional indicado en la providencia y que además son de público conocimiento.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M' followed by a stylized flourish.

**MIREYA SAAVEDRA HOLGUIN
SECRETARIA**