

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintitrés (23) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO: 11001-31-03-021-2014-00222 00.

Procede el Despacho a resolver sobre la actuación incidental prevista en el artículo 283 inc. 3º del C.G. del P., para lo cual es preciso memorar, como:

ANTECEDENTES:

En sentencia proferida en audiencia **del 3 de abril de 2019**, se dispuso **“DECLARAR: LA NULIDAD** absoluta del contrato de compraventa suscrito entre las partes en litigio el día 6 de julio de 2011, con las siguientes restituciones mutuas consistentes en:

PRIMERO Los promitentes vendedores demandantes señores **BLANCA DELIA GARCIA PAEZ y VICTOR RUSINQUE PRADA**, deberán devolver a los compradores demandados señores **GINA PAOLA MARTINEZ B y JOSE RAMIRO VARGAS CADENA**, la totalidad de los dineros recibidos por concepto del pago del precio pactado en el contrato de compraventa, dineros que se concretan en la suma de \$70´855.644., más la indexación de la moneda conforme al IPC e intereses civiles causados desde el momento en que recibieron los pagos y hasta el momento en que se verifique la devolución. **SEGUNDO.** Los promitentes compradores demandados señores **GINA PAOLA MARTINEZ y JOSE RAMIRO VARGAS CADENA** deberán restituir a los vendedores demandantes señores **BLANCA DELIA GARCIA PAEZ y VICTOR RUSINQUE PRADA**, el bien inmueble que recibieron, descrito en el contrato objeto de la demanda, en las mismas condiciones en que les fue entregado a aquellos, **junto con los frutos dejados de percibir por los demandantes desde el momento de la entrega hasta el momento en que se verifique la misma. Frutos que deberán ser tasados en proporción del 1% mensual sobre el valor comercial del inmueble** de conformidad con el artículo 18 de la ley 820 de 2003 e incrementos anuales como lo prevé el artículo 20 de la misma ley, tomando como punto de partida para tomar el valor comercial del predio el avalúo catastral anual vigente incrementado en un 505 desde el momento de su entrega (17 de julio de 2011) según la promesa de compraventa y hasta que se verifique la misma. Igualmente se dejó en libertad a las partes para que realizaran las compensaciones mutuas y así mismo, **se reconoció el derecho de retención a favor de los demandados.**

Con posterioridad a la decisión anterior, se presentaron las siguientes actuaciones:

El 20 de junio de 2019, la parte actora presenta liquidación en la que se indica que los mismos deben devolver la suma de \$138´938.611 a los demandados, por concepto de devolución de las sumas pagadas por los últimos junto con la indexación respectiva al mes de abril de 2019, sin que se evidenciara consignación por tales **items**. En el mismo escrito, refirieron que los demandados debían devolver la suma de \$856´898.933., por concepto de frutos civiles, a la misma fecha anteriormente indicada.

El 25 de junio de 2019, la parte demandada, aporta liquidación hasta el 30 de junio de 2019, que indica que los demandante deben recibir \$166´922.240.00 y por su parte deberían recibir \$124´652.216 y en consecuencia, compensado a favor de los demandantes \$42´270.009.

En auto del 17 de octubre de 2019, se puso en conocimiento de las partes las liquidaciones mutuamente presentadas.

En auto del 17 de enero de 2020, se indicó que como en la sentencia se concedió el derecho de retención y a dicha data no había certeza sobre el monto de las prestaciones mutuas y sus compensaciones, se designó perito para establecer las sumas del caso. Por auto del 10 de marzo de ese año, se designó nuevo auxiliar.

La parte actora, presentó dictamen sobre las restituciones mutuas y compensaciones, conforme al artículo 228 del C.G. del P., el que no se tuvo en cuenta, según providencias del 29 de julio de 2021 y 16 de septiembre de 2021. No obstante, lo anterior, en decisión emitida por la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, dispuso dejar sin efectos las actuaciones referidas y ordenó “... **profiera una nueva resolución que atienda las reflexiones que se acaban de exponer, esto es, se pronuncie con la motivación que amerita el asunto sobre la idoneidad de la experticia allegada por la proponente y, de encontrarla inapropiada para efectos de determinar las restituciones y compensaciones a que hay lugar en ese diligenciamiento, haga uso de las facultades que el nuevo estatuto procedimental le otorga, para que tenga lugar en un término prudencial...**”

En la línea anunciada, dado que **(i)** la misma providencia dejó sin efectos las providencias memoradas, el despacho dispuso el 6 de octubre de 2022, correr traslado del dictamen suscrito por **Wilson Fernando Lenis**, aportado por la parte demandante, es decir, se dio curso a la prueba pericial; **(ii)** para resolver, sobre los aspectos que la providencia constitucional refirió, necesario se tornaba someter a contradicción la pericia presentada, pues es que sólo en dicho escenario, es posible determinar tales aspectos, y, como a continuación se hará.

Con dicho propósito, ha de memorarse, que la parte contraria no recorrió el traslado de la pericia.

Conforme a lo anteriormente reseñado, y en sustento de las disposiciones contenidas en el artículo 278 del C.G. del P., se procederá a resolver sobre el trámite incidental, atendiendo que no existen pruebas por practicar.

CONSIDERACIONES

En el escenario dispuesto, incidente de regulación de frutos, dispone el artículo 278 del C.G. del p., que:

“...Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, **las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios**, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

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.”

Sobre el aspecto anotado, la Corte Suprema – Sala Civil se ha pronunciado, así:

“ 6. Ha sido criterio Jurisprudencial reiterado que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto (Cas. Civ. de 18 de agosto de 2000 ; exp : 5519) ; dicha institución se sustrae ordinariamente del régimen general de la responsabilidad extracontractual, ya que persiguen —fundamentalmente— el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras...”

Las prestaciones mutuas constituyen, como lo ha memorado esta Corporación, en:

“...el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquéllos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del art. 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibidem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación”. (cas. civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673).

Por su parte, el Código Civil, enuncia en el artículo 717 que **“Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.**

Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran.” Y, en el artículo siguiente establece que **“ Los frutos civiles pertenecen también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales.”**

Como la sentencia dispuso en la materia anunciada, que estos correspondían a los que la parte demandada, ocupante del bien inmueble, debía restituir a la demandante los percibidos **“desde el momento de la entrega hasta el momento en que se verifique la misma.”** Y ésta no se ha verificado, o por lo menos no hay constancia de ello, la liquidación sucede hasta la data presente y hasta que ocurra la debida entrega a la demandante.

En relación con la prueba respecto de la que milita la presente decisión, a partir inclusive del artículo 226 del C.G del P., se disponen las reglas que deben ser apreciadas a efectos de tener en cuenta el dictamen aportado por una de las partes, como acontece en la presente actuación, y, señala el artículo en mención:

“ La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.

Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.

No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos [177](#) y [179](#) para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.

El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.

Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito.

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen.

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo [50](#), en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular

de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación.

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.”

A su turno el artículo 228 de la misma codificación, establece que:

“CONTRADICCIÓN DEL DICTAMEN. La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor...

...En estos casos, se correrá traslado del dictamen por tres (3) días, término dentro del cual se podrá solicitar la aclaración, complementación o la práctica de uno nuevo, a costa del interesado, mediante solicitud debidamente motivada. Si se pide un nuevo dictamen deberán precisarse los errores que se estiman presentes en el primer dictamen.”

Verificados los primeros dos aspectos, es la oportunidad de valorar la pericia, teniendo en cuenta, además, **“El juez apreciará el dictamen de acuerdo con las reglas de la sana crítica, teniendo en cuenta la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de sus fundamentos, la idoneidad del perito y su comportamiento en la audiencia, y las demás pruebas que obren en el proceso.”**, conforme a lo siguiente:

Partiendo del aparte de la decisión, según la cual **“ Frutos que deberán ser tasados en proporción del 1% mensual sobre el valor comercial del inmueble** de conformidad con el artículo 18 de la ley 820 de 2003 e incrementos anuales como lo prevé el artículo 20 de la misma ley, tomando como punto de partida para tomar el valor comercial del predio el avalúo catastral anual vigente incrementado en un 505 desde el momento de su entrega (17 de julio de 2011) según la promesa de compraventa y hasta que se verifique la misma...”, el perito procedió a liquidar los frutos generados por el bien raíz, estableciendo su valor final a noviembre de 2020, a favor de los de los vendedores \$198'099.504 y favor de los compradores \$135'200.728, compensado, quedando un saldo a favor de los vendedores \$62'898.776.oo.

En efecto la pericia presentada, cumple con los requisitos del artículo mencionado, pues contiene la identidad de los participantes en la pericia, información sobre ubicación de los mismos, profesión, listado de los casos en los que fue designado como perito, sin que haya sido designado en procesos en contra de las mismas partes, ni incurso en causales previstas en el artículo 50 *ibídem*, declaración sobre forma y contenido de la pericia sobre modificación al método y como anexos los registros públicos sobre información del IPC y boletines catastrales del inmueble. En otras palabras, amén que la pericia no fue motivo de reproche, formalmente cumple con las exigencias legales para que el mismo sea apreciable en tanto resulta idóneo, sólido, es claro en sus conclusiones, agota los requerimientos indicados en la sentencia con

precisión y debidamente fundamentado, junto con las pruebas que obran en el proceso, le permiten a esta judicatura acoger el mismo, como en efecto se hará.

En efecto, la pericia inicia precisando el valor que la parte demandante debía devolver a la demandada, indicando el procedimiento para luego estribar en los avalúos catastrales, para determinar las rentas mensuales al igual que el IPC., y posteriormente concluir en la compensación autorizada por la decisión, como se observa a continuación:

Para calcular la tasa efectiva periódica diaria:

$$j = \left((1 + (i/360)^n)^{365} - 1 \right)$$

Donde i = tasa efectiva anual: 6% E.A.

Donde n = 1 día

Donde j = Tasa de interés nominal periódica equivalente

Para calcular los intereses:

$$I = k * j$$

Donde:

j = Tasa de interés periódica equivalente

k = Capital

El Capital (K) En este caso, El saldo insoluto de la cuenta por cobrar actualizada

La suma de \$70.855.644 Pesos Colombianos, es el Capital(K).

Liquidación Intereses legales civiles del 6%, convertidos y tasados en forma diaria:

Fecha	Tasa Intereses Civiles Legales Colombia: 1617 CODIGO CIVIL	Tasa Diaria	Capital 1: 6 Julio de 2011	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Día	Intereses Acumulados
			24.000.000				
06/07/2011	6%	0,015965%	24.000.000		24.000.000	3.832	3.832
28/07/2011	6%	0,015965%			24.000.000	3.832	88.129
				Días: 23			88.129

... y continúa así.

Fecha	Tasa Diaria	Capital 7: 5 Octubre de 2011	Capital 8: 15 de mayo de 2012	Capital 9: 18 abril 2013	Capital 10	Dias acumulados	Base de Cálculo Diario	Interes Ctes Día	Base Diaria	Intereses Parciales y/o Subtotales:	Intereses Acumulados
		6.000.000	15.000.000	826.000	544.644						
05/10/2011	0,015965%	6.000.000				8	54.485.000	8.699	7.741	61.926	531.890
15/05/2012	0,015965%		15.000.000			223	69.485.000	11.094	8.699	1.939.816	2.471.706
15/05/2012	0,015965%			15.000.000		338	70.311.000	11.225	11.094	3.749.613	2.482.799
18/04/2013	0,015965%			826.000		338	70.311.000	11.225	11.094	3.749.613	2.482.799
12/11/2020	0,015965%						70.311.000	11.225			37.282.010
13/11/2020	0,015965%						70.311.000	11.225			37.282.010
TOTALES		6.000.000	15.000.000	826.000	544.644	3.419	70.855.644	37.282.010	11.225	37.282.010	37.282.010

Fuente: Anexo1, detallado del cálculo de los intereses de los 3,419 días

Conclusión preliminar 1: EL valor de los intereses a favor del comprador, a partir del momento en que se hicieron los pagos, hasta completar el precio de pagado de 70,855,644 Pesos Col, asciende al corte 13 de noviembre del año 2020 a: **\$ 37,282,010 Pesos Col.**

Para luego actualizar, como se ve:

Histórica: \$ 70,855,644
 Indexación: \$ 27,063,704
Total: \$ 97,918,718

5.2 Cuantificación, del valor que de lo que Los prometiendos compradores-demandados, señores GINA PAOLA MARTÍNEZ y JOSÉ RAMIRO VARGAS CADENA deberán restituir a los vendedores demandantes señores BLANCA DELIA GARCÍA PÁEZ y VÍCTOR RUSINQUE PRADA , el bien inmueble que recibieron descrito en el contrato objeto de la demanda en las mismas condiciones en que le fue entregado a aquellos, junto con los frutos dejados de percibir por los demandantes desde el momento de la entrega y hasta el momento en que se verifique la misma, frutos que deberán ser tasados en proporción del 1% mensual sobre el valor comercial del inmueble de conformidad con el artículo 18 de la ley 820 de 2003 e incrementos anuales como lo previene el artículo 20 de la misma ley, tomando como punto de partida para determinar el valor comercial del predio el avalúo catastral anual vigente incrementado en un 50% desde el momento de su entrega (17 de junio de 2011) según reza la promesa de compraventa y hasta que se verifique la misma.

Se debe actualizar la cifra histórica de \$ 70, 855, 644 Pesos Col, por el índice de precios al consumidor desde la fecha de cada pago, hasta la fecha de cálculo:

Índice de precios al consumidor acumulado para octubre de 2020:

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Consulta Final					
AÑO	MES	CIUDAD	ESTRATO	GRUPO	Valor Índice
2020	10	A nivel nacional	A nivel total	A nivel total	105.23

Índice de precios al consumidor acumulado inicial

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Consulta Final					
AÑO	MES	CIUDAD	ESTRATO	GRUPO	Valor Índice
20XX	XX	A nivel nacional	A nivel total	A nivel total	XXXX

Se debe actualizar la anterior cifra por el índice de precios al consumidor, desde la fecha del Hecho, hasta la fecha de cálculo.

Para lo cual se aplica la siguiente fórmula:

Valor Actualizado:

$$Ra = R (\$ 70,855,644) \times \frac{\text{Índice final DANE - / octubre 2020 (105.23)}}{\text{Índice inicial DANE-XX /XXXX (XX.XX)}}$$

Fuente: Anexo de indexación No. 2

Total, Precio Indexado por IPC: \$ 97,918,718 Pesos Colombianos:

Tabla de los Avalúos Catastrales verificados - Los IPC DANE- Base incremento de los cánones

AÑO DEL AVALLUO:	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
VALOR AVALLUO CATASTRAL DE CADA AÑO:	99.803.000	116.634.000	138.733.000	151.300.000	167.331.000	183.889.000	204.535.000	219.227.000	211.358.000	229.808.000
VALOR AVALLUO INCREMENTADO UN 50%:	149.704.500	174.951.000	208.099.500	226.950.000	250.996.500	275.833.500	306.802.500	328.840.500	317.037.000	344.712.000
1% del Avalluo catastral, incrementado un 50%	1.497.045	1.749.510	2.080.995	2.269.500	2.509.965	2.758.335	3.068.025	3.288.405	3.170.370	3.447.120
IPC Del AÑO:	1,73%	2,64%	1,84%	1,84%	4,77%	3,74%	4,09%	2,34%	1,80%	
1% del Avalluo catastral del año anterior, incrementado un 50%, indexado IPC, del año anterior	1.497.045	1.552.885	1.761.891	2.121.366	2.351.009	2.679.890	2.916.939	3.193.507	3.392.976	3.290.864
CANONES 12 MESES y Proporcional (SOBRE EL VALOR COMERCIAL DEL AÑO ANTERIOR)	17.964.540	18.634.617	21.582.689	25.456.396	28.212.306	32.158.676	35.903.371	38.322.087	40.715.715	16.615.461
Verificación Mensual de los cánones con incrementos anuales:										273.985.517

Fuente: Avalúos catastrales y Tabla IPC DANE.

Verificación Mensual de los cánones con i		273.985.537
Fecha:	CANONES 2019-2020	CANONES 2020-2021
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:	2.038.444	
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:	3.170.370	
jun-19	883.326	
jul-19	2.038.444	
ago-19	2.038.444	
sep-19	2.038.444	
oct-19	2.038.444	
nov-19	2.038.444	
dic-19	2.038.444	
ene-20	2.038.444	
feb-20	2.038.444	
mar-20	2.038.444	
abr-20	2.038.444	
may-20	2.038.444	
jun-20	1.155.118	
Total Días:		
Verificación y Límite Incremento por IPC, del año anterior:		2.115.905
Verificación y Límite de incremento del 1% del Valor Comercial:		3.447.120
jun-20		916.892
jul-20		2.115.905
ago-20		2.115.905
sep-20		2.115.905
oct-20		2.115.905
nov-20		916.892
Total Días:		
	24.461.328	10.297.404
Total:		198.099.504

Cuadros subsiguientes, de la página 24 en adelante y hasta la pagina 29, en la que concluye los valores respectivos así:

Resumen Cánones

Totales de Cánones:	17.964.580	18.634.617	19.089.302	19.458.636	20.171.857	21.527.692	22.775.898	23.707.432	24.861.328	10.297.404
Valor ítem	1.897.895	1.512.885	1.590.775	1.621.636	1.680.988	1.794.791	1.897.995	1.975.619	2.038.686	2.115.905
Gran total de días	3.286									
CUADROS										
ARGOS	9,41									

Conclusión preliminar 1: EL valor de los cánones del 17 de junio de 2011, al 13 de noviembre de 2020, asciende a: \$ 198,099,504 Pesos Col.

5.3 TOTALES CUANTIFICACION, RESTITUCIONES & COMPENSACIONES:

Valor a favor de los Promitentes Vendedores	\$ 198.099.504
Valor a favor de los Promitentes Compradores:	-\$ 135.200.728
Saldo neto compensación a favor de los promitentes Vendedores:	\$ 62,898,776

Conclusión preliminar 1: EL valor neto de la compensación a favor de los promitentes vendedores, asciende a \$ 62,898,776 Pesos Col.

VI. CONCLUSIONES

Conforme a la sentencia del juzgado de conocimiento en cuanto a variables y bases a tener en cuenta y las verificaciones de carácter realizadas, los Soportes documentales, las indexaciones actualizaciones y revisiones realizadas, **Concluyo que:**

A. Que el valor neto de restituciones y compensaciones a favor de los Promitentes Vendedores, asciende a \$ 62,898,776 Pesos Col., Discriminados de la siguiente manera:

Valor a favor de los Promitentes Vendedores	\$ 198.099.504
Valor a favor de los Promitentes Compradores:	-\$ 135.200.728
Saldo neto compensación a favor de los promitentes Vendedores:	\$ 62,898,776

Y como la misma prueba pericial demuestra, y el perito menciona en su labor, tuvo en cuenta, lo siguiente:

Hecho Técnico Primero: Sentencia del Juzgado

Hecho Técnico Segundo: Existen soportes de origen externo, como los avalúos catastrales

Hecho técnico Tercero: Verificación de hechos notorios, como los indicadores macroeconómicos, como el IPC

Hecho técnico Cuarto: Soportes de las fechas y del valor de los pagos del precio, cruzados y en cadena, con memoriales de los abogados, tanto de la parte demandante, como demandada.

Hecho Técnico Quinto: Se utilizaron Métodos técnicos para llegar a liquidación.

Hecho Técnico Sexto: Se precisó detalladamente como se obtiene cada valor

De acuerdo a lo anterior, se señala como valor a favor de la parte demandante y en contra de la demandada la suma de \$68'898.776.00, por concepto de frutos, descontadas o compensadas las cifras que la parte actora debía satisfacer a su favor, al 13 de noviembre de 2020, sin perjuicio de que se sigan causando valores por el concepto en mención y hasta que la pasiva realice la entrega correspondiente del inmueble, en la forma cuya liquidación corresponde a la pericia analizada.

En mérito de lo expuesto, el juzgado **CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO.- APROBAR la PERICIA objeto de decisión, conforme a lo analizado, en consecuencia,

SEGUNDO.- DECLARAR LIQUIDADAS Y COMPENSADAS as PRESTACIONES mutuas DISPUESTAS EN LA SENTENCIA, en la forma y términos indicados en precedencia..

TERCERO.- Sin costas, por no aparecer causadas.

CUARTO.- REQUERIR a la parte demandada, para que proceda a entregar de forma inmediata el inmueble, en las condiciones anotadas en la sentencia.

Notifíquese,

El Juez,


HERMAN TRUJILLO GARCIA

JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL DEL CIRCUITO Secretaría Notificación por Estado
La providencia anterior se notificó por anotación en estado N° <u>080</u> , fijado
Hoy <u>mayo 24 de 2023</u> a la hora de las <u>8.00</u> A.M.
MARGARITA ROSA OYOLA GARCIA Secretaria