



República de Colombia
Juzgado Quinto Civil del Circuito
Santa Marta – Magdalena

Santa Marta, treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Rad. 47001315300520210005700

CLASE DE PROCESO: DECLARATIVO
DEMANDANTES: SAMUEL ELÍAS GÓMEZ PINEDA
ELVIRA HERNÁNDEZ CÁRDENAS
DEMANDADO: CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S

Procede el despacho a emitir sentencia anticipada al interior del proceso verbal de resolución de promesa de compraventa promovido por SAMUEL ELÍAS GÓMEZ PINEDA y ELVIRA HERNÁNDEZ CÁRDENAS contra CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S.

ANTECEDENTES

Las mentadas personas acudieron a la jurisdicción, para que, a través de los ritos del proceso verbal se declare que entre los extremos en contienda se celebró un contrato de promesa de compraventa y que, con ocasión al incumplimiento de la sociedad demandada, se declare la resolución.

Como consecuencia de ello, pidieron *“restituir a favor de los demandantes la cantidad de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M/CE. (COP\$170.000.000.00) entregados en calidad de pago del inmueble prometido en venta”,* así como *“restituir a favor de los demandantes la cantidad de NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE. (COP\$9.000.000.00) prometidos en calidad de incentivo consecuencia del anticipo que libraron mis Prohijados a favor de la Demandada por la calidad de CINCUENTA*

MILLONES DE PESOS M/CTE. (COP\$50.000.000.00) el día ocho (08) de mayo del año 2015 tal y como consta en el OTROSI NUMERO 1 suscrito con fecha doce (12) de mayo del año 2015.”, así como al pago de los intereses y cláusula penal.

Para soportar su pedimento expresaron que el 5 de septiembre de 2014, suscribieron una promesa de compraventa de un inmueble sobre planos, ubicado en Rodadero Sur – Playa Salguero – en la ciudad de Santa Marta, acordándose como precio de la venta la suma de \$ 304.000.000.00 que cancelarían de la siguiente forma: Cinco Millones de Pesos M/CTE. (\$5.000.000.00), como cuota de separación, pagada por los demandantes el día cuatro (04) de septiembre del año 2014; Ciento Quince Millones de Pesos M/CTE. (\$115.000.000.00), como cuota inicial que fue pagada el día quince (15) de septiembre del año 2014, y; el saldo que correspondía a la cantidad de Ciento Ochenta y Cuatro Millones de Pesos M/CTE. (\$184.000.000.00) serían cancelados en la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, luego de la escrituración correspondiente.

No obstante, a través de recibo de consignación de fecha ocho (08) de mayo del año 2015, realizaron los demandantes un nuevo abono por la cantidad de Cincuenta Millones de Pesos M/CTE. (\$50.000.000.00). Por lo que, conforme al OTROSI y como consecuencia de la citada consignación, de forma libre y espontánea y a título de incentivo por tal anticipo, prometió la sociedad demandada descontar del remanente de dinero adeudado la cantidad de Nueve Millones de Pesos M/CTE. (\$9.000.000.00) quedando solo por pagar a los actores a la fecha de entrega del inmueble la cantidad de Ciento Veinticinco Millones de Pesos M/CTE. (\$125.000.000.00).

A su vez, en la cláusula cuarta de la promesa de compraventa, la sociedad demandada prometió la entrega del inmueble. No obstante, la edificación hasta la fecha y después de siete años no ha culminado su construcción, por variables imputables a la responsabilidad de la demandada. De esta forma se aduce que, la CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S., incumplió

sus obligaciones contractuales devenidas de la promesa a favor de los actores.

Lo anterior, habilita al demandante de esta causa, para pedir la resolución de la promesa de venta y solicitar la restitución de los dineros entregados en calidad de pago del precio del inmueble y el justo reconocimiento de perjuicios. Debiéndose además tener en cuenta la cláusula séptima de la promesa de contrato de compraventa, correspondiente a una penalidad en el evento de incumplimiento del contrato, correspondiente al diez por ciento (10%) del valor de la anotada convención.

ACTUACIONES DEL JUZGADO

Asignada la causa, por auto del 12 de febrero de 2021, se admitió la demanda y, notificado en debida forma el extremo pasivo conforme los términos del decreto 806 de 2022, enviándose la comunicación a la dirección electrónica contabilidadpb1@gmail.com, misma que la persona jurídica demandada tiene designada en su certificado de existencia y representación legal para notificaciones judiciales, sin embargo, se abstuvo de contestar.

En la causa se decretaron unas medidas cautelares pedidas y el 24 de junio del presente año se dispuso que la causa se resolvería por sentencia anticipada y, allí, se decretaron las pruebas pedidas.

Preceptúa el artículo 278 del Código General del Proceso “*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar...*”. Corolario de ello, procederá el Despacho a proferir sentencia en los anteriores términos, al no encontrarse pruebas practicar.

CONSIDERACIONES

De la resolución del contrato de promesa de compraventa – requisitos de la promesa de compraventa.

El artículo 1546 del CC. Estatuye que *“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.”*.

Norma esta que envuelve sendas posibilidades para que el contratante que considere incumplido determinado contrato opte por pedir su resolución o cumplimiento, en ambos casos, con indemnización de perjuicios. Sin embargo, esa posibilidad la adquiere aquel contratante que ha honrado sus compromisos o se ha allanado a hacerlo tal como lo ordena el artículo 1609 del CC.

Y es precisamente a lo que acude la parte demandante buscando la resolución de una promesa de compraventa al considerar que el demandado, en este caso el promitente vendedor, no cumplió con las obligaciones adquiridas en ese pacto.

Para acreditar su dicho, se cuenta con el contrato de promesa de compraventa suscrita el 5 de septiembre de 2014; otro sí al contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de mayo de 2015; comprobante de consignación por valor de cinco millones de pesos m/cte. (\$5'000.000); comprobante de consignación por cincuenta millones de pesos m/cte. (\$50'000.000); comprobante de consignación por ciento quince millones de pesos m/cte. (\$115'000.000), y; certificado de existencia y representación de la sociedad demandada.

No obstante, a efectos de entrar la dirimir la controversia, se ha de analizar, como primera medida, la validez de la promesa cuya resolución se busca, por tratarse de un acto al que la ley le ha fijado una formalidad

para ello. Es así como el artículo 1611 del CC, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 dispone:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran 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 contratad.”

Al examinar el citado contrato, se advierte que el 5 de septiembre de 2014, la Constructora ARQ Design S.A.S, a través de representante legal, y los señores Samuel Elías Gómez Pineda y Elvira Hernández Cárdenas, suscribieron promesa de compraventa, donde la primera actuaba en calidad de promitente vendedora y los segundos en calidad de promitentes compradores, la cual tenía por objeto:

“LA PROMITENTE VENDEDORA, promete transferir a título de venta a favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES, y estos prometen adquirir de aquella a título de compra, el derecho de dominio y posesión que ejerce, sobre el siguiente inmueble. APARTAMENTO 1005 TIPO “B2” DEL PISO 10,

QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PUERTO BAY RODADERO, UBICADO EN LA CALLE 20 NÚMERO 1 – 36, DEL CORREGIMIENTO DE GAIRA, BARRIO RODADERO SUR DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, construido sobre un lote de terreno con área de ochocientos sesenta y dos puntos setenta y cuatro metros cuadrados (862.74 m²). Comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas que se encuentran consignados en el plano del predio 47 – 001 – 01 – 07 – 0061 – 0046 – 000, anexo a la resolución 3997 del 29 de diciembre de 2007 de la alcaldía mayor de Santa Marta...”.

De tal manera, observa el Despacho que se determinó el bien objeto de venta, así como el precio en la suma de trescientos cuatro millones de pesos m/cte. (\$304.000.000), conforme la cláusula tercera de la promesa de compraventa.

Sin embargo, continuando con el análisis de los requisitos de la promesa de compraventa, se evidencia que se fijó en la cláusula cuarta el plazo o condición para la época en que había de celebrarse el contrato, en los siguientes términos: *“ESCRITURACIÓN. La escrituración del inmueble APARTAMENTO 1005 TIPO “B2” DEL PISO 10, QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PUERTO BAY RODADERO, UBICADO EN LA CALLE 20 NÚMERO 1 – 36, DEL CORREGIMIENTO DE GAIRA, BARRIO RODADERO SUR DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, objeto de la presente compraventa se hará a 30 días de finalización de la construcción del edificio PUERTO BAY RODADERO el que se estima finalizará aproximadamente en el mes de DICIEMBRE de 2016. (ART. 1611 del Código Civil).”*

Sobre dicho particular, ha de señalarse que como lo precisó la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, M.P. Ariel Salazar Ramírez, SC2468-2018, Radicación n.º44650-31-89-001-2008-00227-01., el veintinueve (29) de junio de dos mil dieciocho (2018), el tercero de los requisitos impuestos en el artículo 1611 del Código Civil, *impone a los contratantes **señalar con precisión***

la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

Dicha postura fue sido desarrollada por el citado órgano superior en dicha providencia, indicando que:

“... 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. Cierto 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)...”¹*

¹Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, M.P. Ariel Salazar Ramírez, SC2468-2018, Radicación N.º 44650-31-89-001-2008-00227-01. Veintinueve (29) de junio de dos mil dieciocho (2018).

Así las cosas, nótese que las partes pactaron para la celebración del contrato, *30 días después de la **finalización de la construcción del edificio Puerto Bay Rodadero** el que se estima finalizará aproximadamente en el mes de diciembre de 2016.*

Dicha manifestación desprende una condición indeterminada, en tanto se halla sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

Obsérvese que, en la citada manifestación de voluntad de las partes, se dejó a disposición del vendedor el cumplimiento de dicho suceso, es decir la finalización de la construcción es potestativa del mismo y de tal manera indeterminada, situación que, se corrobora en lo manifestado por la parte demandante en el hecho séptimo de la demanda, donde indicó que *es un hecho notorio y público que, la edificación hasta la fecha **y después de siete (7) años NO HA CULMINADO SU CONSTRUCCION***. Lo que conlleva a concluir que realmente **no se pactó un plazo o condición determinado**.

En tal sentido, conforme fue señalado por la citada jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, para el cumplimiento del requisito *ad – substantiam actus* de la promesa de compraventa, frente a la fijación del plazo o condición para la celebración del contrato, no puede hacerse uso de un plazo o condición de carácter indeterminado, por cuanto no sirve para señalar la época, siendo esta una convención inválida y carente de eficacia jurídica.

Corolario, se encuentra que la promesa de compraventa no cumple con el requisito previsto en el numeral 3° del artículo 1611 de la norma sustantiva civil, ello es no tener un plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato, lo cual riñe con los requisitos para la validez del pacto, conllevando *per se* la nulidad absoluta del acto o contrato.

De la declaración de nulidad absoluta

Dispone el artículo 1742 del Código Civil *“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. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria...”*.

Sobre la nulidad frente a la promesa de compraventa por falta de requisitos de los elementos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, señaló la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno, el Treinta (30) de Octubre de dos mil uno (2001), dentro del expediente No. 6849, que:

“... la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la 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. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89

de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.

De otro lado, no puede pasarse por alto que, en las circunstancias que ofrece el presente caso, están de por medio “las ordenaciones del Decreto 960 de 1970, según las cuales los inmuebles que sean objeto de enajenación ‘se identificarán (...) por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos’ (Art. 31) y en el Decreto 2354 de 1985, que establece que, ‘cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados...’ (Art. 1º). Y es que tratándose de inmuebles no es admisible otra manera o forma de determinarlos legalmente” (G. J., T. CLXXX, pág. 226)...”

Fijado lo anterior, ha de entenderse que, si la promesa de contrato no cumple los requisitos esenciales fijados en la ley para su existencia y validez, en tratándose de un pacto solemne, es nula de nulidad absoluta.

Por ello, la promesa de compraventa debe cumplir plenamente todas las exigencias legales prescritas en el artículo 1611 del Código Civil, so pena de no generar obligaciones para las partes y estar a su vez, viciada de nulidad absoluta.

Por dicho derrotero, es de recalcar que en los términos del citado artículo 1742 del Código Civil, **la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato.** Situación esta que se avizora en el presente asunto, donde como ya se señaló, la promesa de compraventa no cumple con los requisitos solemnes para su validez y existencia al no tener un plazo o condición determinada que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato al tenor del artículo 1611 *ibídem*.

Dicha situación, debe además declararse conforme lo dispuesto en la norma adjetiva civil, que dispone en el artículo 282 que, “*En cualquier tipo de proceso, **cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia,** salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda...*”.

En consecuencia, procederá este Despacho a negar las pretensiones de la demanda y en su lugar declarar la nulidad absoluta de la promesa de contrato de compraventa celebrada entre la Constructora ARQ Design S.A.S., en calidad de promitente vendedora, y los señores Samuel Elías Gómez Pineda y Elvira Hernández Cárdenas, en calidad de promitentes compradores, por cuanto dicha promesa no cumple con los requisitos esenciales fijados en la ley.

De las restituciones mutuas:

Preceptúa el Artículo 1746 del Código Civil “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 cuanto a ello, en la citada sentencia SC2307-2018, aquel órgano de cierre resaltó, en lo relativo a contratos de este linaje que “*como regla*

general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entregó, con los frutos percibidos.”.

En el asunto analizado se evidencia conforme los hechos de la demanda y comprobantes de las consignaciones allegadas, que la parte demandante y promitentes compradores dieron como parte de pagó:

- Cinco Millones de Pesos M/CTE. (\$5.000.000.00) el día cuatro (04) de septiembre del año 2014.
- Ciento Quince Millones de Pesos M/CTE. (\$115.000.000.00) el día quince (15) de septiembre del año 2014.
- CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000.00), el ocho (08) de mayo del año 2015, la cantidad de

Por ello, atendiéndose la entrega de dinero como parte del precio del pago, este habrá que restituirse al promitente comprador debidamente indexado, tópico frente al que la jurisprudencia ha recordado que “*el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.*”².

Para esa labor de actualización se aplicará la siguiente fórmula

$$VA= Vi(Ipc \text{ actual}/Ipc \text{ inicial})$$

² Sentencia STC8847-2018 del 11 de julio de 2018. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, magistrado ponente LUIS ALONSO RICO PUERTA

Donde VA, es el valor actual que se va a obtener

Vi, es el valor inicialmente entregado

El Ipc actual -el cual se tomará el del mes de mayo en la medida que es el que se encuentra actualizado en la página del Dane para este mes aún no existe reporte-, es de 112,76.

Pagos realizados en septiembre de 2014 por \$120'000.000

El IPC para el mes de septiembre de 2014 –el cual se certificó que a esa data se había entregado \$120'000.000-, era de 82,47.

$$VA = 120.000.000.00 (112.76/82.47)$$

$$VA = 120.000.000.00 (1.3672)$$

VA = \$ 164.064.000, siendo este el valor que deberá restituir la demandante al demandado por el pago realizado en septiembre de 2014 y en el término fijado y, en el evento de su desatención, se reconocerán intereses civiles por tratarse de un negocio de esta naturaleza en porcentaje establecido en el artículo 1617 del CC.

Pago realizado en mayo de 2015 por \$50'000.000

El IPC para el mes de mayo de 2015 –el cual se certificó que a esa data se había entregado \$50'000.000-, era de 85,39.

$$VA = 50.000.000.00 (112.76/85.39)$$

$$VA = 50.000.000.00 (1.3205)$$

VA = \$ 66.025.000, siendo este el valor que deberá restituir la demandante al demandado por el pago realizado en mayo de 2015 y en el término fijado y, en el evento de su desatención, se reconocerán intereses civiles por tratarse de un negocio de esta naturaleza en porcentaje establecido en el artículo 1617 del CC.

Valor total a restituir por la Constructora ARQ Design S.A.S, a los señores Samuel Elías Gómez Pineda y Elvira Hernández Cárdenas

Atendiendo las anteriores actualizaciones de los dineros entregados por los demandados en el mes de septiembre de 2014 y mayo de 2015, respectivamente, por valor total de \$170'000.000, el valor total a restituir por la Constructora ARQ Design S.A.S., a favor de los señores Samuel Elías Gómez Pineda y Elvira Hernández Cárdenas de manera indexada es la suma de **doscientos treinta millones ochenta y nueve mil pesos m/cte (\$230.089.000).**

Dicha suma como ya se mencionó, deberá ser pagada en el término fijado y, en el evento de su desatención, se reconocerán intereses civiles en porcentaje establecido en el artículo 1617 del CC.

En lo que atañe a lo que deberá entregar el demandado, conforme la información suministrada en la demanda, la que se presume como cierta en los términos del artículo 97 del Código General del Proceso, se advierte que el bien inmueble no fue entregado, razón por la cual no hay lugar a reconocimiento alguno a su favor.

Corolario a lo que antecede, se declarara la nulidad absoluta de la promesa de contrato de compraventa celebrada entre los extremos procesales, ordenando a la demandada restituir a favor de la parte actora, la suma de doscientos treinta millones ochenta y nueve mil pesos m/cte (\$230.089.000), sin que haya lugar a condena en costas.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

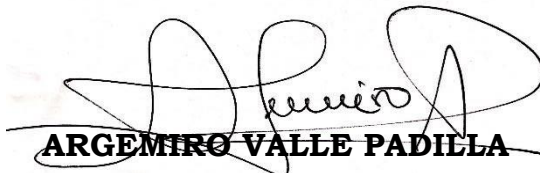
PRIMERO: DECLARAR la NULIDAD ABSOLUTA de la promesa de compraventa suscrita el 5 de septiembre de 2014, junto con el otro si realizado el 12 de mayo de 2015, por los extremos procesales dentro declarativo presentado por SAMUEL ELÍAS GÓMEZ PINEDA y ELVIRA HERNÁNDEZ CÁRDENAS contra CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S., en la que los primeros fungieron como promitentes compradores y esta última como promitente vendedora, de acuerdo con lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR a **CONSTRUCTORA ARQ DESIGN S.A.S.**, para que, dentro de los 6 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia cancele a los señores **SAMUEL ELÍAS GÓMEZ PINEDA y ELVIRA HERNÁNDEZ CÁRDENAS**, la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$230.089.000)**, a título de restitución de los dineros pagados por los demandados con ocasión de la promesa de contrato declarada nula absoluta, suma que a su vez incluye la indexación realizada a dichos dineros.

TERCERO: Sin lugar a condena en costas atendiendo que el vicio se halló y decretó oficiosamente.

CUARTO: Ejecutoriada esta decisión, procédase al archivo del proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


ARGEMIRO VALLE PADILLA
JUEZ