



**DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta - Magdalena
Seis (6) de junio de dos mil veintitrés (2023)

**VERBAL
INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
47.001.31.53.005.2022.00152.00**

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Al interior de este proceso **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** promovido por **DIANA ROJAS SUAREZ** contra **ANANDA THALIA MONTENEGRO GONZALEZ** y **FERNANDO GIOVANNI ESPINOSA CEBALLOS**, se procede a proferir sentencia anticipada de conformidad con lo establecido en la causal No. 2 del artículo 278 del C.G.P., y lo anunciado en audiencia de fecha 23 de marzo de 2023.

II. ANTECEDENTES

1. Demanda:

La demandante a través de apoderado impetró demanda verbal manifestando como hechos de la demanda que el 15 de enero de 2021, los demandados Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa suscribieron un primer contrato de promesa de compraventa con el señor Wolfgang Bruno Benz respecto al inmueble ubicado en la urbanización “Proyecto Tejares Del Libertador Etapa II” en la manzana diecinueve (19) casa 3. Propiedad horizontal en el distrito de Santa Marta Magdalena con matrícula inmobiliaria N° 080-150922 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Marta.

En dicho contrato, se pactó en la cláusula cuarta el precio de venta en la suma de ciento setenta millones de pesos m/cte (\$170.000.000), de los cuales se debían efectuar el primer pago de treinta millones de pesos m/cte (\$30.000.000,00), al momento de la firma de la promesa de compraventa y el saldo restante de ciento cuarenta millones m/cte

(\$140.000.000), al momento de la entrega del predio. A su vez, los accionados le solicitaron al señor Wolfgang Bruno Benz efectuara unas obras y servicios adicionales por una suma de dieciséis millones setenta y tres mil trescientos pesos m/cte (\$ 16.073.300) que le fueron entregados al primer propietario.

Indicó a su vez, que en el contrato de promesa de compraventa inicial se estipuló que, la entrega del inmueble se realizaría en un plazo no superior al 30 de abril de 2021. Sin embargo, los demandados solicitaron una prórroga hasta el mes de septiembre debido a que las entidades financieras donde solicitaron los créditos no habían emitido respuesta de la solicitud de crédito.

Por dicho motivo, el señor Wolfgang Bruno Benz realiza un nuevo acuerdo con los demandados aumentando la suma del inmueble a doscientos millones de pesos m/cte (\$200.000.000)., a efectos que la entidad financiera concediera el crédito del 70% del inmueble, es decir de ciento cuarenta millones m/cte (\$140.000.000).

Posterior a ello, el señor Wolfgang Bruno Benz hace la entrega del inmueble objeto del contrato a la señora Diana Rojas Suarez. Lo cual fue informado a los demandados, a quienes se les manifestó que la señora Diana Rojas Suarez sustituiría al vendedor como nueva propietaria y adquiriría todos los derechos y deberes, estado los compradores de acuerdo.

De tal forma, el 27 de agosto de 2021, la señora Diana Rojas suscribe un nuevo contrato de promesa de compraventa del inmueble por el valor de doscientos millones de pesos m/cte., (\$200.000.000) con los señores Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa. Pactándose en la cláusula cuarta el precio y la forma de pago. En esta se señala que, inicialmente se pagarían sesenta millones de pesos m/cte (\$60'000.000), al firmar las escrituras y ciento cuarenta millones de pesos se cancelarían por medio de crédito hipotecario de una entidad bancaria, la cual debería ser depositada en la cuenta de ahorro de Falabella # 114060032284.

A su vez, se pactó que el 4 de septiembre de 2021, se realizaría la entrega del bien inmueble por la demandante a los compradores. Fecha en la cual se realizó la entrega del inmueble debidamente desocupado y libre de deudas e impuestos, con la condición que entregarían el dinero lo más pronto posible.

Al llegar la fecha de la suscripción del contrato, los demandados debían cancelar la primera cuota correspondiente de sesenta millones de pesos m/cte (\$60'000.000). Empero, al haber entregado al señor Wolfgang Bruno Benz la suma de treinta millones de pesos m/cte (\$30'000.000)., solo tendrían que entregar el restante de treinta millones de pesos (\$30'000.000). No obstante, este dinero no fue entregado pese a realizarse de todas maneras la entrega del bien, al indicar los demandados que no tenían donde vivir.

Los demandados a la fecha no han cumplido con el complemento de la cuota inicial ni

tampoco con el saldo restante, incumpliendo de tal forma, con la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa. De igual forma, la demandante les ha comunicado para que desalojen el inmueble por haber incumplido el contrato, pero han hecho caso omiso.

El 24 de junio de 2022, la demandante y el señor Bruno fueron citados en la Fundación Liborio Mejía donde los demandados solicitan el pago de la suma de cuarenta y seis millones de pesos m/cte (\$46'000.000)., así como de dieciséis millones de pesos m/cte (\$16'000.000), por concepto de aras del 10%.

A su vez, indica el extremo actor que, los demandados han incumplido con el pago de servicios públicos de electricidad por nueve periodos, con un saldo de dos millones ochocientos sesenta y tres mil trescientos noventa pesos m/cte (\$2.863.390). De igual manera, se verifica en la factura una conexión de red eléctrica fraudulenta. Tampoco se han cancelado las facturas del servicio público de acueducto, adeudando por dicho concepto un millón cuatrocientos seis mil setecientos veinte pesos m/cte (\$1'406.720).

El 8 de agosto de 2022, la demandante nuevamente solicitó a los demandados que procedieran a desocupar el bien inmueble debido a que han incumplido lo pactado en el contrato de promesa de compraventa. Por su parte, los demandados le manifestaron a la actora que, no encontraron financiación para el crédito hipotecario, lo que no es una causa que justifique que el comprador de por resuelto el contrato, por lo tanto, la señora Diana Rojas Suarez en virtud a lo establecido en el artículo 1613 del C.C., está exigiendo el cumplimiento del contrato, la indemnización por daños y perjuicios.

Alega que el señor Giovanni Espinosa, ya cuenta con dos tramites hipotecarios, por lo que se puede presumir que fue uno de los motivos por los cuales las entidades bancarias no le hicieron el crédito. Reitera que los demandados a la fecha no han cancelado lo adeudado en el contrato y tampoco han desocupado el bien inmueble debido a que la demandante de buena fe les entrego la casa y los mismos no cumplieron con sus obligaciones.

Como pretensiones finalmente solicita la parte demandante, que se declare la responsabilidad civil por incumplimiento del contrato de promesa de compraventa realizado entre la demandante y los señores Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa.

Como consecuencia de ello, se condene a los demandados a pagar a favor de la señora Diana Rojas Suarez; la suma de treinta millones de pesos m/cte (\$30'000.000)., por concepto de restante de la cuota inicial de la compra y venta del bien inmueble; la suma de ciento cuarenta millones de pesos m/cte (\$140'000.000.), como saldo de la compra y venta del inmueble; dos millones ochocientos sesenta y tres mil trescientos noventa pesos m/cte (\$2.863.390 por concepto de la obligación de no cancelación por consumo de servicio de energía; un millón cuatrocientos seis mil setecientos veinte pesos m/cte

(\$1'406.720), por concepto de consumo de agua.

A su vez, solicitó se declarara la responsabilidad civil extracontractual contra los demandados, obligándolos a indemnizar a la demandante por la totalidad de los daños y perjuicios, respecto al daño emergente y al lucro cesante.

Depredando como daño emergente las sumas de: sesenta y cuatro millones ochocientos mil pesos m/cte (\$64'800.000), por concepto de dinero dejados de recibir por el alquiler del inmueble; la suma de veintiún millones ciento diecinueve mil cuatrocientos treinta y cinco pesos m/cte (21'119.435.); por la suma de veinte millones cuatrocientos mil pesos m/cte (\$20'400.000), por concepto de canon de arrendamiento dejados de recibir desde que los demandados habitaron el inmueble, teniendo en cuenta que el valor comercial del arriendo del inmueble es la suma de un millones trescientos mil pesos m/cte (\$1'300.000)., y el local comercial un valor mensual de cuatrocientos mil m/cte (\$400.000), esto por los 12 meses que se encuentran viviendo en la casa; catorce millones noventa y ocho mil pesos (\$14'098.000), por intereses moratorios de la suma de ciento cuarenta millones de pesos m/cte (\$140'000.000.).

2. Contestación de la demanda:

Notificados los demandados, estos procedieron a dar contestación a la demanda, oponiéndose a las pretensiones del libelo petitorio, realizando objeción al juramento estimatorio e impetrando las excepciones de mérito que denominó: inexistencia de responsabilidad civil contractual por ausencia de prueba del nexo causal; nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa por no cumplir requisitos del artículo 1611 del Código Civil; cobro de lo no debido; Pretensión de enriquecimiento sin justa causa; inexistencia de responsabilidad extra contractual; improcedencia del cobro de daño emergente y lucro cesante, y las; innominadas.

Dichas excepciones fueron sustentadas en los siguientes términos:

1.- Inexistencia de Responsabilidad Civil Contractual por Ausencia de Prueba del Nexo Causal:

Alega el extremo demandado que, para que exista responsabilidad civil, se requiere la concurrencia del daño, el hecho generador del mismo y un nexo de causalidad que permita imputar el daño a la conducta del agente generador. En tal sentido argumenta, que la parte demandante atribuye responsabilidad contractual a sus representados por incumplimiento, situación que no se da del contrato de promesa celebrado entre las partes. Cita para tal efecto, la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, indicando que la misma fue modificada mediante documento Otro Si, en sus literales a y b, quedando en los siguientes términos:

“CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de la venta será cancelado por el PROMITENTE COMPRADOR de la siguiente manera:

a) Un primer pago por valor de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000), moneda corriente cancelados a la firma de la promesa de compraventa, recibidos a entera satisfacción por la VENDEDORA.

b) El saldo que es de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140'000.000), se cancelaran con el crédito hipotecario aprobado por el Banco Davivienda S.A., suma que será entregada en cheque de gerencia a nombre de DIANA ROJAS SUAREZ como PROMITENTE VENDEDORA...”.

En tal sentido aduce que, los demandados no adeudan cantidad alguna a la señora Diana Rojas por concepto de cuota inicial. Respecto al pago del saldo de ciento cuarenta millones de pesos (\$140'000.000), señala que quedaron sujetos a un crédito bancario, pero no se estipulo la fecha a realizarse.

De igual manera, indica que el banco Davivienda después de un análisis encontró la favorabilidad para la aprobación de un crédito a los demandados, siempre y cuando la garantía que se otorgue resulte favorable para garantizar el crédito. Por lo anterior, en el mes de octubre de 2021, acudieron al banco con la documentación relativa al inmueble objeto de compraventa. Empero, les fue informado por el Banco que no aceptaron el inmueble como garantía, debido a que dentro del análisis previo al desembolso del crédito se hace un estudio de la documentación y la inspección física del inmueble, uno de los peritos manifestó que *“el inmueble en cuestión resulta ser una garantía desfavorable para el banco, debido a que no coincide lo estipulado jurídicamente con la realidad (donde el lote tiene un área de 36.31m² y construido según escritura 37.45m² y en total hay un área construida de 136.41m² además en los documentos aportados dice que es una unidad de un piso construido para un local y un baño, y físicamente es una casa de 4 pisos por consiguiente el avalúo es por la cantidad de \$61.545.450...”.*

Aduce que dichas irregularidades se pueden observar en las oficinas de la Secretaria de Hacienda, siendo claro que no está desengoblado el inmueble, correspondiendo este a tres propiedades. De igual manera, manifiesta que, los demandados mediante derecho de petición solicitaron información para saber respecto a la regularización de la construcción efectuada en el 2021, respecto del inmueble génesis de este proceso, aduciendo que para la venta de un inmueble es necesario que se encuentre la documentación en orden, sin vicios e irregularidades, lo estipulado en la documentación debe estar acorde con el inmueble. Recayendo la responsabilidad y cumplimiento de tener la documentación en orden y debidamente saneada sin vicios es la señora Diana Rojas Suarez, por lo que el incumplimiento radica en ella, quien no presentó la documentación en dichos términos.

2.- Nulidad Absoluta del Contrato de Promesa de Compraventa por no Cumplir con los Requisitos del Artículo 1611 del Código Civil:

El abogado de la parte demandada manifiesta el contrato de compraventa no cumple con los requisitos establecidos en el art 1611 del Código Civil, puesto que no se especificó la fecha del desembolso y tampoco fecha de plazo para la firma de la escritura pública, es decir no existe un plazo para que fije la época en la que han de llevarse a cabo el cumplimiento de lo pactado en dicha promesa.

3.- Cobro de lo no Debido:

El extremo pasivo manifiesta que, la demandante pretende el pago de un saldo de \$30'000.000., de la cuota inicial, el cual no se debe como quedo acreditado mediante el documento Otro Si, sin que el pago de los \$140'000.000., tenga una fecha o plazo para su realización.

El Banco previo al desembolso del dinero hace un estudio de la documentación y la inspección física del inmueble ofrecido como garantía, en este caso la garantía ofrecida no fue aceptado debido a las irregularidades existentes en la documentación, reiterando lo antes manifestado.

A su vez, señala que desde el momento que se celebró el contrato con el señor Wolfgang, en la cláusula primera se establece que los medidores no son incluidos. En la actualidad existe un contrato de energía eléctrica donde no se adeuda cantidad alguna en relación al inmueble, la factura exhibida por la parte demandante corresponde a otra dirección. De igual manera indica que, el inmueble no tiene medidor de agua, habiéndoseles informado que no se podía realizar contrato porque el inmueble tiene una deuda de varios meses de facturación, ni se aceptaban pagos parciales o acuerdos de pago a menos que se hiciera un convenio con el sr. Wolfgang. Por lo anterior, resulta evidente que se pretende el pago total de lo adeudado sin que exista razón alguna.

A su vez, cualquier declaración de condena a los demandados carece de una causa en la cual fundamentarse, sin que estén llamadas a prosperar las pretensiones tendientes a obtener el pago de sumas de dinero.

4.- Enriquecimiento Sin Justa Causa:

Aduce el extremo pasivo, en la presente excepción que, es notorio como la parte demandante pretende obtener el pago de lo no debido. Por lo cual, las pretensiones de la demanda tendientes a obtener el pago de sumas de dinero por los demandados no están llamadas a prosperar, al no existir una causa que permita derivar responsabilidad en cabeza de estos,

5.- Inexistencia de la Responsabilidad Extra Contractual:

El extremo demandado indica que, no hay prueba suficiente para determinar la existencia de los elementos esenciales de la responsabilidad civil extracontractual, no se indica y prueba el daño, no se establece la culpa o dolo, ni el nexo causal entre uno y otro. Difícilmente podría su contraparte probar tales elementos, como quiera que, los mismos no existen y no concurren en la situación que nos convoca. Aspectos que, dejan al descubierto el incumplimiento del deber de determinación y acreditación de la existencia de perjuicios.

6.- Improcedencia del Cobro de Daño Emergente y Lucro Cesante:

El apoderado judicial de la parte pasiva, manifiesta que el daño emergente como el lucro cesante, se debe probar la existencia de las dos cosas además debe tasarlo, es decir, demostrar de cuanto fue el perjuicio, la parte demandante no ha aportado prueba alguna que soporte sus pretensiones. Además, que para que se dé lugar a la pretensión se tiene que demostrar el incumplimiento, ya provenga de no haberse cumplido la obligación de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento. Cosa que no se ha probado en el presente asunto, además que en el contrato promesa de compraventa no existe una fecha de cumplimiento.

En todo caso, señala que, quien incumplió fue la demandante, al no tener la documentación en orden y sin vicios o errores.

7.- Mala Fe

Indicó la parte demandada que, la mala fe “es el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasi delictuoso de su acto, o de los vicios de su título”.

En tal sentido, aduce que, se puede apreciar de los hechos y pretensiones de la demanda, en el actuar de la parte demandante, que el hecho que la demandante pretenda el pago de la cuota inicial cuando no se le adeuda, y que a pesar que sabe que la documentación del inmueble presenta vicios y que no los ha corregido, que el saldo se le cancelaría con crédito hipotecario y que el contrato de promesa de compraventa no existe fecha o plazo fijado pretenda exigir el pago del saldo cuando es responsabilidad de la señora Diana Rojas.

8.- Innominada:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, en el evento que se encuentren probados los hechos constitutivos de otras excepciones, solicita sean declaradas como probadas y se reconozcan oficiosamente a favor de los

demandados.

III. ACTUACIONES DEL DESPACHO

Presentada la demanda el 19 de agosto de 2022, por la señora Diana Suarez Rojas, esta fue asignada a este Estrado judicial, habiéndose proferido proveído del 22 de septiembre de 2022, donde se admitió la demanda.

Notificados los demandados, estos procedieron a contestar la demanda presentando excepciones, mismas que fueron contestadas por el extremo actor. El 30 de noviembre de 2022, se profiere auto en el que se niega el amparo de pobreza solicitado por la parte demandante, se fija fecha para audiencia inicial y de instrucción y juzgamiento, a su vez se profiere auto de decreto de pruebas.

El 23 de marzo de 2023, se realiza la audiencia programada, en la cual se evacuaron los interrogatorios de parte; se declaró fracasada la conciliación al no poder llegar a un acuerdo, y se anuncia el proferimiento de sentencia anticipada, con fundamento en la causal No. 2 del artículo 278 del C.G.P., dando por último traslado para presentar alegatos de conclusión a las partes.

IV. VERIFICACIÓN PROBATORIA

- a) Documentales aportados por la parte demandante.
- b) Documentales aportados por la parte demandada.
- c) **Interrogatorio de parte de la demandada Ananda Thalía Montenegro González, donde manifestó:**
 - Manifestó la demandada entre otras y de manera pertinente que, ingresó a vivir en el inmueble objeto del proceso, pues su esposo era muy amigo de la demandante y del señor Bruno, con base en esa confianza el señor Bruno les ofreció un terreno en el cual iban a construir una vivienda y ellos como se iban a casar les intereso el proyecto.
 - Se reunieron con él señor Bruno, revisaron los planos, el diseño que tenía pensado, a ellos les gustó, por lo que hicieron una solicitud en los bancos para tener la posibilidad de obtener un crédito hipotecario. El banco les aprobó que eran unas personas factibles para el crédito, que tenían que entregar los papeles de una vivienda para poder hacer el trámite pertinente.
 - Hablaron con el señor Bruno, acordando que iban a entregar \$30'000.000. como cuota inicial y \$140'000.000, que iban a ser entregados por medio de un crédito hipotecario, se le entrega al señor bruno los \$30'000.000, para iniciar el proyecto, firmando una

primera promesa de compraventa que tenía como fecha límite el 30 de abril de 2021, para entregar la vivienda, el día de la firma de la promesa entregan el dinero.

- Próximos a la fecha del vencimiento del contrato estuvieron hablando con el señor Bruno, pero él no tenía terminada la casa, pero en ese año había dificultades por la pandemia, y como su esposo y el eran muy buenos amigos, no se preocuparon por el tema ni hubo malicia.
- El tiempo paso y se le siguió insistiendo al señor bruno que la entrega de la casa, paso el tiempo hasta el 27 de agosto, o mediados o finales de agosto, el señor Bruno se comunica con su esposo, y le dice que deben acudir nuevamente a la notaría para firmar un segundo contrato de compraventa, porque él tenía unos problemas legales y le iban a embargar las propiedades y por eso le vendió las propiedades a la señora Diana.
- El día que acuden a la notaría, deciden revisar cuando se celebró el contrato entre el señor Bruno y la señora Diana, y se dan cuenta que se había realizado el 29 de abril de 2021, es decir un día antes que se venciera el contrato con el señor Bruno.
- El señor bruno, no da entonces cumplimiento con el plazo de entrega de la casa y notan que ya no es el propietario de la vivienda. Sin embargo, por la familiaridad y como ya habían entregado un dinero, firman el segundo contrato.
- Cuando les entregan la casa a finales de 2021, les solicitan a ellos que les entreguen toda la documentación para poder seguir el trámite con el banco. Les entregan la documentación a finales de octubre. Llevan los papeles al Banco y se surten las etapas al interior del banco, cuando a finales de noviembre del Banco les notifica que la casa se encuentra desfavorable, que no es una garantía para el banco, porque lo que estaba construido, no coincidía con los papeles. En estos dice que es un lote comercial, de 36 m2, pero en realidad es una casa de cuatro pisos que tiene 136 m2. El banco les dice que si no pueden solucionar con esa casa pueden con otra casa, porque está disponible el crédito lo que no posible es con esa porque no tiene la documentación en regla.
- Le solicitan al señor Bruno que, si era cuestión de actualizar las escrituras, lo realizara, para ellos poder ingresar nuevamente los papeles al Banco. Tuvieron varias conversaciones con él, reuniones, por medio de correo electrónico. En enero de 2022, se dieron cuenta que no avanzaba la situación, decidieron ir a la curaduría averiguar para ver cómo se podía solucionar el problema. Donde le informaron que el señor Bruno no pidió permiso para la construcción, por lo cual era ilegal, por lo que la edificación no se podría reconocer en los próximos años.

- En vista de ello, le dicen al señor Bruno que les devolviera el dinero, sin acudir arras ni incumplimiento de contrato, simplemente querían su dinero de vuelta y ellos se iban de la casa. Incluso permitieron que se mostrara la casa por si podía venderla. Paso el tiempo, sin ver su dinero, por lo que convocaron a una conciliación en julio de 2022, sin que se llegara a ningún acuerdo.
- En agosto empezaron a recibir amenazas e intimidaciones por parte de la señora Diana y el señor Bruno, por correo, por mensajes, con el agravante que el señor Bruno vive al lado de ellos, con ayuda del abogado este disminuye. En octubre, los citan a otra audiencia de conciliación, pero tampoco se llega a un acuerdo.
- Al momento de la entrega del inmueble se dijo sobre el pago del saldo del dinero que ellos les iban a entregar los papeles necesarios para el desembolso del crédito, lo cual hicieron, el problema fue que los papeles no estaban en regla.
- La cuota inicial para el segundo contrato dice que fue de \$60'000.000. Pero esto se hizo, debido a un acuerdo que hubo entre los cuatro para garantizar que el banco desembolsara los \$140'000.000., teniendo en cuenta además que el tercer piso se iba a entregar en obra gris, pero para el segundo contrato se entregó el piso totalmente terminado. Por lo que debieron entregar un dinero aparte para que les terminaran la totalidad de la casa para el segundo contrato.
- Además de ello, la señora Diana les firma un otro si al contrato, donde ella manifiesta que recibió en su totalidad la cuota inicial del segundo contrato, es decir los \$60'000.000, quedando solo pendiente el saldo de \$140'000.000., por desembolso del crédito hipotecario.
- No se estableció plazo para la entrega del saldo del dinero.
- Desde septiembre de 2021, al día de hoy, se encuentran habitando el inmueble.
- Solo solicitaron el crédito con una entidad financiera pues ya tenían aprobado que eran viables para tener un crédito.
- Al inmueble no se le han realizado adecuaciones.
- El inmueble no cuenta con el servicio de agua, por una deuda que esta desde el año 2022, debiendo ponerse al día primero para tener un medidor. Tienen luz, encontrándose dicho servicio al día.
- El avalúo le fue remitido por el Banco donde le indicaban que no correspondía el inmueble a los documentos del predio.

- Insistió muchas veces para que se regularizara o actualizaría la documentación del inmueble, mediante llamadas y correos.
- La señora Diana siempre decía que ya iban a solucionar lo de la documentación, después dijeron que iban a buscar unos clientes, pero eso nunca se dio.
- A la señora Diana se le informó lo que les habían dicho en la curaduría, pero no se tuvo solución al respecto.
- Varias veces se intentó conciliar, se les dijo que les devolvieran el dinero y ellos entregaban la casa, pero nunca llegaron a un acuerdo.

d) Interrogatorio de parte del demandado Fernando Giovanni Espinosa Ceballos, donde manifestó:

- Todo comienza a finales del año 2020, cuando con su esposa están en planes de casarse y comprar una vivienda, por lo que su señora madre le recuerda hablar con Bruno, ya que conocen a la señora Diana y al señor Bruno desde que ellos estaban casados y él estaba finalizando el colegio.
- Se acercaron al señor Bruno, hablaron con él, les muestra el proyecto, los planos, les parece bien, por lo que después de varias discusiones firman un contrato de compra venta primero con el señor Bruno el 15 de enero de 2021. Habiéndole manifestado que le daban la cuota inicial y el resto con un crédito bancario y habiendo ido con anterioridad al Banco donde les manifestaron que ellos eran viables para el crédito, lo que se le mostro al señor Bruno por lo que el accede.
- Todo queda en acuerdo, el 15 de enero firman el contrato con el señor Bruno, a él se le entregan \$30'000.000., en ese contrato se dice que el tercer piso de la construcción se va a dejar en obra gris. No obstante que, si ellos después quieren agregar algo, pueden conseguir otra plata y agregarlo.
- Mientras el proceso de construir la casa ellos le manifiestan que consiguieron un dinero extra, para que pudieran terminar ese piso y allí se le dan los \$16'000.000., extra a los \$30'000.000., que se le habían dado.
- Ahí comenzaron a esperar, pues la fecha de entrega era el 30 de abril, dicha fecha llega, pero la casa todavía no está terminada, pero como eran amigos y de confianza, ellos esperaron un tiempo más, entienden la coyuntura de esa situación.
- Pasa el tiempo, llega finales de agosto y el señor Bruno lo llama y le dice que tiene unas cuestiones judiciales y puede que lo vayan a embargar, entonces para evitar cualquier tipo de problema va pasarle las propiedades a la señora Diana. Por lo que toca hacer

un nuevo contrato, en tanto la señora Diana es la que es legalmente la dueña del inmueble, entonces los cita a la siguiente semana el 27 de agosto, para que firmen el segundo contrato.

- Cuando se firma ese contrato, se habla con Bruno, se le dice que esos \$46'000.000., que ya se dio, esos tú se los vas a dar a la señora Diana, esa es la cuota inicial, lo mismo que teníamos contigo. Sin embargo, acordaron que el precio aumentaba porque en el primer contrato, era con el tercer piso en obra gris, cuando el piso ya está construido la casa ya no va valer lo mismo. Por eso se decide poner en el contrato los \$200.000.000, que además facilita para el Banco, los \$140'000.000., ya que ellos no prestan el 100%, sino el 70%.
- Se acordó que el contrato anterior no tenía validez de mutuo acuerdo y se iba a regir bajo el nuevo contrato con la señora Diana. En ese contrato, esos \$60'000.000, es por cuestiones de contrato para que quede el porcentaje, pero se acuerda dar por recibido, pero son los \$46'.000.000. Eso se pone en el Otro Si, donde ella acepta haber recibido los \$60'000.000.
- En realidad, ella aceptó los \$46'000.000., pero como se pasó de contrato y por el aumento, se dejó así para no tener complicaciones, y quedaba que ella había recibido porque tienen otro papel donde dice que Bruno esos 46 se los da a ella. Ella misma lo firma, que era la plata que se le había dado al señor Bruno para que siguiera ahora con este nuevo contrato.
- El contrato lo hizo el señor Bruno y la señora Diana, ellos lo leyeron, les pareció bien, no le pusieron ninguna malicia, decía claramente que el desembolso del dinero restante iba a ser por Banco. En la segunda compraventa dice que el desembolso del dinero restante va dependiendo de las políticas del Banco.
- La señora Diana y el señor Bruno les entregan la casa, les entregan los documentos que el Banco pide para mirar si el bien inmueble es susceptible como garantía del crédito. Llevan los papeles al Banco, quien realiza su peritaje y les manda un documento donde dice que la vivienda no sirve como garantía, porque no hay congruencia con lo que está construido y lo que está en el papel, en el papel dice que es un local de 36m², mientras que en la realidad es una casa de cuatro pisos de 136m², aproximadamente, entonces como no concuerda lo documental con la realidad no es favorable para el Banco.
- El Banco les hace la propuesta de arreglar los papeles de la casa o seleccionan otra casa, en tanto eran sujetos de crédito y no tenían ningún problema, el problema es la vivienda.

- Primero hablaron con el señor Bruno y la señora Diana, y le comentaron la situación. Ellos les dicen que van hacer la gestión, pasa el tiempo, siguen insistiendo, le dice el señor Bruno que no se ha podido y la señora Diana que eso es con curaduría, que es la que tiene que hacer eso.
- Por lo anterior, van averiguar a la curaduría donde les explican que en el barrio donde está construida la vivienda, solo se pueden construir casas de máximo de dos pisos y el señor construyo de cuatro, no tiene permisos para construcción, por esa razón es que no puede actualizar los documentos, porque a menos que salga una ley que le acepten la edificación no puede actualizar los documentos de ninguna manera.
- Entonces viendo la situación, hablan con ellos y les dicen que como no pueden actualizar esos documentos la opción es que les devuelvan el dinero, es decir los \$46'000.000., y ellos se van de la casa, ya ellos miran si se quedan con la casa si la venden.
- Les preguntan que, si están dispuestos a vender la casa y que se pueda vender, a lo que ellos acceden. El señor Bruno y la señora Diana empiezan a buscar clientes según le dijeron, sin embargo, a ver la casa no fueron.
- Al no ver ninguna solución, hacen la primera conciliación, pero no se llega a ningún acuerdo. Después los demandan, y por eso se encuentran en esta situación.
- La relación con el señor Bruno se da con ocasión de la amistad de su señora madre con el señor Bruno, ella se los presenta como en el 2004 – 2005. Los fue conociendo, iban a la casa de la señora Diana en Taganga, conversaban, tenían una excelente relación y basado en ello había cierta confianza. Bruno viajó un tiempo a la ciudad de Bogotá, cuando van a comprar la casa es que la mamá les recuerda para que le pregunten por si tiene un proyecto.
- Siempre hubo una buena relación, pero como están las cosas, ya la cosa cambia porque ellos se sienten estafados, porque si uno va vender una propiedad lo mínimo es que tiene que estar legalmente en regla y nunca les dijeron nada, sino que todo estaba en regla, en el contrato dice que ellos van a entregar la vivienda libre de vicio. Pero para él es un vicio que los documentos no estén en regla.
- Ellos han cumplido con el contrato, lo que no se ha culminado es porque la señora Diana y el señor Bruno no tienen los papeles de la casa al día y si no los tienen al día pues ese inmueble no sirve como garantía, por ende, ellos no pueden desembolsar el dinero. Si se lee el contrato, dice el desembolso de los \$140'000.000., están basados a la política del banco.

- La cuota inicial se entregó completa, si se lee el Otro Si, que está en los documentos la señora Diana firma que se le entrego a cabalidad los \$60'000.000. esa plata viene de lo que se le dio al señor Bruno.
- En el contrato de promesa de compraventa no dice que la señora Diana debe hacer gestiones para la legalización del predio, pero si ella es la que vende ella los tiene que gestionar sus documentos y tener todo en regla.
- La mala fe de la señora Diana y el señor Bruno, es que están intentando vender una propiedad que legalmente no está en orden, sin avisarles con anterioridad de esa situación.
- Las gestiones del crédito hipotecario se hicieron, siendo personas aprobadas para el crédito, el problema es que la casa no tiene los papeles en orden. Los papeles se los entregan y se hacen los estudios cuando se termina la construcción, que se termina vencidos los términos, porque no se pueden gestionar los papeles sin la documentación, y que esté construida, que es cuando mandan el perito y se hace todo el estudio, pero la casa tenía que estar construida.
- La casa la entregaron el 15 de septiembre o finales de ese mes.
- No realizaron gestiones con otra entidad financiera porque el problema no es la aprobación del crédito sino la vivienda, independiente de la entidad financiera cuando hagan la inspección de los documentos van a encontrar que no hay congruencia entre lo construido y lo que está en papel. El problema es que la casa no está con la documentación en regla.
- El banco solo puede avaluar lo que esta legal, en los documentos aparece que hay 36m2, por lo que el valor del avalúo que realizan de \$61.000.000, es de eso.
- Reconoce a la señora Diana como propietaria del inmueble.
- No le ha hecho cambios al inmueble.
- Los \$16.000.000., se le entregan al señor Bruno, hacen parte de la cuota inicial.
- Para intentar solucionar la situación se les comunico a ellos lo de los documentos, pasa el tiempo, no hay solución, van a la curaduría.
- Frente a la solicitud de devolución del dinero que ellos habían entregado, evadían el tema, no había respuesta.

e) **Interrogatorio de parte de la demandada Diana Rojas Suarez:**

- Conoce a los demandados, a Fernando desde el año 2003 – 2004, a su señora madre y a su núcleo familiar cercano. A la señora Ananda, la ha visto un par de veces y por el trámite de la promesa de compraventa.
- La casa en cuestión se construye por la confianza y relación de tantos años, pensando en su bienestar y hecha a la medida de ellos. Si bien hay un negocio y una parte seria de contrato, de legalidad, hay una parte de confianza básica.
- El negocio se hace y se entrega con tanto grado de confianza, por cuanto la mamá del señor Fernando les pide que les permita vivir a la recién pareja de casados, viva en la casa mientras se resuelve la parte de lo que está escrito y es que la casa se entrega contra pago, sin ningún problema entrega las llaves. Porque hay un voto de confianza grandísimo.
- Pasa el tiempo y del dinerito no ve nada, el restante de lo pactado. Se ven abogados en varias ocasiones a pedirles que permitan mostrar la casa, a varias personas reales que están interesados en la casa y nunca les permitieron mostrar la casa. Pidieron que a través de fotos por lo menos, para mostrar el interés de una solución.
- Cuando ve que se ve afectada su salud, sus proyectos y su economía, acuden a instancias judiciales para resolver el conflicto. Porque pasa de una parte de confianza, de afecto a ver afectada su parte económica, emocional y de salud.
- Con el señor Wolfgang tienen una comunidad de hermandad. Habiendo estado al tanto de las negociaciones desde el primer momento que se tomó la decisión de construir la vivienda para realizar la negociación o como producto de la negociación con los demandados.
- No estuvo en la primera promesa, pero estaba al tanto como socios con el señor Wolfgang.
- Sobre la construcción, la parte arquitectónica o técnica se ha encargado Wolfgang. Él es el que atiende los asuntos de la curaduría.
- No tiene conocimiento de los detalles arquitectónicos o técnicos, los detalles no los conoce.
- Cuando los demandados le remiten el correo informando la situación de los documentos, ella habla con Wolfgang, para que los acompañara, a Fernando y Ananda, como lo hizo, a la Curaduría. Porque de esa clase se hace cargo Wolfgang, quien era el encargado de esa parte.

- Ella sabía de la existencia de la primera promesa de compraventa, que tenía fecha de cumplimiento del 30 de abril de 2021.
- A ella le sugirieron en la notaria el valor del precio de venta del inmueble de las tres propiedades que adquirió del señor Wolfgang en \$133'000.000., por gastos de impuestos.
- No sabe la respuesta que ha dado la curaduría a la gestión que ha realizado Bruno con los demandados para la regularización del inmueble.
- No tiene presente la discrepancia del metraje entre la compraventa que ella celebró y la promesa de compraventa, no tiene los datos exactos, ni advirtió dicho detalle.
- La situación de la parte financiera del negocio en general, es que ella confió que le dio a Wolfgang \$30'000.000, y los \$16'000.000., son adiciones extras a la construcción. Pero los otros \$30'000.000., no se han visto.
- No recuerda el documento Otro Sí.
- El acuerdo para entregar el inmueble era entregar la casa terminada, contra entrega del pago. Pero a confianza y en aras de la amistad, entregó las llaves antes que se diera el pago.
- Ellos les manifestaron a los demandados que les devolvieran la casa y ellos les devolvían el dinero y que les permitieran mostrar la casa, se les dijo en varias oportunidades.
- Ella solicita es la devolución de la casa y que los daños y perjuicios que le han causado se negocien, eso es lo que ella pide.

V. CONSIDERACIONES

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

El artículo 1546 del C.C., dispone 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 el cumplimiento de una promesa de compraventa al considerar que el demandado, en este caso el promitente comprador, no ha cumplió con las obligaciones adquiridas en ese pacto, al no cancelar de manera completa la cuota inicial ni el saldo del precio del bien.

Para acreditar su dicho, se cuenta con el contrato de promesa de compraventa suscrita el 1 de septiembre de 2021, suscrito entre el señor Wolfgang Bruno Benz y los demandados; el contrato de promesa de compraventa suscrita el 27 de agosto de 2021, entre la señora Diana Rojas Suarez y los demandados; avalúo del inmueble por la suma de \$61'545.450.; correo remitido por la señora Ananda Montenegro González a la demandante y al señor Wolfgang Bruno Benz; carta dirigida a los demandados para que realicen la entrega del inmueble de fecha 30 de julio de 2022; carta dirigida a los demandados para que realicen el pago de los servicios públicos de fecha 2 de agosto de 2022; carta dirigida a los demandados de fecha 8 de agosto de 2022; copia de recibo de servicios públicos de Air-e de fecha de emisión 06/07/2022; copia de recibo de servicios públicos de ESSMAR ESP, de fecha de pago oportuno 17/07/2022; constancia de no conciliación emitida por el centro de Conciliación Fundación Liborio Mejía.

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 contratado.”

Al examinar el citado contrato de promesa de compraventa, objeto de este asunto y que fuere el celebrado el 27 de agosto de 2021, por la señora Diana Suarez Rojas y los señores Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa Ceballos, donde la primera actuaba en calidad de promitente vendedora y los segundos en calidad de promitentes compradores, tenía por objeto:

“LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a vender a los PROMITENTES COMPRADORES el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: UNIDAD NUMERO 2 UBICADO EN LA URBANIZACIÓN “PROYECTO TEJARES DEL LIBERTADOR ETAPA III” DE LA MANZANA DIECINUEVE (19) CASA 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL, EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA...”

De tal manera, observa el Despacho que se determinó el bien objeto de venta, así como el precio en la suma de doscientos millones de pesos m/cte. (\$200'000.000), conforme la cláusula cuarta 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 sexta el plazo o condición para la época en que había de celebrarse el contrato, en los siguientes términos:

“OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública del inmueble objeto de este contrato, se llevara a cabo de acuerdo a las políticas el banco que otorgue el crédito hipotecario a los PROMITENTES COMPRADORES, con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera...”

Mismos términos en que fue acordado el pago del precio del inmueble, al señalarse en la cláusula cuarta

“PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ML., (\$200.000.000), el cual será cancelado por los PROMITENTES COMPRADORES a LA PROMITENTE VENDEDORA de la siguiente forma: Un primer pago por valor de SESENTA MILLONES DE PESOS ML (\$60.000.000), se cancelará al momento de la firma de las Escritura Publica correspondiente. El saldo que es de CIENTO CUARENTA MILLONES ML,

(\$140.000.000), que se cancela con el crédito hipotecario con una entidad bancaria y dicha suma será consignada en la cuenta de ahorro del banco Falabella # (...) a nombre de BRUNO BENZ WOLFGANG, identificado con la cedula de extranjería No. (...) ...”.

Sobre dicho particular, manifestó la demandada Ananda Montenegro en el interrogatorio de parte que, *“Hablaron con el señor Bruno, acordando que iban a entregar \$30’000.000. como cuota inicial y \$140’000.000, que iban a ser entregados por medio de un crédito hipotecario...”.*

En tal sentido, 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 esa 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

Así las cosas, nótese que las partes pactaron para la celebración del contrato *de acuerdo a las políticas del banco que otorgue el crédito hipotecario a los promitentes compradores*. 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 de un tercero, indeterminado a su vez, el cumplimiento de dicho suceso, es decir la celebración del contrato de compraventa mediante la firma de la escritura pública, así como los pagos a realizar, atendiendo que conforme la literalidad de la promesa de compraventa la cuota inicial se pagaría también ese día, y también dependería de la entidad financiera el pago del saldo del precio del inmueble.

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).

Lo que conlleva a concluir que realmente **no se pactó un plazo o condición determinado**. Más aun por cuanto, acorde a las mismas manifestaciones de las partes en los interrogatorios de las partes, y la documental adosada, nunca se aprobó el crédito al no cumplir el inmueble con las condiciones para ser una garantía favorable para la entidad financiera.

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 invalida 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 determinado que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato, así como de realización de los pagos que aquí reclama la demandante**. Por lo anterior, no produce obligación alguna para las partes la promesa de contrato celebrada, 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. 1°). 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 dicha nulidad.

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 está 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 *ibidem*.

En consecuencia, procederá este Despacho a negar las pretensiones de la demanda, declarando prospera la segunda excepción presentada por el extremo pasivo y de tal forma, la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrita el 27 de agosto de 2021, por la señora Diana Suarez Rojas y los señores Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa Ceballos, donde la primera actuaba en calidad de promitente vendedora y los segundos en calidad de promitentes compradores respecto del bien inmueble Unidad Numero 2 Ubicado En La Urbanización “Proyecto Tejares Del Libertador Etapa Iii” De La Manzana Diecinueve (19) Casa 3 – Propiedad Horizontal, En El Distrito De Santa Marta Departamento Del Magdalena, con matrícula inmobiliaria No. 080-150922 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Marta., por cuanto dicha promesa no cumple con los requisitos esenciales fijados en la ley.

De tal manera, el Despacho a su vez, se abstendrá de pronunciarse respecto de las demás excepciones conforme lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso².

➤ **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 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...**”

En la sentencia SC5513-2021, la honorable Corte Suprema de Justicia precisó de manera pertinente sobre las restituciones mutuas que:

“De acuerdo con la citada norma, la declaratoria de la nulidad de un contrato apareja la aniquilación de sus efectos vinculantes y obligatorios para las partes, de donde deviene el carácter retroactivo de tal veredicto, a fin de

² 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.

Quando no se proponga oportunamente la excepción de prescripción extintiva, se entenderá renunciada.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.

Quando se proponga la excepción de nulidad o la de simulación del acto o contrato del cual se pretende derivar la relación debatida en el proceso, el juez se pronunciará expresamente en la sentencia sobre tales figuras, siempre que en el proceso sean parte quienes lo fueron en dicho acto o contrato; en caso contrario se limitará a declarar si es o no fundada la excepción.

colocar a los extremos de la relación negocial en la situación en que se encontrarían de no haber celebrado la convención.

*En consecuencia, si han ejecutado de manera parcial o total los compromisos a su cargo, se habilitan las devoluciones bilaterales, salvo, claro está, en el evento de las nulidades absolutas originadas en objeto o causa ilícitos. **Para tal efecto, es menester acudir a las disposiciones que gobiernan las prestaciones mutuas en materia de reivindicación, consignadas en los artículos 961 a 971 del compendio citado...***

Así las cosas, declarada la nulidad en la presente sentencia, frente al contrato de promesa de compraventa celebrada entre las partes, debe proceder este Despacho al pronunciamiento expreso frente a las restituciones mutuas en favor de cada uno de los extremos de la Litis, observando para ello que, la parte demandante y promitente vendedora entregó a los promitentes compradores el bien inmueble objeto de la promesa de compraventa a mediados/finales del mes de septiembre del año 2021; por su parte los demandados dieron a la parte vendedora, la suma de \$46'073.300, conforme los hechos dos y tres de la demanda, así como las declaraciones de las partes en los correspondientes interrogatorios, de las que se desprende que realizó un pago por treinta millones de pesos m/cte (30'000.000), y dieciséis millones setenta y tres mil trescientos (\$16'073.300.).

De tal manera, corresponderá a los promitentes compradores y aquí demandados, la restitución del bien inmueble, más los frutos producidos o los que hubiese podido producir. Para la tasación de dichos frutos, debe tenerse en cuenta lo antes citado respecto a las prestaciones mutuas en materia de reivindicación. Sobre las que también se pronunció la Honorable Corte Suprema – Sala de Casación Civil³, indicando:

“2.3. Atañadero a la restitución de frutos, punto materia de la prueba de oficio, deben reiterarse las subreglas que enseguida se relacionan, aceptadas por la jurisprudencia vigente de esta colegiatura:

*2.3.1. La buena o mala fe a escrutar en el comportamiento del litigante a quien corresponde efectuar el reintegro es la “posesoria” (CSJ SC3966-2019, 25 sep., rad. 2011-00179-01), porque acorde con el canon 964 de la codificación civil, el poseedor de mala fe está compelido a restituir «los frutos naturales y civiles de la cosa» durante todo el tiempo de su posesión, «y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder». **En cambio, el que pueda calificarse como de buena fe, «no es obligado a la***

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P. HILDA GONZÁLEZ NEIRA. SC5513-2021. Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01. Bogotá, D.C., quince (15) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).

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».

En relación con este particular, ha destacado la Sala:

(...) estando regulada expresamente en la ley la forma como debe responder el poseedor de buena fe por este concepto, **debe seguirse que éste no está obligado sino a entregar los frutos percibidos y, si no existen, a pagar su valor al tiempo que los percibió o los debió percibir, esto es, bajo estos parámetros lo que la cosa produce o pudo producir entre el día de la contestación de la demanda y el día de la restitución, deducidas las expensas de producción o custodia**” (G. J., T. CLXXXVIII, tomo 2, pág. 150) (CJS SC 8 nov. 2000, rad. 4390, reiterada en CSJ SC 5 abr. 2005, rad. 1991-3611-02; CSJ SC 5 may. 2006, rad. 1999-00067-01; CSJ SC11786-2016, 26 ago., rad. 2006-00322-01; CSJ SC1078-2018, 18 abr., rad. 2006-00210-01).

Y en el pronunciamiento CSJ SC10326-2014, 5 ago., rad. 2008-00437-01, precisó:

(...) la Sala, en relación con el artículo 964 del Código Civil, ha observado que dicha norma “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 *ibídem*, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición -la de poseedor de buena fe-, pues a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe y, por lo mismo, estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba” (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005- 00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que “[c]uando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la *litis contestatio*, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772).

(...) Es patente, entonces, que el Tribunal erró en la interpretación del artículo 1746 del Código Civil y que, como consecuencia de tal yerro, no hizo actuar el artículo 964 *ibídem*, pues de no haber cometido tales desatinos, habría colegido que el aquí demandado, al ser poseedor de buena fe, como esa misma Corporación lo calificó en su propio fallo, apreciación fáctica que

al no estar comprendida en la acusación no puede ser revisada por la Corte, estaba obligado a restituir únicamente los frutos percibidos con posterioridad a la notificación del auto admisorio de la demanda, porque sólo a partir de este momento quedaba sometido al régimen que para los poseedores de mala fe prevé el segundo de tales preceptos.” (negrilla para destacar) ...”.

Empero, si bien, las partes no indicaron de manera clara, expresa e inequívoca que se hacía entrega de la posesión sobre el bien raíz prometido en venta, teniéndose que *“se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión”⁴.*

Debe señalarse que, como fuere indicado por nuestro máximo órgano judicial *“No obstante, posterior a la celebración del aludido negocio jurídico, el promitente comprador se ha comportado, en relación con la heredad, como señor y dueño, y como quiera que su contraparte no desvirtuó la presunción que consagra el precepto 769 del compendio civil, a cuyo tenor: “[l]a buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. (...). En todos los otros, la mala fe deberá probarse”, para efectos de los reintegros mutuos, se le tendrá como detentador de buena fe...”.*

Así las cosas, se aplicará en dichos términos la presunción de buena fe en pro de los demandados, más aún por cuanto encuentra este Juzgado que dentro de su actuar procuraron la celebración del contrato de compra venta, habiendo realizado los trámites para el otorgamiento del crédito hipotecario, como se corrobora de la documental aportada y las declaraciones rendidas por las partes en los correspondientes interrogatorios de parte.

Sin que, de otro lado, se hubiese demostrado la misma diligencia del extremo demandante, quien no probó actuación alguna para lograr la normalización de la edificación prometida en venta, ni otorgamiento de la respectiva licencia de construcción, no siendo de recibo de este Despacho las manifestaciones de la demandante Diana Rojas Suarez respecto a que quien se encargaba de dichos detalles técnicos era el señor Wolfgang Bruno Benz, como quiera, que quien suscribió la promesa aquí enrostrada en calidad de vendedora es la señora Diana Rojas Suarez, quien además es la que aquí demanda el incumplimiento de los demandados.

Corolario, se procederá a la fijación de los frutos civiles dejados de percibir por la parte demandante respeto del bien inmueble objeto de promesa de compraventa, teniéndose al extremo demandado como detentadores de buena fe, liquidándolos desde la fecha de

⁴ *Op.cit*, Corte Suprema De Justicia, Sala De Casación Civil. M.P. Hilda González Neira. SC5513-2021

notificación hasta el proferimiento de la presente sentencia. Ello es, los cánones de arrendamiento que en dicho periodo hubiese podido percibir la aquí demandante.

Para lo anterior, lo primero es establecer el valor del canon de arrendamiento del inmueble objeto de la promesa de compraventa celebrada. De tal manera, hará uso el despacho de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 820 de 2003, que dispone que “*El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo...*”.

De tal manera, obra el avalúo comercial realizado al inmueble, y aportado por las dos partes, en la cual se establece su valor en \$61'545.450., correspondiendo en tal forma el canon mensual al 1% de dicho valor conforme la citada normativa, es decir a la suma de \$615.454,5. Así las cosas, se procederá a la indexación de dicho valor desde el mes de octubre de 2022, data en la cual se notificó a los demandados, a la fecha, al ser detentadores de buena fe en los términos indicados por la Corte Suprema de Justicia.

Para esa labor de actualización se aplicará la siguiente fórmula

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

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

Vi, es el valor del canon de arrendamiento - \$615.454,5

El IPC actual -el cual se tomará el del mes de abril en la medida que es el que se encuentra actualizado en la página del Dane para este mes aún no existe reporte-, es de 122,04.

- **Canon octubre de 2022**

El IPC para el mes de octubre de 2022 era de 114,61.

$$VA = 615.454,5 \text{ (122,04/114,61)}$$

$$VA = 615.454,5 \text{ (1.06482)}$$

VA = \$654.922, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de octubre de 2022.

- **Canon noviembre de 2022**

El IPC para el mes de noviembre de 2022 era de 115,12.

$$VA = 615.454,5 \text{ (122,04/115,12)}$$

$$VA = 615.454,5 \text{ (1.06011)}$$

VA = \$652.449, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de noviembre de 2022.

- **Canon diciembre de 2022**

El IPC para el mes de diciembre de 2022 era de 115,97.

VA = 615.454,5 (122,04/115,97)

VA = 615.454,5 (1.05234)

VA = \$647.667, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de diciembre de 2022.

- **Canon enero de 2023**

El IPC para el mes de enero de 2023 era de 117,93.

VA = 615.454,5 (122,04/117,93)

VA = 615.454,5 (1.03485)

VA = \$636.903, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de enero de 2023.

- **Canon febrero de 2023**

El IPC para el mes de febrero de 2023 era de 119,92.

VA = 615.454,5 (122,04/119,92)

VA = 615.454,5 (1.01767)

VA = \$626.329, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de febrero de 2023.

- **Canon marzo de 2023**

El IPC para el mes de marzo de 2023 era de 120,98.

VA = 615.454,5 (122,04/120,98)

VA = 615.454,5 (1.00876)

VA = \$620.845, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de marzo de 2023.

- **Canon abril, mayo y junio de 2023**

El IPC para el mes de abril de 2023 es de 122,04.

VA = 615.454,5 (122,04/122,04)

VA = 615.454,5 (1)

VA = 615.454,5, siendo este el valor que deberá pagar la parte demandada por concepto de canon de arrendamiento del mes de abril, mayo y junio de 2023.

Así las cosas, se ordenará a los demandados la restitución del inmueble objeto de la promesa de compraventa, así como el pago de los frutos civiles dejados de percibir por la

promitente vendedora, y que corresponderían a los cánones de arrendamiento debidamente indexados, en la suma total de **\$5'685.477.**

De otra parte, en el asunto analizado se evidencia conforme los hechos de la demanda, declaraciones de parte y pruebas documentales aportadas, que la parte demandada y promitentes compradores dieron como parte de pago del inmueble prometido en venta, la suma total de \$46'073.300, valor del cual también se procederá a realizar la correspondiente indexación.

Ello en tanto, 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.”*⁵.

Para esa labor de actualización se aplicará también la siguiente fórmula

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

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 abril en la medida que es el que se encuentra actualizado en la página del Dane para este mes aún no existe reporte-, es de 122,04.

El IPC para el mes de enero de 2021 –periodo en que fue entregado el dinero por los promitentes vendedores, acorde con las pruebas recaudadas y al manifestar la promitente vendedora tener conocimiento de dicha negociación y haberla realizado en comunidad con el señor Wolfgang Bruno Benz, era de 105,63.

$VA = \$46'073.300 \text{ (122,04/105,63)}$

$VA = \$46'073.300 \text{ (1.15535)}$

VA=\$53'230.787.

Es este el valor que deberá restituir la demandante a los demandados por el pago realizado para la compra del bien inmueble prometido en venta 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.

⁵ Sentencia STC8847-2018 del 11 de julio de 2018. Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, magistrado ponente LUIS ALONSO RICO PUERTA

Corolario a lo que antecede, se declarara probada la excepción presentada por la parte demandada de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrita el 27 de agosto de 2021, por la señora Diana Suarez Rojas y los señores Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa Ceballos, donde la primera actuaba en calidad de promitente vendedora y los segundos en calidad de promitentes compradores respecto del bien inmueble Unidad Numero 2 Ubicado En La Urbanización “Proyecto Tejares Del Libertador Etapa Iii” De La Manzana Diecinueve (19) Casa 3 – Propiedad Horizontal, En El Distrito De Santa Marta Departamento Del Magdalena, con matrícula inmobiliaria No. 080-150922 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Marta.

Ordenando por lo anterior a la demandada restituir a favor de la parte actora el bien inmueble objeto de la promesa celebrada, así como el pago de la suma de \$5'685.477, por concepto de frutos civiles dejados de percibir por la parte demandante.

Por su parte se ordenará a la demandante restituir a favor de la parte demandada la suma de \$53'230.787, correspondiente a los dineros entregados por la parte demandada para la compra del inmueble prometido, debidamente indexada.

Por último, se condena a la parte demandante al pago de las costas, al haberse declarado prospera una de las excepciones elevadas por el extremo pasivo. Por lo que, siguiendo los parámetros del numeral 1° del artículo 5° del acuerdo No. PSAA16-10554 de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura, se fijarán agencias en derecho la suma equivalente al 3% de las pretensiones.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

VI. RESUELVE

1. Negar las pretensiones de la demanda **VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL** promovido por **DIANA ROJAS SUAREZ** contra **ANANDA THALIA MONTENEGRO GONZALEZ** y **FERNANDO GIOVANNI ESPINOSA CEBALLOS**.
2. Declarar probada la excepción de **NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL 27 DE AGOSTO DE 2021**, por la señora **DIANA SUAREZ ROJAS** y los señores Ananda Thalía Montenegro González y Fernando Giovanni Espinosa Ceballos, donde la primera actuaba en calidad de promitente vendedora y los segundos en calidad de promitentes compradores respecto del bien inmueble Unidad Numero 2 Ubicado En La Urbanización “Proyecto Tejares Del Libertador Etapa Iii” De La Manzana Diecinueve (19) Casa 3 – Propiedad Horizontal, En El Distrito De Santa Marta Departamento Del Magdalena, con matrícula inmobiliaria No. 080-150922 de la oficina de

registro de instrumentos públicos de Santa Marta.

3. Ordenar a los demandados **ANANDA THALIA MONTENEGRO GONZALEZ y FERNANDO GIOVANNI ESPINOSA CEBALLOS** restituir a favor de la demandante **DIANA SUAREZ ROJAS**, el bien inmueble objeto de la promesa celebrada, Unidad Numero 2 Ubicado En La Urbanización "Proyecto Tejares Del Libertador Etapa III" De La Manzana Diecinueve (19) Casa 3 – Propiedad Horizontal, En El Distrito De Santa Marta Departamento Del Magdalena, con matrícula inmobiliaria No. 080-150922 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Santa Marta.
4. Condenar a los demandados **ANANDA THALIA MONTENEGRO GONZALEZ y FERNANDO GIOVANNI ESPINOSA CEBALLOS**, a realizar el pago a la señora demandante **DIANA SUAREZ ROJAS** de la suma de **CINCO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$5'685.477.)**, por concepto de frutos civiles dejados de percibir, debidamente indexados, conforme la parte motiva de la presente sentencia. En el término de los cinco (5) días posteriores a la ejecutoria de la presente decisión.
5. Condenar a la demandante **DIANA SUAREZ ROJAS** a realizar el pago a los demandados **ANANDA THALIA MONTENEGRO GONZALEZ y FERNANDO GIOVANNI ESPINOSA CEBALLOS**, de la suma de **CINCUENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE (\$53'230.787)**, conforme la parte motiva de la presente sentencia. En el término de los cinco (5) días posteriores a la ejecutoria de la presente decisión.
6. Condenar a la demandante **DIANA SUAREZ ROJAS** en costas. Fijando para dichos efectos como agencias en derecho la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$8'831.566)**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



DIANA PATRICIA MARTÍNEZ CUDRIS
JUEZA