



SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

ASUNTO	Apelación Sentencia- Verbal
DEMANDANTES	Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre
DEMANDADO	Rodrigo Antonio Panesso Álvarez
DECISIÓN	Revoca parcialmente sentencia
PROCESO RDO.	05001-31-03-002-2016-00223-01

Medellín, diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno

ANTECEDENTES

1. DEMANDA: Los demandantes Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre, por medio de apoderado judicial, solicitaron que por mutuo disenso tácito se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de julio de 2007 con Rodrigo Antonio Panesso Álvarez y, en consecuencia, se condene al demandado a restituir los inmuebles objeto del contrato y a pagar los frutos civiles que estos han generado desde el 15 de agosto de 2007, por la suma aproximada de \$132'480.000^{oo} (sin tener en cuenta los meses de los años 2007 y 2016, por cuanto no hay prueba de los contratos de arrendamiento), de lo cual se debe descontar \$30'000.000^{oo} que el demandante ya recibió como parte de pago por los inmuebles.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

a. Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre –promitentes vendedores– celebraron el 27 de julio de 2007 contrato de promesa de compraventa con Rodrigo Antonio Panesso Álvarez –promitente comprador–, sobre los locales 143 y 144 ubicados en la Calle 33 N° 42 B – 41 de Medellín, identificados, respectivamente, con los folios de matrícula inmobiliaria 001-

423752 y 001-423753, los cuales hacen parte del Centro Comercial Galerías de San Diego.

b. En el contrato de promesa se pactó un precio total de \$70'000.000^{oo}, que el demandado se obligó a pagar de la siguiente manera: \$30'000.000^{oo} a la firma del contrato y \$40'000.000^{oo} el día de la firma de la escritura pública de compraventa.

El demandado pagó \$30'000.000^{oo} a la firma del contrato y los demandantes le entregaron a él los locales el 15 de agosto de 2007, como había quedado estipulado en el convenio, fecha desde la cual usufructúa el arriendo de los mismos.

c. Las partes acordaron que el 27 de agosto de 2007 suscribirían la escritura pública de compraventa, pero ninguno de los contratantes compareció a la Notaría, con lo cual se configuró el incumplimiento mutuo. Además, el demandado no pagó el saldo pendiente.

d. El demandado Rodrigo Panesso Álvarez presentó demanda mediante la cual pretendió la resolución del contrato de promesa de compraventa de la referencia, la cual se tramitó en el Juzgado 019 Civil Municipal de Medellín bajo el radicado 2012-180, pero la pretensión fue desestimada porque no se demostró que él hubiese cumplido con las obligaciones que le correspondía según el contrato, pues quedó claro que ambas partes incumplieron al no suscribir la respectiva escritura pública, por lo que se debe concluir que en este evento se configuró la institución del mutuo disenso tácito, conforme con los artículos 1602 y 1625 del Código Civil.

e. El valor de los cánones de arrendamiento que el demandado ha recibido desde el 15 de agosto de 2007 corresponde a la suma mensual de \$380.000^{oo} por el local 143 y \$1'000.000^{oo} por el local 144.

2. CONTESTACIÓN: El demandado Rodrigo Antonio Panesso Álvarez, fue notificado personalmente (fol. 103) y por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda y propuso las "excepciones" que denominó:

(i) "*Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*", bajo el argumento de que, tal y como la Corte Suprema de Justicia lo ha desarrollado, la pretensión segunda contiene dos pretensiones que se contraponen, esto es, la resolución del contrato y la disolución del contrato por mutuo disenso tácito. Además, esta última pretensión no fue autorizada en el poder otorgado al apoderado judicial de la parte demandante y en la conciliación agotada como requisito de procedibilidad no se pretendió la resolución del contrato.

Esta excepción también la propuso como previa, la cual fue despachada desfavorablemente mediante auto de 24 de marzo de 2017 (fol. 231-234, c.1).

(ii) "*Falta de cumplimiento de las condiciones para pedir la acción resolutoria*", la cual sustentó en que los demandantes fueron quienes incurrieron en mora en el cumplimiento de las obligaciones y, por tanto, no se reúne los requisitos de que trata el artículo 1546 del Código Civil.

(iii) "*Falta de acreditación de desinterés por cumplir contrato*", fundamentada en que, si bien la parte demandante solicitó la resolución del contrato por mutuo disenso tácito, lo cierto es que no acreditó la falta de interés del demandado, el cual sí quiere cumplir con el contrato de la promesa de compraventa, tanto así que está dispuesto a cancelar la suma de \$40'000.000⁰⁰ una vez se cumpla la condición referente al levantamiento de los embargos e hipotecas.

(iv) "*Mora del demandado*" (sic), sustentada en que la parte demandante no ha cumplido con lo dispuesto en el párrafo de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, en el que se estipuló que: "*Para la fecha de escrituración EL VENDEDOR cancelará el embargo que pesa sobre los inmuebles, decretado en el Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín, en el que demanda LILIANA ANDREA MENDOZA HERNÁNDEZ; así mismo se cancelará la hipoteca abierta constituida a favor de BANCO GANADERO*". En ese mismo sentido, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1609 del Código Civil, argumentó las defensas que denominó "*Excepción de contrato no cumplido*" e "*incumplimiento literal de la condición fijada*".

(v) "*Concurrencia de culpas*", para lo cual invocó el artículo 2357 del Código Civil e indicó que el retardo en el cumplimiento de las obligaciones obedece a la tolerancia de los demandantes y, por ende, no se ha causado perjuicios.

(vi) "*Imposibilidad de regresar frutos civiles*", por cuanto se debe probar la mala fe del demandado y además esa restitución solo procede en un proceso reivindicatorio.

(vii) "*Abono de expensas necesarias*", para que en caso de que se ordene la entrega de los frutos civiles, se tenga en cuenta lo previsto en los artículos 964 y 965 del Código Civil, en consideración a los gastos en que el demandado incurrió para el mantenimiento y administración de los inmuebles., esto es, las mejoras y cuotas de administración.

(viii) "*Indebida presentación de pretensiones*", ya que en el libelo genitor la parte demandante hace alusión a tres pretensiones que se contraponen, esto es, la resolución del contrato, la disolución del contrato por mutuo disenso tácito y la pretensión reivindicatoria.

3. DEMANDA DE RECONVENCIÓN: El demandado Rodrigo Panesso Álvarez, mediante apoderado judicial, presentó demanda de reconvencción en contra de Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre, mediante la cual solicitó que se declarara la existencia del contrato de promesa de compraventa objeto de litigio y, en consecuencia, se ordenara el cumplimiento del mismo.

Como sustento de lo pretendido, el ahora demandante en reconvencción expuso los siguientes hechos:

a. En el contrato de promesa se estableció que para efectos de la firma del contrato prometido y el pago de los \$40.000.000⁰⁰ restantes, Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre debían cancelar el embargo y la hipoteca que recaen sobre los inmuebles.

b. A 27 de agosto de 2007, fecha acordada para suscribir la escritura pública de compraventa, la anterior condición no se cumplió, y por esa razón no se llevó a cabo el contrato prometido. En efecto, el 26 de agosto de 2007, Rodrigo Panesso se comunicó telefónicamente con Jonás Antonio Flórez, quien le

informó que *"no se iba a poder realizar la firma de la escritura puesto que el banco aun no le liquidaba los intereses de la hipoteca, por lo cual solicitaba 2 días, puesto que era lo único que faltaba"*. No obstante, el demandante en reconvención sí se hizo presente en la notaría, pero no solicitó constancia de esa situación y, además, dos días después, por acercamientos que hizo en el Banco Ganadero, se enteró que la hipoteca no había sido cancelada y para esa época la deuda superaba los \$100.000.000^{oo}.

c. El demandante en reconvención quiere dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa de inmuebles, por lo que advirtió que una vez el juzgado lo autorice y se cumpla las demás condiciones previas para ello, cancelará la suma de \$40.000.000^{oo}, debidamente indexada al momento del pago.

4. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN: Los demandados en reconvención -Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre-, por medio de apoderado judicial, se opusieron a las pretensiones de la demanda y propusieron la "excepción" que denominaron *"Contrato no cumplido"*, bajo el argumento de que en este evento no se cumplen los presupuestos del artículo 1546 del Código Civil, por cuanto se está en presencia de un incumplimiento bilateral, en el que la única opción es la resolución por mutuo disenso.

5. SENTENCIA: Mediante providencia de 16 de diciembre de 2019, el Juzgado 002 Civil del Circuito de Medellín, (i) desestimó las pretensiones tanto de la demanda principal como de la demanda de reconvención, que estaban encaminadas a resolver el contrato de promesa de compraventa por el incumplimiento de alguna de las partes, (ii) declaró la terminación del contrato por mutuo disenso de las partes, dispuso las restituciones mutuas y, en consecuencia, condenó a los demandantes iniciales a restituir al demandado la suma de \$45'873.723^{oo} y al demandado a restituir a los demandantes los bienes inmuebles que le fueron entregados en virtud del contrato de la referencia, junto con los frutos civiles por la suma de \$98'953.400^{oo}, debidamente indexada al momento del pago. De otro lado, negó el reconocimiento de mejoras a favor de la parte demandada inicial.

5.1. La juez analizó conjuntamente los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones invocadas tanto en la demanda principal como en la demanda de reconvencción. Así, tras superar la validez del contrato de promesa de compraventa, la funcionaria judicial se refirió al cumplimiento de las obligaciones y concluyó que de los elementos probatorios obrantes en el expediente, se desprende que los demandantes primigenios no cumplieron con las obligaciones que se había pactado como anteriores a la suscripción de la escritura pública, relacionadas con el saneamiento de los inmuebles - especialmente porque sobre estos recaía un embargo que impedía la tradición- y tampoco asistieron a la notaría en la hora y fecha pactada para la suscripción de la escritura pública.

5.2. Por otro lado, en cuanto al incumplimiento del demandante en reconvencción –demandado en la demanda principal-, la juez refirió que está acreditado con los fallos proferidos en primera y segunda instancia en el proceso que se tramitó bajo el radicado 2012-180, en los que se concluyó que Rodrigo Panesso no asistió a la notaría en la fecha y hora fijada para suscribir la escritura pública. Además, señaló que si bien, al absolver el interrogatorio que le fue practicado, el señor Panesso indicó que sí asistió a la notaría, lo cierto es que afirmó no haber llevado el resto del dinero.

Por esta razón, la juez *a quo* precisó que no se cumplió con uno de los requisitos para que procediera la resolución o el cumplimiento del contrato, lo que conllevó a desestimar las pretensiones en ambas demandas, porque quedó acreditado que ambas partes incumplieron las obligaciones.

5.3. No obstante, la juez señaló que como la parte demandante inicial también solicitó la terminación del contrato de promesa por mutuo disenso tácito, emprendería el estudio de la tal situación, sin que fuera antitécnico hacerlo pese a que en el mandato otorgado al demandante nada se dijo sobre esa pretensión, pues el contrato de promesa de compraventa que aquí se discute se celebró hace más de 12 años y contiene unas obligaciones para ambas partes que no pueden quedar en el limbo jurídico. En ese orden, la juzgadora precisó que ninguna de las partes presentó o mostró voluntad de cumplir con el contrato final, puesto que en ambas se verificó el incumplimiento, por lo que habría de declarar la terminación del contrato por mutuo disenso tácito, previo

estudio de las excepciones de mérito propuestas, las cuales despachó desfavorablemente.

5.4. Luego, la juez ordenó las restituciones mutuas, así: Los demandantes deberán restituir al demandado la suma de \$45,873.723^{oo} correspondientes a la devolución del valor pagado como precio pactado de acuerdo con la promesa de compraventa; la parte demandada deberá restituir a los demandantes los bienes inmuebles determinados en la demanda. En lo que tiene que ver con los frutos civiles, la juez reconoció la suma de \$98'953.400^{oo} a favor de la parte demandante. Para arribar a esa conclusión, la funcionaria judicial tuvo en cuenta la prueba aportada por los demandantes en la demanda principal, así como los interrogatorios practicados, en los que se acredita que los inmuebles han sido explotados económicamente durante el tiempo que han estado en poder del demandado, máxime que este indicó que así fue, con algunos espacios de tiempo en que estuvieron ya fuera desocupados o en manos de un secuestre, para lo cual se determinó como valores por los cánones de arrendamiento la suma de \$299.400^{oo} y \$788.000^{oo} (al restarles el IPC), con la disminución de los 17 meses en los cuales se acreditó que los inmuebles estuvieron en poder de un secuestre que administraba los arriendos.

Finalmente, la juez negó el reconocimiento de mejoras solicitado por el demandado Rodrigo Panesso, pues observó que para ello solo se cuenta con las declaraciones de Wilmar Giovanni Múnera, Sonia Valencia Ospina, María Beatriz Valencia y la versión del propio demandado, en las cuales se indica los trabajos efectuados, pero no se determina de una manera objetiva el valor, ni su tipo, más aún porque alguna de esas mejoras, por tratarse de bienes inmuebles con destinación comercial, se hizo a gusto del dueño e inclusive del arrendatario para hacerlos más visibles a los clientes.

6. APELACIÓN: Inconforme con lo resuelto, la PARTE DEMANDADA INICIAL - Rodrigo Panesso Álvarez- interpuso el recurso de apelación. Como reparos a la decisión de primera instancia expuso los siguientes:

6.1. El juzgado de primera instancia impuso una condena por concepto de frutos civiles por \$98'953.400^{oo}, que corresponde a 108 meses, menos 17 meses que los bienes estuvieron secuestrados, esto es, a 91 meses en total,

por la suma mensual de \$1'087.400⁰⁰. No obstante, dichos cálculos son imprecisos y desbordan lo previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso respecto a la congruencia, porque en la demanda se solicitó únicamente el pago de frutos respecto del local 143, sobre el cual se pidió 2 valores que, según reporte hecho por el demandante, no supera los \$299.400⁰⁰, es decir, que esta suma multiplicada por 91 meses, equivale a un total de \$27'245.400⁰⁰.

6.2. La juez no tuvo en cuenta los pagos hechos por el demandado respecto a las reparaciones de los inmuebles, los cuales fueron acreditados como mejoras necesarias, hechas en relación con temas de energía, reformas de seguridad de escaleras y reparación de tuberías. El despacho tampoco se pronunció respecto al dinero cancelado mes a mes por concepto de cuotas de administración que al momento de la certificación sumaba \$13'918.233⁰⁰ por el local 143 y \$27'110.189⁰⁰ por el local 144.

En este orden, la parte recurrente expuso que a ella no solo se le condenó a las restituciones mutuas y al pago de frutos civiles, sino que también a la pérdida de los dineros que invirtió tanto en el mantenimiento de los locales, como a los gastos inherentes a los mismos.

6.3. El recurrente expuso que, pese a que el juzgado descartó las excepciones propuestas, insiste en que no puede hablarse de mutuo disenso, porque la pretensión de la demanda fue *"la declaración de resolución del contrato por mutuo disenso tácito"* y esas dos figuras se contraponen, máxime que para tal pretensión no se otorgó poder y el tema de los frutos civiles no fue elevado al momento de celebrar la conciliación como requisito de procedibilidad, lo cual constituye la falta de requisitos formales de la demanda.

6.4. El apelante también señaló que, si bien el juzgado hizo alusión al mutuo disenso tácito, lo cierto es que no dio alcance a la excepción de *"falta de acreditación de desinterés por cumplir el contrato"*, toda vez que la parte demandante debía acreditar la falta de interés del demandado, la cual no existe. Por el contrario, refirió que está acreditado su interés en resolver la situación perseguida, para lo cual, inclusive, formuló la demanda de reconvención para efectos de perseguir el cumplimiento contractual de la promesa de compraventa, por lo que está dispuesto a cancelar el saldo de

\$40'000.000^{oo} -debidamente indexados-, una vez cumplida la condición de levantamiento de embargos e hipotecas.

7. ALEGATOS EN ESTA INSTANCIA:

7.1. La parte apelante reiteró los argumentos expuestos en los reparos concretos elevados en primera instancia.

7.2. La parte no recurrente guardó silencio al respecto.

CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO: En atención al recurso interpuesto por el demandado inicial contra la sentencia de primera instancia, a la sala corresponde definir, en principio, por razones de técnica procesal, si aquel tiene razón en señalar que la decisión debe ser revocada, en tanto que no era viable decretar el mutuo disenso tácito del contrato, por cuanto tal figura es contradictoria con la pretensión de resolución del contrato y porque, además, el apoderado judicial de los demandantes no contaba con poder para elevar esa pretensión. Asimismo, corresponde analizar, en caso de ser pertinente, si a la excepción denominada "*Falta de acreditación de desinterés por cumplir el contrato*" no se le dio el alcance suficiente, ya que, como el demandado primigenio admitió, demandó en reconvención el cumplimiento del contrato.

Superado lo anterior, y en cuanto sea procedente, se abordará los reparos dirigidos a cuestionar la falta de reconocimiento de las mejoras y de las cuotas de administración a favor del apelante, así como la congruencia respecto al reconocimiento de los frutos civiles a favor del demandante, respecto de los cuales el apelante aduce que no se agotó requisito de procedibilidad.

2. MARCO NORMATIVO Y DE INTERPRETACIÓN JURÍDICA PARA LA DECISIÓN DEL CASO EN CONCRETO.

2.1. Sobre el mutuo disenso tácito, la Corte Suprema de Justicia, en reciente sentencia SC3661 de 25 de agosto de 2021, expuso lo siguiente:

"(...) Al respecto, la jurisprudencia de la Sala ha señalado que el mutuo disenso o distracto contractual, emerge de lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, y corresponde a

"[L]a prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos, resultado éste que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido - caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anotar su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito. Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto ésta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas (...)"¹.

(...) 3.2. Ahora, ante la importancia cobrada por el mutuo disenso tácito como herramienta para superar situaciones de estancamiento contractual, son varios los casos que han llegado a la Corte sobre la materia, y que le han permitido, a través de su jurisprudencia, precisar que no todo evento de mutuo incumplimiento de las obligaciones contractuales deriva, necesariamente, en la aplicación de esa figura, porque

"Para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito requiere que del comportamiento de ambos contratantes, frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, el de no llevarlo a cabo. No basta, pues, el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, de manera tácita o expresa, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato..."².

(...) De esa manera, ha reiterado la Corte en época más reciente, que

¹ Sentencia 023 de 7 de marzo de 2000, Exp. 5319.

² CSJ SC de 20 de septiembre de 1978, G.J., T. CLIII, pág. 91.

"[L]a desatención recíproca de las partes, inclusive en el caso de ser concomitante, no autoriza la resolución de un contrato, cuando se invoca, sin más, como fundamento del mutuo disenso, porque [...] se requiere de algo adicional, como es que el abandono recíproco de las prestaciones correlativas, sea el fruto de un acuerdo expreso o tácito, obviamente, dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo"³.

2.2. En la misma decisión, esa Corporación, tras reafirmar la doctrina consistente en que para la aplicación del mutuo disenso tácito no basta el mero incumplimiento contractual de ambas partes, sino que se exige la prueba contundente e inequívoca de que la voluntad de ellas es la de extinguir implícitamente el nexa negocial que las unía, trajo a colación el criterio jurisprudencial vigente sobre el mutuo incumplimiento contractual, para la aplicación por analogía del artículo 1546 del Código Civil y la eventual subsunción en el caso que se estudiaba. Así refirió que,

"En el cargo estudiado se aduce que las partes incumplieron mutuamente las obligaciones asignadas a cada uno en el respectivo contrato de promesa y que, por lo tanto, debió el Tribunal ponerle fin al negocio jurídico, con una figura similar a la del mutuo disenso.

Ese planteamiento lleva a la Corte a analizar, oficiosamente, si este asunto es viable encuadrarlo dentro del marco del criterio recientemente acogido en la sentencia de casación SC1662-2019 (de fecha posterior a la del fallo acá reprochado) que postula la posibilidad de aplicar, para los eventos de mutuo y recíproco incumplimiento contractual, la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios.

(...) en el referido fallo SC1662-2019, se determinó que la recíproca desatención de los compromisos negociales no era óbice para que cualquiera de los contratantes intentara la resolución del convenio, pero sin indemnización de perjuicios. Ello se logró, como se verá, desde una perspectiva diferente a la utilizada en las mencionadas sentencias de 1978 y 1982, pues, la Corte constató que, en verdad, el ordenamiento y particularmente el Código Civil, no previeron la resolución del contrato para la hipótesis de los mutuos incumplimientos, debiéndose buscar la solución, como ordenan las clásicas

³ CSJ SC 6906-2014 de 3 de junio de 2014.

reglas de hermenéutica, en la norma que más se asemejara a la situación, siendo ella, el artículo 1546 ibídem”.

En efecto, la Corte, en la sentencia SC1662 de 05 de julio de 2019, al rectificar posiciones jurisprudenciales anteriores, indicó que:

“(…) es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.

4.2. En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios, quedando comprendida dentro de esta limitación el cobro de la cláusula penal, puesto que en tal supuesto, de conformidad con el mandato del artículo 1609 del Código Civil, ninguna de las partes del negocio jurídico se encuentra en mora y, por ende, ninguna es deudora de perjuicios, según las voces del artículo 1615 ibidem.

La especial naturaleza de las advertidas acciones, en tanto que ellas se fundan en el recíproco incumplimiento de la convención, descarta toda posibilidad de éxito para la excepción de contrato no cumplido, pues, se reitera, en tal supuesto, el actor siempre se habrá sustraído de atender sus deberes negociales.

4.3. Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual

basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años”.

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO. Atendidas las consideraciones precedentes, la Sala advierte de entrada que la decisión de primera instancia debe ser revocada parcialmente y modificada en el sentido de indicar que en el presente asunto el contrato de promesa de compraventa se resolverá por el incumplimiento recíproco de las partes y no porque haya operado el mutuo disenso tácito como concluyó la juez *a quo*, conforme se pasa a exponer.

3.1. La parte demandante inicial deprecó la resolución del contrato de promesa de compraventa por “mutuo disenso tácito”, soportado, especialmente, en el incumplimiento mutuo de ambas partes, ya que afirmó que ninguna asistió a la notaría en la fecha acordada para protocolizar dicho contrato, esto es, el 30 de agosto de 2007 y, además, el demandado no pagó el precio total acordado. Por su parte, el demandado primigenio -demandante en reconvención-, quien aseveró que sí se hizo presente en la notaría, pero no solicitó constancia de esa situación, adujo que el promitente vendedor Jonás Antonio Flórez, fue quien incumplió el convenio, ya que no se presentó a la notaría, pues el 26 de agosto de 2007, le informó que *“no se iba a poder realizar la firma de la escritura puesto que el banco aun no le liquidaba los intereses de la hipoteca, por lo cual solicitaba 2 días, puesto que era lo único que faltaba”*, a lo que agregó, que dos días después, por acercamientos que hizo en el Banco Ganadero, se enteró que la hipoteca no había sido cancelada y para esa época la deuda superaba los \$100'000.000⁰⁰.

3.2. Nótese que las partes se imputaron el incumplimiento recíproco de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, lo cual efectivamente se presentó en este asunto, tanto que la juez *a quo* partió de esa base para sustentar la decisión de primera instancia y tal incumplimiento mutuo no fue cuestionado por ninguna de las partes, ni siquiera por el demandado por medio del recurso de alzada que ahora se estudia. En efecto,

en atención a lo pactado en las cláusulas tercera⁴ y sexta⁵ del contrato de promesa de compraventa, en este evento está acreditado que la escritura pública de compraventa se debía suscribir el 30 de agosto de 2007 y la parte demandante afirmó no haber asistido a cumplir con ese pacto. Además, en esa misma fecha, el promitente comprador debía pagar el saldo de \$40'000.000^{oo} y los promitentes vendedores debían cancelar el embargo y la hipoteca que recaía sobre los inmuebles, pero tales obligaciones tampoco fueron acatadas. Aunado a ello, pese a que el demandado Rodrigo Antonio Panesso insistió en que él sí asistió a la notaría el día acordado para tal efecto, lo cierto es que no allegó medio de prueba alguno que respaldara su afirmación, pues a ninguno de los testigos consta presencialmente ese hecho y, además, aquel admitió que ese día no llevó el dinero restante para pagar la totalidad del precio. En efecto, así quedó acreditado el incumplimiento recíproco de las obligaciones pactadas en el contrato objeto de litigio. No obstante, lo que en este asunto no se presenta es el mutuo disenso tácito, ya que el propio demandante Jonás Antonio Flórez Ardila afirmó en el interrogatorio de parte que, con posterioridad a la fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa, sí busco a Rodrigo Panesso Álvarez para concluir el negocio, tanto que afirmó que varias veces hicieron el intento, pero este último nunca tuvo el dinero (CD 1, audio 1, min: 23 y s.s.). Esta situación, por sí sola, basta para descartar que los celebrantes asumieron una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, pese a que ambos incumplieron el contrato recíprocamente, sin que sea menester para estos efectos, analizar la voluntad que tenía o no el extremo accionado.

En efecto, en asunto similar, la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil- concluyó que:

⁴ "TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio de la venta se ha estipulado en la venta de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000), QUE EL COMPRADOR cancelará de la siguiente forma: TREINTA MILLONES DES PESOS (\$30.000.000) a la firma de ésta promesa de compraventa y la suma restante, es decir CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), los cancelará el comprador a la firma de la escritura pública, es decir, el día 30 de agosto de 2007 en la Notaría Primera del Círculo de Medellín. PARÁGRAFO: Para la fecha de escrituración EL VENDEDOR, cancelará el embargo que pesa sobre los inmuebles decretado en el Juzgado 16 Civil Municipal de Medellín, en el que demanda LILIANA ANDREA MENDOZA HERNÁNDEZ: así mismo se cancelará la hipoteca abierta constituida a favor de BANCO GANADERO".

⁵ "SEXTA: ESCRITURACIÓN: la escritura de protocolización de la compraventa de estos inmuebles se realizará el día treinta (30) de Agosto de 2007 a las tres (3:00 pm) de la tarde en la Notaría Primera del Circulo de Medellín (...)"

"(...) en verdad que el Tribunal no solo analizó jurídica y probatoriamente la súplica de terminación del contrato de promesa por mutuo disenso tácito, sino que lo hizo guiado por la doctrina de la Corte, a la luz de la que aparece, por lo demás, como plausible concluir que no hay mutuo disenso, cuando el propio demandante afirmó en su demanda que "siempre estuvo presto a satisfacer las obligaciones que a su cargo quedaron plasmadas en la promesa de contrato celebrada"⁶.

En síntesis, en atención al entendimiento que la jurisprudencia le ha dado al mutuo disenso tácito, por medio de la hermenéutica de los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, la Sala recuerda que, para la aplicación de tal figura, es menester que exista certeza de un consentimiento resolutorio y la demostración de actos unívocos que lleven a presumirla, no siendo suficiente, como se repitió, el mero incumplimiento de las prestaciones por parte de los contratantes, como sucede en este caso.

4. Ahora bien, como el demandante inicial lo que objetivamente deprecó fue la disolución del contrato por el incumplimiento simultáneo de ambas partes, lo que además denominó "resolución" y así fue como la juez fijó el litigio (con lo cual ambas partes estuvieron de acuerdo), en tanto indicó que iba a analizar los presupuestos de la resolución contractual y luego los del mutuo disenso, nada obsta, para que en esta instancia se resuelva el contrato por el incumplimiento recíproco, en aras de no dejar en estado de letargo una situación contractual de muy difícil o imposible conclusión. Es así porque tal incumplimiento deviene de hace más de 13 años y, en este proceso fue acreditado que los promitentes vendedores ya no ostentan el derecho real de dominio sobre los bienes objeto del contrato.

Por tal razón, a partir de una debida interpretación de la demanda⁷, sin desconocer la causa petendi – en este caso el incumplimiento recíproco-, en

⁶ Sentencia SC3661 de 2021.

⁷ La interpretación de la demanda es un deber del juez. Así lo dispone el numeral 5 del artículo 42 del Código General del Proceso, al enunciar, entre otros, que es deber del juez "Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos, integrar el litisconsorcio necesario e interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia".

pro de poner fin a un prototípico caso de estancamiento contractual, irresoluble con la institución del mutuo disenso, o con las tradicionales acciones alternativas del artículo 1546 del Código Civil, se aplicará la resolución por mutuo incumplimiento desarrollada por la Corte Suprema de Justicia recientemente en la sentencias SC SC1662 de 05 de julio de 2019 y SC3661 de 25 de agosto de 2021, tras una aplicación analógica de la norma en mención. Valga anotar, que tal situación, no quebranta el principio de congruencia que impera en el derecho procesal, en tanto que ese deber de interpretación de la demanda tiene un límite: en ningún caso podrá desbordar la causa petendi, esto es, los hechos que apoyan la petición de la tutela concreta. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia -Sala de Casación Civil-, en sentencia SC775 de 21 de marzo de 2021, reiteró que:

"(...) el juez tiene el deber de resolver de fondo la controversia puesta a su consideración, teniendo en cuenta el principio fundamental de que sólo ésta limitado a no variar la causa petendi (hechos), pero no así a determinar el derecho aplicable al juicio o a revisar si los presupuestos de cada una de las acciones se cumplen o no, dado que en virtud del principio iura novit curia⁸ las partes no tienen la carga de probar el derecho, salvo contadas excepciones como cuando se trata de derecho extranjero o consuetudinario (...) (CSJ. STC14160-2019 de 16 de octubre de 2019, exp. 11001-02-03-000-2019-03256-00)".

4.1. Así las cosas, sin necesidad de ahondar en mayores consideraciones, conforme ya quedó acreditado que se trató del incumplimiento recíproco y coetáneo de las obligaciones que cada una de las partes del negocio preparatorio tenía, para finalmente celebrar el contrato prometido, esto es, al ser imputable el incumplimiento a las dos partes, cualquiera de ellas estaba habilitada para demandar a la otra, con el propósito de que se declarara la resolución del contrato que las vincula, de lo que se sigue, sin más, que, en tal sentido, la pretensión resolutoria que elevaron Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre, en la condición de prometedores compradores, tiene vocación de éxito.

⁸ La Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC13630 de 07 de octubre de 2015, señaló que, en razón de ese postulado, "los descuidos, imprecisiones u omisiones en que incurrir los litigantes al citar o invocar el derecho aplicable al caso deben ser suplidos o corregidos por el juez, quien no se encuentra vinculado por tales falencias".

4.2. En este orden, al encontrar que a los demandantes iniciales -Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre- les asiste razón al pretender la resolución del contrato, lo consecuente sería que el Tribunal estudiara lo pertinente respecto a la viabilidad de las "excepciones" presentadas por el extremo pasivo, empero, estas fueron abordadas de fondo por la juez de primera instancia y despachadas desfavorablemente. No obstante, la Sala encuentra, en todo caso, importante precisar que al acoger la pretensión de resolución contractual por las razones ya expuestas y descartar el mutuo disenso tácito, las excepciones que el demandado denominó "*ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*", "*indebida presentación de pretensiones*" y "*Falta de acreditación de desinterés por cumplir el contrato*", que tenían por objeto derruir la procedencia de la pretensión del mutuo disenso tácito en este evento -lo que además fue objeto de apelación por parte del demandado- carece de objeto en este escenario tras la aplicación de la resolución contractual por incumplimiento recíproco.

Asimismo, en lo que tiene que ver con las excepciones que se refieren directamente a la resolución contractual, denominadas por el demandado como "*Falta de cumplimiento de las condiciones para pedir la acción resolutoria*", "*Excepción de contrato no cumplido*", "*incumplimiento literal de la condición fijada*" y "*Mora del demandante*", la Sala advierte que ante la prosperidad de la resolución mencionada, tales excepciones no tienen virtualidad para extinguir la misma, en tanto que el incumplimiento imputado a los demandantes, el cual también se encuentra acreditado, da pie a que se corrobore el incumplimiento recíproco.

5. Ahora, en lo que tiene que ver con las restituciones mutuas - en procura de volver las cosas al estado anterior al momento de la celebración del respectivo contrato de promesa de compraventa-, el Tribunal se limitará al estudio de los puntos cuestionados por el demandado Rodrigo Antonio Panesso sobre dicho aspecto. Previamente, conviene aclarar que si bien, en tratándose de resolución del contrato por incumplimiento recíproco no es procedente el reconocimiento de perjuicios, lo cierto es que sí hay lugar a las restituciones mutuas⁹, pues el propósito de la resolución es dejar a las partes en la misma

⁹ Sentencia SC11287 de 17 de agosto de 2016: "Estas restituciones, como lo ha advertido la doctrina de la Corte, encuentran su razón de ser en el postulado de la equidad y más

situación en la que estaban hasta antes de contratar, en caso de haberse ejecutado parcialmente el contrato.

5.1. Así, el demandado presentó inconformidad respecto al reconocimiento de los frutos civiles a favor de los demandantes primigenios. No obstante, tal desconcierto debe ser despachado desfavorablemente por los siguientes motivos: En primer lugar, porque sin fundamento alguno, el demandado indicó que sobre la petición de frutos no se agotó requisito de procedibilidad; pero ello no es cierto porque así se desprende de la constancia de no acuerdo obrante a folio 37 del cuaderno 1. En todo caso, los frutos deben ser objeto de un estudio de oficio, pues se trata de un emolumento que una vez acreditado hace parte de las restituciones mutuas; y en segundo lugar, porque en la sentencia no se refleja incongruencia –tal como el apelante adujo–, en tanto, la interpretación armónica y sistemática de la demanda, unida al conjunto probatorio, lleva a detectar el lapsus en que demandante incurrió en la pretensión tercera (fol. 67, c.1), al solicitar el pago de frutos civiles, indicó que estos se configuran por los cánones que recibe el demandado, así: \$380.000^{oo} por el local 143 y \$1'000.000^{oo} por el local "143", cuando respecto de este último debió decir local 144, lo cual no impidió a la juez de primera instancia, precisar el asunto, pues resultaba notorio, que en este caso el demandante se refería a los dos locales objeto del contrato de promesa, lo que también se corrobora con el avalúo anexo a la demanda.

5.2. De otro lado, en el proceso, el promitente comprador -Rodrigo Antonio Panesso- alegó haber hecho "mejoras" sobre los inmuebles objeto del contrato de promesa, sin advertir siquiera en qué consistieron, pues en la contestación de la demanda, apenas indicó valores por concepto de mejoras, sin describirlas,

concretamente en el de prevenir un enriquecimiento sin causa. Es así como sobre este aspecto tiene dicho que *«mientras el demandado conserva la cosa en su poder, se haya aprovechado de sus frutos, o la haya mejorado o deteriorado, en el caso en que fuera condenado a restituirla debía naturalmente proveerse lo conveniente sobre estos puntos, porque de otro modo se consagraría bien un enriquecimiento indebido por parte del reo cuando se aprovecha de los frutos de una cosa que no es suya, o del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece, o sea causaría al último un perjuicio injusto al restituir deteriorado el mismo bien por culpa del demandado»*. (G.J. LXII. Pág. 651)

"El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación".

esto es, sin indicar cuáles son y de qué clase. Además, en este punto, solicitó el reconocimiento de los gastos que hizo por concepto de cuotas de administración, los cuales discriminó así: \$13'918.233^{oo} por el local 143 y \$27'110.189^{oo} por el local 144.

-En lo que tiene que ver con las mejoras, el Tribunal, en armonía con lo expuesto por la juez *a quo*, no encuentra prueba concreta o específica de las mejoras que la parte demandada dijo haber hecho sobre los bienes inmuebles, esto porque en el proceso no obra elemento de convicción que dé cuenta de la existencia de las mejoras, cuáles son, en qué consistieron, quién las sufragó, cuándo se hicieron o la cuantía a que asciende cada una de ellas. Al respecto, se advierte que a folios 188, 189 y 190, obra copia al carbón de tres cuentas de cobro de septiembre de 2007 que no alcanzan a revelar la existencia física de las reformas a que aluden, pues de manera genérica se menciona allí instalaciones, cambios de puerta, tuberías, escaleras, cambio de divisiones sin alguna indicación puntual que revele en cuál de los locales se hicieron, el valor individual, los materiales usados y la condición de estos, la razón de tales cambios para establecer si era necesario hacerlos, en fin, sólo mencionan unos gastos globales y apenas una de ellas da cuenta de estar dirigida a Rodrigo Panesso. Además, a folio 193, también obra un documento, dirigido a Sonia Valencia, en el que se indica que es un recordatorio sobre la remodelación que tuvo el local 144 y cuál fue el costo, pero allí simplemente se informa un listado de arreglos y cambios, en que no se menciona al demandado y que también carece de contundencia sobre la consistencia de supuestas mejoras. Adicionalmente, véase que, si bien los testigos María Beatriz Valencia Barrera, Wilmar Yovany Múnera Jiménez y Sonia del Socorro Valencia Ospina adujeron que hubo reformas o mejoras sobre los locales, en las escalas, pisos y baños, lo cierto es que, de igual manera, tales declaraciones las mencionaron de forma genérica, y no permiten saber o distinguir en qué consistieron esas mejoras, de qué tipo fueron, sus especificidades, magnitud, los términos en que se hicieron, indefinición que impide establecer algún reconocimiento por ese concepto.

Aquí conviene señalar que, si bien las mejoras son expensas que corresponden a las prestaciones recíprocas que el juez debe ordenar aún de oficio, lo cierto es que naturalmente debe aplicarse la carga de la prueba, que en este caso

por no haber sido cumplida en debida forma por el demandado inicial da pie al fracaso de la pretensión.

- Ahora, respecto a los gastos ordinarios que el demandado Rodrigo Panesso invirtió para poder arrendar los locales objeto del contrato de promesa, tales como las cuotas de administración – respecto de las cuales la parte demandada presenta inconformidad mediante el recurso de alzada-, conviene precisar que, en los términos del artículo 964 del Código Civil, *"en toda restitución de frutos se abonarán al que la hace, los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos"* (SC4125 de 30 de septiembre de 2021) y, como en este asunto, en el que hay condena por concepto de frutos a cargo del demandado y, además, el pago que este hacía por cuotas de administración está acreditado, es menester reconocer los gastos ordinarios o expensas de producción que aquel invirtió.

En efecto, el promitente comprador Rodrigo Antonio Panesso, solicitó que se le reconociera las sumas que sufragó por concepto de cuotas de administración sobre los bienes inmuebles objeto del contrato, discriminadas de la siguiente manera: \$13'918.233^{oo} por el local 143 y \$27'110.189^{oo} por el local 144. Dichos montos, fueron certificados por Beatriz Valencia Barrero, administradora y representante legal del Centro Comercial Galerías de San Diego, según certificación de 29 de octubre de 2016 (fol. 183, c.1), la cual no fue desconocida por los demandantes, máxime que el promitente vendedor Jonás Antonio Flórez Ardila, reconoció que nunca ha pagado cuotas de administración y que ese concepto lo pagaba Rodrigo Antonio Panesso, porque es un requisito de la administración para arrendar los inmuebles (audio 1, min 25 y s.s.).

En este sentido, a favor del demandado, se habrá de reconocer la suma total de \$41'028.412^{oo}, la cual habrá de indexarse desde noviembre de 2016 (fecha de certificación) hasta la fecha de esta sentencia de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Va = \frac{Vh \text{ (valor histórico)} \times \text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$Va = \frac{\$41'028.412^{\circ\circ} \times 110,06}{100} = \$48'696.074^{\circ\circ}$$

92,73

Entonces, al demandado inicial, por concepto de gastos ordinarios, se le pagará la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS (\$48'696.074^{oo}), más la actualización que se cause hasta la fecha del pago efectivo.

6. Ahora bien, de conformidad con el artículo 283 del Código General del Proceso, que impone al juez de segunda instancia extender la condena en concreto hasta la fecha de la sentencia de segunda instancia, aun cuando la parte beneficiada con ella no hubiese apelado, el Tribunal extenderá hasta la fecha de esta sentencia, en aplicación de la corrección monetaria, la condena por concepto de frutos impuesta a favor de la parte demandante inicial (respecto de la cual no hubo ninguna informidad por las partes en cuanto al número de meses liquidados como cifra única), así como el dinero entregado en virtud del contrato, en los siguientes términos:

-Respecto a la condena en frutos por valor de \$98'953.400^{oo}, se aplicará la corrección monetaria, a partir de la sentencia de primera instancia, hasta la fecha de esta sentencia de segunda instancia, así:

$$Va = \frac{\$98'953.400^{oo} \times 110,06}{103,80} = \$104'921.110^{oo}$$

Por lo tanto, a la fecha de esta sentencia, el valor de los frutos que se debe reconocer a favor de los demandantes iniciales, asciende a CIENTO CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$104'921.110^{oo}), más la actualización que se cause hasta la fecha del pago efectivo.

-Respecto a las prestaciones a favor del demandado Rodrigo Antonio Panesso, el dinero entregado en virtud del contrato habrá de indexarse hasta la fecha de esta decisión de segunda instancia. El promitente comprador entregó a los demandantes a la suma de \$30'000.000^{oo}, la cual fue indexada por la juez *a quo* hasta la fecha de la sentencia de primera instancia -\$45'873.723^{oo}-, razón por la que, por cuestiones prácticas se indexará la suma inicial de

\$30'000.000^{oo}, desde la fecha en que se efectuó ese pago, esto es, desde julio 2007, hasta la fecha de esta sentencia, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Va = \frac{Vh \text{ (valor histórico)} \times \text{Índice final}}{\text{Índice inicial}}$$

$$Va = \frac{\$30'000.000^{\circ\circ} \times 110,06}{64,23} = \$51'405.885^{\circ\circ}$$

Entonces, al demandado Rodrigo Antonio Panesso, se le pagará la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$51'405.885^{oo}), más la actualización que se cause hasta la fecha del pago efectivo.

7. En este orden, sin necesidad de ahondar en aspectos adicionales, la Sala dispondrá: (i) La revocatoria parcial de la sentencia de primera instancia, (ii) declarará la resolución del contrato por el incumplimiento recíproco de ambas partes, (iii) ordenará el reconocimiento de gastos ordinarios a favor del demandado Rodrigo Antonio Panesso y (iv) actualizará los valores por concepto de restituciones mutuas hasta la fecha de esta sentencia. En lo demás, la providencia impugnada permanecerá incólume.

8. Sin costas en ninguna de las instancias, por lo que habrá de revocarse los ordinales "SÉPTIMO" y "OCTAVO" de la sentencia de primera instancia, debido a que, en estricto sentido, ninguna de las partes resultó derrotada, al estimarse que la resolución del contrato provino del incumplimiento de ambas.

DECISIÓN

Por lo expuesto la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR PARCIALMENTE el ordinal "PRIMERO" de la sentencia apelada proferida el 16 de diciembre de 2019 por el Juzgado 002 Civil del Circuito de Medellín, en cuanto desestimó las pretensiones de la demanda principal.

SEGUNDO: REVOCAR el ordinal "SEGUNDO" de la sentencia de primera instancia, mediante el cual se declaró la terminación del contrato por mutuo disenso tácito y en su lugar DECRETAR por incumplimiento recíproco de las partes, la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de julio de 2007, entre Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre, como promitentes vendedores, y Rodrigo Antonio Panesso Álvarez, como promitente comprador.

TERCERO: ADICIONAR la sentencia de primera instancia, en el sentido de ORDENAR a los demandantes Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre, el pago de CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS (\$48'696.074^{oo}), por concepto de gastos ordinarios, a favor de Rodrigo Antonio Panesso Álvarez.

CUARTO: MODIFICAR el ordinal "TERCERO", en el sentido de indicar que la suma actualizada por concepto de devolución del valor pagado como parte del precio, quedará así: a favor de Rodrigo Antonio Panesso Álvarez, la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS (\$51'405.885^{oo}).

QUINTO: MODIFICAR el ordinal "CUARTO", en el sentido de indicar que la suma actualizada por concepto de frutos civiles quedará así: a favor de Jonás Antonio Flórez Ardila y Marina Flórez Galofre, la suma de CIENTO CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIÚN MIL CIENTO DIEZ PESOS (\$104'921.110^{oo}).

SEXTO: Sobre las anteriores sumas de dinero, se aplicará la corrección monetaria causada a partir de esta sentencia y hasta cuando se haga el pago efectivo, que será liquidada al momento del pago, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la parte motiva de esta decisión.

SÉPTIMO: REVOCAR los ordinales "SÉPTIMO" y "OCTAVO" de la parte resolutive de la sentencia de primer grado mediante los cuales se impuso condena en costas, para en su lugar abstenerse de imponerlas, por las razones aquí expuestas.

OCTAVO: En lo demás, por las razones expuestas en esta providencia, la decisión apelada permanece incólume.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

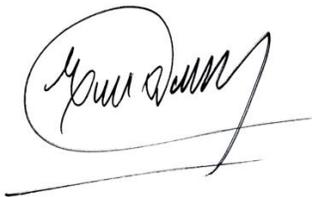
Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN