



TRIBUNAL SUPERIOR DE PEREIRA
SALA CIVIL - FAMILIA

SC-0003-2025

ASUNTO : SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA
DEMANDANTE : LAURA LILIANA GÓMEZ VANEGAS
DEMANDADO : MARÍA LUZ DARY CARDONA NIETO
PROCEDENCIA : JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA, R.
RADICACIÓN : 66001-31-03-005-2020-00099-01 (3144)
TEMAS : NULIDAD ABSOLUTA - PROMESA – IDENTIFICACIÓN
MAG. SUSTANCIADOR : JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO
APROBADA EN SESIÓN : 041 DEL 5 DE FEBRERO DE 2025

SEIS (06) DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTICINCO (2025)

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida del 15 de enero de 2024¹ por el Juzgado Quinto Civil del Circuito local en el proceso verbal de resolución de contrato iniciado por **Laura Liliana Gómez Vanegas** frente a **María Luz Dary Cardona Nieto**.

1. Antecedentes

1.1. Hechos²

¹ 01PrimeraInstancia, Co1Principal, 28ActaAudiencia
² Ib., 05Demanda

Señala la demanda que el 19 de octubre de 2017 Laura Liliana Gómez Vanegas y María Luz Dary Cardona Nieto celebraron, en la ciudad de Cali, dos contratos de promesa de compraventa de los inmuebles que hacen parte del condominio “Azul Club House” identificados como: contrato nro. 226 sobre el lote 83, manzana B, y nro. 227 respecto del lote 161 m, manzana H, cada uno por valor de \$108'000.000,00, ambos pagados por la demandante al momento de la firma.

En la cláusula cuarta se indicó que la escritura pública se llevaría a cabo a las 2 de la tarde del día 26 de diciembre de 2017 en la Notaría 21 de Cali, pero ninguna de las partes asistió.

Con posterioridad las partes novaron los contratos con el cambio de los bienes prometidos, según promesa celebrada el 11 de enero de 2019, ahora sobre los apartamentos 303 y 206 de la Unidad Residencia Katanya, ubicada en Dosquebradas, por un valor de \$224'389.000,00, de los que ella quedó adeudando \$8'389.000,00.

Se acordó que la escritura se elevaría el 30 de noviembre de 2019 en la Notaría 5ª de Pereira, previas unas condiciones descritas en el contrato; mas, ninguna de las partes asistió, no obstante, la incomparecencia de la demandante obedeció a que María Luz Dary Cardona le había manifestado la imposibilidad de dar cumplimiento a las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, además de que no se indicó la hora.

En el contrato se estipuló una cláusula penal en caso de incumplimiento, de naturaleza indemnizatoria, equivalente al 10% del valor del contrato, que corresponde a \$22'438.900,00.

Reitera que su inasistencia derivó del conocimiento de que la demandada no había construido los apartamentos, y aunque se

comprometió a restituir las sumas pagadas en caso de no cumplir, ha sido imposible llegar a un acuerdo.

Resalta que la promesa carece de la determinación del plazo o condición para la ejecución del contrato prometido, ya que no se indicó la hora en que se suscribiría la escritura pública; igual que de la determinación de los bienes prometidos; y que como ninguna de las partes asistió a la notaría, podría darse un incumplimiento recíproco que estructura el mutuo disenso.

Y termina señalando que *“Ante estos dos escenarios, en las pretensiones de la demanda se optará como pretensión principal la de resolución y como subsidiaria la de mutuo disenso, **a menos que el despacho considere que el negocio jurídico este** (sic) **viciado de nulidad absoluta**”* (se destaca).

1.2. Pretensiones³

1.2.1. Principales

Pidió que se declare civil y contractualmente responsable a María Luz Dary Cardona Nieto del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 11 de enero de 2019 que recae sobre los apartamentos 303 y 206 que hacen parte de la Unidad Residencial Katanya en Dosquebradas Risaralda.

En consecuencia, se declare la resolución del contrato y las consecuenciales restituciones e indemnización de perjuicios, por valores de \$216'000.000,00 y \$22'438.900,00, con sus intereses civiles desde el día de la presentación de la demanda y hasta el día en que se

³ Documento 03, ibid

realice el pago.

1.2.2. Subsidiarias

Que se declare el mutuo disenso entre las partes respecto del contrato de promesa de compraventa y, como secuela de ello, se condene a la demandada a restituir la suma de dinero que recibió de la demandante por el pago de los bienes prometidos en venta por un valor de \$216'000.000,00, con sus intereses civiles desde la fecha de la demanda hasta cuando se pague.

En ambos casos reclamó la condena en costas.

1.3. Trámite

La demanda fue admitida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Pereira⁴.

Dentro del término de traslado para contestar la demanda una vez surtidas las notificaciones, la demandada guardó silencio⁵.

Cumplido el trámite de la instancia, se realizó la audiencia de juzgamiento que culminó el 15 de enero de 2024, en la que se dictó sentencia.

1.4. Sentencia de primera instancia⁶

El Juzgado negó las pretensiones por cuanto no halló probado que la demandante hubiese acatado sus obligaciones y compromisos contractuales para habilitar la resolución del contrato; y tampoco

⁴ Ib, 08AutoAdmiteDemanda

⁵ Ib., 22AutoFijaFechaAudiencia

⁶ Ib., 28ActaAudiencia

encontró acreditado el mutuo disenso que se planteó como subsidiario.

1.5. Apelación

Recurrió la demandante⁷. Sus reparos⁸, que tienen que ver con la nulidad absoluta del contrato y, en su defecto, con el cumplimiento de la demandante de sus obligaciones o, en últimas, con el mutuo disenso, se considerarán en su momento. Fueron ratificados en esta sede⁹.

2. Consideraciones.

2.1. Presupuestos procesales.

Los denominados presupuestos procesales concurren a cabalidad y no se vislumbra causal de nulidad que haga írrito lo actuado, por lo que la decisión será de fondo.

2.2. Legitimación en la causa.

Se anticipa que la decisión de la Sala girará en torno a la nulidad absoluta del contrato, aspecto que fue mencionado en la demanda, como se dijo, y que sirve de sustento a la impugnación.

De ahí que no hay duda de la legitimación por activa y por pasiva, pues en su confección intervinieron Laura Liliana Gómez Vanegas, como promitente compradora (ahora demandante), y María Luz Dary Cardona Nieto, como promitente vendedora (hoy demandada).

Aunque en la demanda se alude a dos contratos, la decisión se

⁷ Ib., 28ActaAudiencia

⁸ Ib., 29SustentacionRecurso

⁹ 02SegundaInstancia, 008Memorial

concentrará en el que se celebró el día 11 de enero de 2019¹⁰ que es del que se reclama el incumplimiento y, según su inciso final, sustituyó todos los acuerdos previos entre ellas.

2.3. Límites de la apelación.

En reiteradas ocasiones se ha dicho¹¹, y se repite ahora que, producto de la redacción del artículo 328 del CGP, el sendero que traza la competencia del superior está dado por aquellos aspectos que fueron objeto de impugnación, sin perjuicio de algunas situaciones que permiten decidir de oficio (legitimación en la causa, prestaciones mutuas, asuntos relacionados con la familia, las costas procesales, la nulidad absoluta del contrato debatido, entre otros). Es lo que se ha dado en denominar la pretensión impugnaticia, como ha sido reconocido por esta Sala de tiempo atrás¹² y lo han reiterado otras¹³, con soporte en decisiones de la Corte, unas de tutela¹⁴, que se acogen como criterio auxiliar, y otras de casación¹⁵.

2.3. La nulidad del contrato.

Como se anunció, advierte la sala que el Juzgado soslayó una cuestión relevante para el proceso, que fue mencionada desde la demanda.

Según se resaltó en los antecedentes, la parte demandante destacó que la resolución estaba sujeta a que el juez considerara previamente si el contrato de promesa estaba afectado de nulidad absoluta. Justamente, el primer reparo que se formula contra el fallo se hace consistir en que debió declararse la nulidad, porque no cumple los requisitos

¹⁰ O1PrimeraInstancia, Co1Principal, o6AnexosDemanda, p. 7

¹¹ Por ejemplo, en la sentencia de esta misma Sala del 15 de enero de 2021, radicado 66001310300520170016401

¹² Sentencia del 19 de junio de 2018, radicado 2011-00193-01

¹³ Sentencia del 19 de junio de 2020, radicado 2019-00046-01, M.P. Duberney Grisales Herrera.

¹⁴ STC9587-2017, STC15273-2019, STC11328-2019 y STC100-2019

¹⁵ SC2351-2019, SC1303-2022, SC1413-2022, SC422-2024

establecidos en el artículo 1611 del Código Civil, en la medida en el que los bienes no fueron plenamente identificados, como tampoco el predio de mayor extensión.

En efecto, dispone el artículo 1742 del C.C., subrogado por el 2º de la Ley 50 de 1936, que la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, lo cual se traduce en que al funcionario judicial le corresponde valorar si se halla frente a un agravio de tal naturaleza, cualquiera que sea la pretensión que se le formule, pues de ser así, no le queda otra alternativa que la de proclamarla y disponer las restituciones mutuas que de allí deriven, sin adentrarse en otras discusiones, como la resolución, por ejemplo, pues la nulidad absoluta trae aparejado que las cosas vuelvan a su estado original.

Ahora, en los términos del artículo 1741 ibidem *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, **y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...** Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces... Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”* (se resalta).

En el caso de ahora, se trata de la omisión de ciertas solemnidades en la promesa celebrada, que es preciso analizar.

2.4. La promesa de contrato y sus requisitos de validez.

El artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el 1611 del C. Civil, le imprimió a la promesa de celebrar un contrato la posibilidad de producir obligaciones, siempre que en su celebración concurren todas las circunstancias que la misma norma enuncia, esto es: (i) que conste por escrito; (ii) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; (iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y (iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Frente a tan especial exigencia, tratándose de la promesa de compraventa de un inmueble el contrato debe determinarlo no solo por su nomenclatura, sino por los linderos que permitan distinguirlo de otro u otros bienes, y si hace parte de uno de mayor extensión, ambos deben ser identificados, porque únicamente así se atiende la prescripción del artículo 31 del Decreto 960 de 1970, que prevé que *“Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral, si lo tuvieran; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos...”*. Aunque, como se dirá más adelante, tal determinación puede estar contenida en un documento diferente, siempre que así se indique en la promesa.

Adicionalmente, de ese artículo 31 se desprende también la necesidad de señalar, para que no haya lugar a equívocos, la localidad donde el bien está ubicado y, a renglón seguido, el artículo 32 enseña que también debe indicarse el título de adquisición del bien. De manera que, si esta es la forma de determinar con precisión el inmueble objeto del contrato, se constituye en requisito esencial del contrato de promesa y solo en la medida en que se satisfaga, se cumple aquel condicionamiento del numeral 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Es por esta exigencia específica que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha venido reiterando en el tiempo que *“el alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado...”*¹⁶. Posición reiterada recientemente en la sentencia SC313-2023, en la que se hizo énfasis en lo siguiente:

Ello, en cumplimiento del ordinal 4 del artículo 89 de la Ley 153 de 1887. Sobre el punto es preciso memorar que tal requerimiento implica que el contrato preparatorio debe estar tan acabado que solo falte la suscripción de la escritura pública para perfeccionar o formar el convenio prometido. De manera que, con posterioridad, no se tenga que acudir a pesquisas para completar los elementos de validez del contrato futuro. Al respecto, esta Sala ha sostenido:

«(...) si en algo se necesita con mayor énfasis la certeza y seguridad jurídica es en el contrato preparatorio, que, como se sabe, debe estar tan acabado y agotado que para hacer el contrato dado en promesa sólo falte suscribirse la escritura pública o la solemnidad que sea del caso, como bien se desprende del numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887.

De tal manera que, si para llevar a efecto lo que prometido está, falta algo más que la mera solemnidad, como sería en este caso la averiguación de los alindamientos, ya por eso la promesa es imperfecta. Dicho más elípticamente y en términos generales, la promesa de contrato es el contrato propio, pero sin solemnidad» (CSJ SC del 24 de junio del 2005, exp. 1999-01213-01).

2.5. El caso concreto.

Al descender al asunto que nos ocupa, con la claridad que al comienzo se hizo en el sentido de que el contrato aquí comprometido es el que se

¹⁶ C.S.J., Sala de Casación Civil, sentencia 206 de 2001, M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

celebró el 11 de enero de 2019¹⁷, puede verse qué fue lo que se prometió vender:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor de EL PROMITENTE COMNPRADOR, y este se obliga a adquirir a igual título, el derecho de dominio y posesión que tendrá y ejercerá sobre el (sic) APARTAMENTOS N°303 y 206 de 56.0 M2 que hace parte integral de la UNIDAD RESIDENCIAL “KANTAYA” ubicado en el municipio de Dosquebradas Risaralda, cuyo acceso es a través de la nomenclatura_____, y consta de: comedor, sala con balcón, cocina, patio de ropas, alcoba principal con baño y closet, alcoba sencilla con closet, alcoba adicional o estudio y baño social... *SEGUNDA: ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:* EL PROMITENTE VCENDEDOR, adquirió estos terrenos por compra que efectuó mediante escritura pública N°...”

Como puede colegirse, en la promesa celebrada nunca se determinaron los bienes prometidos en venta más que por el número de los apartamentos, es decir, no se mencionó su número de matrícula inmobiliaria, o su registro catastral, tampoco el lugar de ubicación, pues la nomenclatura quedó en blanco, menos se determinaron sus linderos. Y si es que aún no contaban con matrícula independiente, entonces debió hacerse lo propio con el predio de mayor extensión, pero eso tampoco ocurrió. Para completar, se omitió la tradición de los bienes, es decir, cómo fueron adquiridos por la promitente vendedora, más bien, el espacio destinado a la escritura pública respectiva quedó sin diligenciar.

Es claro que, tratándose de los linderos, pudiera suplirse esa deficiencia con la indicación del instrumento que los contenga, según han sostenido la jurisprudencia nacional¹⁸ y local¹⁹, pero, en este caso, ni se conoce la escritura pública, ni se mencionó en el contrato mismo que

¹⁷ 01PrimeraInstancia, C01Principal, 06AnexosDemanda, p. 7

¹⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 12 de febrero de 2007, radicado 2000-00492-01, M.P. Edgardo Villamil Portilla

¹⁹ Sala Civil Familia, Tribunal Superior de Pereira, sentencia del 15 de abril de 2015, radicado 2011-00240-01, M.P. Claudia María Arcila Ríos; SC-0062-22

ellos pudieran estar allí contenidos, o en un certificado de tradición que tampoco se acompañó, pues el que reposa en los anexos de la demanda²⁰ alude a un inmueble ubicado en Cali, y aquí se debate sobre unos bienes ubicados en Dosquebradas.

Viene de lo dicho que el contrato de promesa que se trajo como soporte de las pretensiones en este asunto está afectado de nulidad absoluta y así debe ser declarado. Por tanto, se revocará el fallo protestado.

2.6. Las restituciones mutuas.

Dispone el artículo 1746 del C.C. que la nulidad pronunciada en sentencia que tenga 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.

Der acuerdo con la demanda, no hubo entrega de bienes por parte de la demandada; en cambio, la demandante afirma que anticipó el pago de \$216'000.000,00 en la fecha de suscripción de la promesa inicial celebrada entre ellas (hecho segundo), esto es, el 19 de octubre de 2017; como este negocio fracasó, se novó y se cambió el objeto por los bienes ubicados en Dosquebradas, el 11 de enero de 2019, y se tuvo por abonado el mismo valor (hecho sexto).

Notificada la demandada guardó silencio, así que, en principio, podrían tenerse por ciertos esos hechos, según lo establece el artículo 97 del CGP, porque el pago mismo es susceptible de prueba de confesión. Sin embargo, la tarea del juez debe ir mucho más allá, porque, una confesión admite infirmación (art. 197 ib.) y eso es lo que ha sucedido en este caso.

Para arribar a esta conclusión, sea lo primero señalar que la pretendida novación que menciona la demandante en su libelo inicial no aparece

²⁰ Ib., p. 15

configurada. La novación, de acuerdo con el artículo 1687 C.C., es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior que queda extinguida y puede darse de tres modos (art. 1690): (i) por la sustitución de una obligación por otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor, denominada objetiva²¹; (ii) por la constitución por parte del deudor de una nueva obligación respecto de un tercero, declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor; y (iii) sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre. Estas dos últimas, llamadas subjetivas²².

Pero, como explica Hinestrosa (2007)²³, se trata de un acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor, en ejercicio de su autonomía, para modificar la relación obligatoria original, de forma que se extinga para dar paso a una nueva, pues, entre otras cosas, debe mediar el ánimo de novar, es decir, al tenor del artículo 1693 del estatuto civil, que para que exista novación es necesario que las partes lo declaren así, o que aparezca indudablemente su intención de novar.

Si con estas mínimas nociones se acude a la prueba aportada, es fácil ver que los contratos de promesa celebrados el 19 de octubre de 2017 en la ciudad de Cali²⁴, lo fueron entre V & D Comercial SAS como promitente vendedora y Laura Liliana Gómez Vanegas como sedicente compradora, además, versaron sobre unos inmuebles ubicados en esa ciudad. Mientras que la promesa disputada en este proceso se celebró entre María Luz Dary Cardona Nieto, como promitente vendedora, y la señora Gómez Vanegas como promitente compradora, sobre unos bienes ubicados en Dosquebradas.

No pudo darse una novación, porque este acuerdo de voluntades no provino de quienes celebraron aquellos negocios jurídicos en Cali; además, ninguna mención específica contiene la promesa de venta de

²¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de casación Civil, SC5569-2019

²² Ibidem

²³ Hinestrosa, Fernando. Tratado de las obligaciones I, Universidad Externado de Colombia, 2007, p. 722.

²⁴ 01PrimeraInstancia, C01Principal, 06AnexosDemanda, p. 1 y 4

bienes en Dosquebradas que dé a entender que hubo un convenio de esa naturaleza. Por tanto, la conclusión es que se trata de negocios jurídicos diferentes, con prestaciones distintas.

Esta acotación sobre la novación se hace, por cuanto, como se mencionó, la parte demandante afirmó en el libelo que las promesas de compraventa relacionadas con inmuebles de Cali se celebraron entre quienes aquí son partes, lo que no es cierto; y que ellas fueron novadas por otras referidas a inmuebles en Dosquebradas, lo que también está alejado de la realidad probatoria. Esto es destacable, porque frente a esos primeros negocios jurídicos se afirma que se hizo un pago de contado de \$216'000.000,00 a la promitente vendedora, es decir, la sociedad V & D Comercial SAS, suma que es la que, afirman, corresponde al pago inicial de la última promesa celebrada.

Entonces, si se trata de dos contratos diferentes, no puede ser que el pago que allí se hizo sirva también al propósito de tener por pagada parcialmente la obligación que contrajo la promitente compradora en la promesa de compraventa de los apartamentos en Dosquebradas, con lo cual empieza a desdibujarse la afirmación de que ese pago efectivamente se hizo.

A ello le sigue la forma en que se convino el pago en este último contrato, pues la cláusula tercera culmina diciendo que los pagos deben efectuarse exclusivamente en el Banco Davivienda, en cualquier oficina del país, hecho que tampoco está demostrado.

Y para culminar, como fue analizado en primera instancia frente al pago, al absolver el interrogatorio de parte, la demandante entró en una franca contradicción con lo que dice el contrato en su texto y lo que reza la demanda, pues en aquel se aduce que el pago fue de contado, mientras que ella respondió en la audiencia²⁵ que *“los doscientos dieciséis millones se pagaron por... ella tomó la deuda de otro negocio*

²⁵ 01PrimeraInstancia, C01Principal, 24Audiencia, 00:10:53 a 00:26:57

que no... yo ya tenía una empresa acá en Pereira de construcción y los socios con los que yo terminé el negocio, ellos a mí me quedaron debiendo esa ese monto de dinero, exactamente doscientos dieciocho millones, entonces ellos intercambiaron la deuda con ella para ella darme unos terrenos. Enseguida se le preguntó qué dinero en efectivo le entregó a la demandada y contestó que “la deuda se la pagaron mis socios a ella para que los terrenos, ellos hicieron otra clase de negocio para ella, entregarme a mí los terrenos”. Y al indagársele sobre la forma en que ellos pagaron esa suma dijo “Ahí sí, no sé exactamente cómo, pero ellos quedaron con ella de que ella me pagaba a mí con los terrenos, no sé si ella, como ella trabaja con el tema inmobiliario, no sé si fue que ellos le dieron fue como unos terrenos en la costa o algo así, algo semejante a eso fue lo que ellos me dijeron”. En todo caso ratificó que de su patrimonio no salió nada para pagarle a la demandada, e insistió en que “a ella no le he dado por estos terrenos no, lo que yo le di a ella por los terrenos fue por otro negocio que ya se hizo otro juicio por esto, yo de mi parte a ella no le he dado nada, pero esta plata me la debían a mí mis socios y ellos cuadraron para que ella se hiciera responsable entregándome los terrenos a mí”.

Como puede verse, esa aparente confesión que se desprende de la falta de contestación de la demanda se viene a menos con la incertidumbre que la misma demandante sembró, primero en su demanda, y luego, en el interrogatorio que, valga anotarlo, tiene un doble propósito con la codificación procesal actual, pues sirve para provocar una confesión o una declaración de parte (art. 191 CGP), última que se valora de acuerdo con las reglas generales de apreciación de las pruebas.

De una parte, porque no puede tenerse como pago aquello que se afirma que se le pagó a la sociedad con la que se contrató en Cali, en cuanto se trata, a falta de prueba en contrario, de dos contratos diferentes e independientes. Y de la otra, porque, según la demandante, no fue eso lo que ocurrió, si no que unos socios suyos asumieron esa deuda, pero no logró precisar qué socios, de qué sociedad, cuándo,

cómo o dónde realizaron ese pago, es más, lo que dijo es que no sabe en qué términos se hizo.

Son, pues, tres cosas las que están confluyendo y que impiden establecer que hubo realmente el pago: ¿se pagó de contado como dice el contrato? o ¿se pagó por medio de la sociedad con la que se contrató en Cali como refiere la demanda?; o ¿fueron algunos socios de la demandante quienes pagaron? Ninguna de estas preguntas tiene respuesta exacta en el plenario y, por consiguiente, halla la Sala inconducente ordenar la restitución de una suma de dinero a la demandante sobre la que ninguna certeza tiene de haberse pagado.

2.7. Recapitulación

Compendiando lo dicho, se revocará el fallo de primera instancia y, en su lugar, se declarará la nulidad absoluta del contrato de promesa celebrado en esta ciudad el 11 de enero de 2019, sin que haya lugar a ordenar restituciones mutuas.

Como la decisión es desfavorable para la demandada, ya que la demandante anticipó el vicio en su demanda y lo ratificó en su impugnación, las costas de ambas instancias serán a cargo de aquella y en favor de esta (art. 365-1, CGP).

Se liquidarán en primera instancia siguiendo las pautas del artículo 366 del mismo estatuto, efecto para el cual, en auto separado, el magistrado sustanciador fijará el monto de las agencias en derecho.

3. Decisión

En armonía con lo expuesto, esta Sala de decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley:

PRIMERO: REVOCA la sentencia proferida del 15 de enero de 2024²⁶ por el Juzgado Quinto Civil del Circuito local en el proceso verbal de resolución de contrato iniciado por **Laura Liliana Gómez Vanegas** frente a **María Luz Dary Cardona Nieto**.

SEGUNDO: En su lugar, **DECLARA** la **NULIDAD ABSOLUTA** de la promesa de compraventa celebrada entre las partes el 11 de enero de 2019, que recae sobre los apartamentos 303 y 206 que hacen parte de la Unidad Residencial Katanya en Dosquebradas Risaralda, sin lugar a restituciones mutuas.

TERCERO: Costas de ambas instancias a cargo de la demandada y a favor de la demandante.

Notifíquese

Los Magistrados

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

CARLOS MAURICIO GARCÍA BARAJAS

DUBERNEY GRISALES HERRERA

²⁶ 01PrimeraInstancia, C01Principal, 28ActaAudiencia