

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
SALA CIVIL FAMILIA**

Magistrada Ponente: Claudia María Arcila Ríos

Pereira, febrero veinte (20) de dos mil catorce (2014)

Acta No. 70 del 19 de febrero de 2014

Expediente 66001-31-03-004-2010-00372-01

Decide la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, el 11 de febrero de 2013, en el proceso ordinario promovido por Jhon Jairo Londoño Jiménez y Carolina del Pilar López Osorio contra la sociedad Vertice Construcciones S.A.

**I - ANTECEDENTES**

1.- Pretenden los actores con la acción instaurada se declare resuelto la promesa de compraventa que celebraron con la sociedad demandada; ésta deberá ser condenada a restituirles la suma de \$19.300.000, actualizada de acuerdo con el IPC, a pagarles la suma de \$10.000.000 como arras pactadas y las costas del proceso.

2.- El supuesto fáctico que sustenta las referidas súplicas, puede compendiarse así:

a.- La sociedad demandada prometió en venta a los actores una casa de habitación en la Castilla Conjunto Residencial que proyecta construir en un predio ubicado en la calle 23 No. 32ª-56, sector de la Pradera Alta del municipio de Dosquebradas que en su mayor extensión se distingue con matrícula inmobiliaria No. 294-40155 y que se identificada en principio como la casa 9 de la manzana 3, de dos pisos, esquinera, con acabados, sin ampliación, construida sobre un lote de 54 metros cuadrados aproximadamente, un área total de 80 metros aproximadamente; los linderos y el folio de matrícula inmobiliaria serán determinados una vez constituido, protocolizado y registrado el reglamento de propiedad horizontal al que deberá someterse el conjunto residencial.

b.- Se fijó como plazo para la firma de la escritura pública de compraventa el 15 de marzo de 2010, a las dos de la tarde, en la Notaría Segunda de Pereira, hecho que incumplió la parte demandada.

c.- El precio del inmueble se pactó en la suma de \$112.000.000; los demandantes efectuaron varios abonos que suman \$19.300.000.

d.- Como la sociedad demandada omitió la entrega, las partes acordaron que la sociedad demandada “devuelve el valor entregado por los convocantes a la sociedad PC PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.

para tenerlo como abono al inmueble que optaron por comprar ante el incumplimiento de la sociedad Vértice Construcciones S.A." y se realizaría como cruce de cuentas entre las dos constructoras, pero tampoco se cumplió ese compromiso por "la sociedad convocada".

e.- Los demandantes cumplieron los "requerimientos necesarios pactados" en la promesa de venta y empezaron a realizar los pagos acordados con la constructora Proyectos y Construcciones y ante los requerimientos para que se realizara el cruce de cuentas entre las constructoras y dada la negativa de la sociedad demandada, la convocaron a audiencia de conciliación extrajudicial, a la que no asistió.

## **II- ACTUACIÓN PROCESAL**

Por auto del 14 de diciembre de 2010 se admitió la demanda.

La sociedad demandada dio respuesta al libelo. Aceptó parcialmente los hechos de la demanda; se opuso a las pretensiones y como excepciones de fondo formuló las que denominó incumplimiento de la parte demandante y no de la demandada; inexistencia de la solicitud del crédito pactado; cobro de lo no debido y mala fe en la accionante.

Vencido el término de traslado de tales excepciones con pronunciamiento de los actores se realizó la audiencia que prevé el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil, a la que no asistió la parte demandada; luego se decretaron las pruebas solicitadas y practicadas en lo posible se dio traslado a las partes para alegar, sin que alguna lo hubiese hecho.

## **III- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

Se puso término a la instancia con sentencia del 11 de febrero de 2013. En ella decidió la señora Juez Cuarto Civil del Circuito de Pereira negar las pretensiones de la demanda y condenó en costas a los actores porque éstos no demostraron la existencia de la promesa de contrato en que se apoyan las pretensiones de la demanda, concretamente porque el documento aportado con tal fin es una copia inauténtica que carece de valor demostrativo.

## **RECURSO DE APELACIÓN**

Inconformes con el fallo, los demandantes lo impugnaron. Para sustentarlo alegó el apoderado que los representa que se demostró la existencia de la promesa de compraventa con el documento aportado, el que no fue tachado por la sociedad demandada; ésta además aceptó algunos hechos de la demanda que dan cuenta de su existencia y no discutió la validez del contrato; por ello, el juzgado no podía negarle valor probatorio.

## **CONSIDERACIONES**

1.- Es del caso decidir de fondo el asunto, en virtud a que no existe nulidad alguna que afecte la validez de lo actuado y los presupuestos procesales se encuentran debidamente reunidos.

2.- Se demanda por medio de la acción propuesta la resolución de un contrato de promesa de venta que celebraron las partes el 22 de abril de 2009 y que de acuerdo con el documento que se incorporó en el curso de esta instancia<sup>1</sup>, recayó sobre una casa de habitación dentro de La Castilla, Conjunto Residencial, que el promitente vendedor proyecta construir sobre el lote de terreno ubicado en el sector de la Pradera Alta, ubicado en la calle 23 No. 32<sup>a</sup>-56 del municipio de Dosquebradas, que en su mayor extensión se distingue con matrícula inmobiliaria No. 294-40155; los linderos y el folio de matrícula inmobiliaria serán determinados una vez sea constituido, protocolizado y debidamente registrado el reglamento de propiedad horizontal respectivo.

Como fundamento de tal pretensión alegan los actores que la otra contratante incumplió las obligaciones pactadas, porque no concurrió a la Notaría en la fecha señalada para la firma de la escritura pública, ni entregó el inmueble; la sociedad demandada por su parte aduce que los demandantes incumplieron sus obligaciones al no cancelar el precio en la forma como lo habían pactado.

Pero antes de entrar a analizar la situación planteada por los contendientes, resulta preciso analizar lo relacionado con la validez del negocio jurídico, así ninguna de las partes haya propuesto su nulidad en las precisas oportunidades previstas por la ley para tal cosa, pues cuando se está frente a irregularidades que afectan de nulidad absoluta el respectivo acto o contrato, el artículo 2º de la ley 50 de 1936 autoriza declararla de manera oficiosa.

Además, porque de adoptarse decisión como esa, relevada estará la Sala de pronunciarse sobre la resolución que se propone con fundamento en el incumplimiento de la sociedad demandada, en razón a que solicitud como esa no puede edificarse sobre un acto jurídico afectado de nulidad absoluta.

En la sentencia objeto de revisión omitió la funcionaria de primera instancia pronunciarse sobre la validez del acto que se invoca como fuente de obligaciones, pues como se expresara en otro aparte de esta providencia, negó las pretensiones porque no se demostró de manera idónea la existencia de la promesa de contrato invocada como fundamento de las pretensiones, asunto que ya se zanjó porque en el curso de esta instancia se incorporó el original del documento que la contiene<sup>2</sup>.

3.- Para que la promesa de celebrar un contrato se constituya en causa eficiente de las obligaciones y derechos que con su celebración surgen para las partes, deben converger a su formación los requisitos previstos

---

<sup>1</sup>Folios 18 a 22, cuaderno No. 4

<sup>2</sup> Ver folios 18 a 22, cuaderno No. 4

en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887. La omisión de cualquiera de ellos invalida la promesa y en consecuencia, impide demandar su cumplimiento o resolución o ejercer cualquier otra acción personal que pretendan las partes con fundamento en dicho vínculo. En esas condiciones, lo primero que debe analizar el juez es su validez, porque solo cuando ésta se haya establecido será posible definir las pretensiones. Esos requisitos son:

“1º. Que la promesa conste por escrito;

“2º. 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 del Código Civil;

“3º. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

“4º. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

Los dos primeros se encuentran satisfechos, pues la promesa consta por escrito y el contrato prometido no es de aquellos que la ley declara ineficaces por no reunir las condiciones previstas en el artículo 1502 del Código Civil.

En relación con el tercero, es sabido que la promesa de contratar tiene un carácter preparatorio y transitorio; su vida es efímera y su finalidad es perfeccionar el contrato prometido. Por tal razón, la condición o el plazo que exige la disposición transcrita permitirá establecer la época en que debe celebrarse, sin que puedan fijarse de manera indeterminada, porque en tal forma quedan las partes en la incertidumbre y se desconoce la transitoriedad propia de ese contrato. Sobre el presupuesto de que se trata, ha dicho la Corte:

**“Al respecto la Corte ha precisado que “en tratándose del requisito 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la única condición compatible con este texto legal, en consideración a la función que allí cumple, es aquella ‘que comporta un carácter determinado’, por cuanto sólo una condición de estas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido”, ya que la “de la otra clase, precisamente por su incertidumbre total, deja en el limbo esa época, y con ella la transitoriedad del contrato de promesa que es una de sus características esenciales” (Sent. 010, abr. 22/97, exp. 4461); de suerte que para cumplir la exigencia prevista en el citado precepto normativo “no pueda acudirse a un plazo indeterminado o a una condición indeterminada, porque ni el uno ni la otra, justamente por su indeterminación, son instrumentos idóneos que sirven para cumplir el fin perseguido, que es el señalamiento o fijación de la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida” (G. J., t. CLXXXIV, pág. 284).<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup>Sala de Casación Civil, sentencia 7892 de junio 21 de 2007, M.P. Dr. César Julio Valencia Copete

En la cláusula cuarta del documento que contiene la promesa, se expresó. *“La escritura pública de compraventa que perfeccione la venta prometida se otorgará en la Notaría Segunda del Circulo de Pereira, el día 15 del mes de Marzo de 2010, a las 2: p.m. ó en fecha posterior la cual será informada por EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR”*.

Contiene entonces esa promesa un plazo que se fijó, en principio, en una fecha y hora concretas, pero que por disposición de las partes quedó indeterminado al abrir la posibilidad de que lo fuera también en otra posterior, de la que informaría el promitente vendedor a los otros contratantes. La certidumbre sobre la época en que se suscribiría la escritura pública que al comienzo las partes quisieron fijar, se desvaneció ante la posibilidad de que se hiciera posteriormente, sin señalar de manera concreta cuándo, ni pactar una fecha o condición como límite, ni expresar siquiera cuál de los contratantes optaría por escoger aquella señalada en forma específica.

Sometieron entonces el perfeccionamiento de la promesa a dos posibilidades y en tal forma no existe certeza en relación con la fecha en que se cumpliría el acto de que se trata, por cuanto no vale fijar un plazo concreto para, a renglón seguido, estipular otro de naturaleza totalmente indeterminada y en esas condiciones no puede considerarse satisfecho el presupuesto que se analiza para la eficacia de la promesa.

Pero es que tampoco se cumplió el requisito cuarto, el de la determinación del contrato en forma tal que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, requisito respecto del cual enseña la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

**“Es así como la Corte en torno al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que “como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...) En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro.” (CLXXX - 2419 página 226).**

**“Y en providencia posterior señaló: “en cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto-, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble. (...) En suma, 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...(...). El soporte último de lo precedentemente expuesto hállese en lo que un comienzo se manifestó: no obstante que la promesa ofrezca su propio e inconfundible contorno jurídico, es innegable que, en su estructura y en su función, se guía por el contrato prometido por ser éste el que le proporciona sentido a su causa y a su objeto. De ahí, el correlativo y proporcionado anudamiento que entre ambos debe darse; de ahí también, el por qué la promesa, al trazar su influjo sobre el contrato prometido, lo deba perfilar de una manera tal que éste, al momento de su realización, no pueda menos que ser mirado como un fiel trasunto de la descripción vertida en la promesa.” (CLXXXIV - 2423, página 396).**

**“Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad.**

**“Y siendo clara la relación de inescindibilidad que ata a la promesa de contratar con el contrato prometido, no resulta extraña la aplicación en la promesa de las normas que regulan la identificación de los bienes que se han de enajenar, al no existir divorcio entre los dos contornos negociales, pues finalmente el camino para la compraventa es la promesa y el derrotero que deberán seguir los contratantes para la confección de la escritura pública debe venir demarcado desde la misma promisión....”<sup>4</sup>**

En la cláusula primera del escrito que contiene la promesa fundamento de las pretensiones, se identificó el inmueble objeto del contrato como una casa de habitación dentro de La Castilla, Conjunto Residencial, que el promitente vendedor proyecta construir sobre el lote de terreno ubicado en el sector de la Pradera Alta, ubicado en la calle 23 No. 32<sup>a</sup>-56 del municipio de Dosquebradas, que en su mayor extensión se distingue con matrícula inmobiliaria No. 294-40155; los linderos y el folio de matrícula inmobiliaria serán determinados una vez sea constituido, protocolizado y debidamente registrado el reglamento de propiedad horizontal respectivo. En el parágrafo 2 se dijo que “El inmueble arriba detallado y objeto de este contrato de promesa de compraventa, fue proyectado de acuerdo a planos debidamente aprobados por la Curaduría Urbana de Dosquebradas y demás autoridades de servicios públicos domiciliarios.”

Del contenido de esas estipulaciones se infiere que el lote en el que se construiría la casa prometida en venta hace parte de otro de mayor extensión, pero respecto de este no se señalaron sus linderos; tampoco los especiales de aquel.

---

<sup>4</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 24 de junio de 2005, MP. Manuel Isidro Ardila Velásquez, Exp. 1999-01213-01

Y aunque el objeto de la promesa de contrato recaía sobre un inmueble que aún no se había construido, resultaba posible señalar sus linderos especiales porque como se consignó el documento que la contiene, se contaba con los respectivos planos, debidamente aprobados por la Curaduría Urbana de Dosquebradas.

En asunto similar al que ahora ocupa la atención de esta Sala, dijo la Corte Suprema de Justicia:

**“La comentada exigencia no puede soslayarse so pretexto de que la venta prometida recae sobre un espacio sin construir como el de que aquí se trata, para entender, como erróneamente lo estimó el Tribunal, que simplemente consiste en todo lo que está por encima del primer piso, puesto que aun en ese evento se debe partir de que ese espacio, aunque sin contenido material construido por el momento, se halla preconcebido, más tratándose de especie o cuerpo cierto, y sólo falta la ejecución de la obra para la cual se pretende adquirir, por lo que no se advierte obstáculo alguno impediendo de su plena identificación de modo anticipado, incluso por sus linderos y dimensiones.”<sup>5</sup>**

En el caso concreto no se satisfizo el requisito que se analiza porque para ello resultaba menester identificar el lote sobre el cual se construiría la vivienda y además aquel del que hace parte, en forma tal que pudiera distinguirse con seguridad de cualquier otro para atender el mandato contenido en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970, según el cual *“Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral, si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos...”*.

4.- Como la eficacia de la promesa está sujeta a la satisfacción de las solemnidades previstas por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que atrás se transcribieron, ante la ausencia de algunas de ellas, el contrato se torna nulo en forma absoluta y el juez está obligado a declararlo así, aún de oficio, como antes se expresara, de acuerdo con el artículo 2º de la Ley 50 de 1936, subrogatorio del 1742 del Código Civil, que dice: *“La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun 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”*.

En el caso concreto la nulidad aparece de manifiesto en el acto que contiene la promesa; el referido escrito fue invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones y al proceso concurrieron en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel.

En esas condiciones, se revocará el fallo de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda y en su lugar, de oficio, se declarará la

---

<sup>5</sup> Sala de Casación Civil, sentencia del 30 de octubre de 2001, MP. Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, expediente 6849

nulidad de promesa de compraventa en que se sustentaron las pretensiones de la demanda.

Como consecuencia de esa determinación, se considera la Sala relevada de analizar las pretensiones formuladas en la demanda con fundamento en la referida promesa, porque declarada su nulidad, se retrotraen las cosas al estado en que se hallaban si no hubiese existido y por ende, no es del caso emitir pronunciamiento alguno sobre las declaraciones solicitadas, relativas a su resolución.

5.- Por esa misma razón y debido a los efectos retroactivos del fallo, resulta menester emitir pronunciamiento en relación con las restituciones mutuas que como consecuencia de la nulidad absoluta en este asunto se generan.

En efecto, dice el artículo 1746 del Código Civil: *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene fuerza, da a 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 este caso están de acuerdo las partes en que los demandantes entregaron como parte del precio la suma de \$19.300.00, que pagaron como a continuación se indica, hecho del que además dan cuenta los recibos aportados con la demanda<sup>6</sup>.

\$1.300.000 el 10 de febrero de 2010  
\$1.500.000 el 29 de diciembre de 2009  
\$1.500.000 el 2 de diciembre de 2009  
\$1.500.000 el 6 de noviembre de 2009  
\$1.500.000 el 7 de octubre de 2009  
\$1.500.000 el 24 de julio de 2009  
\$3.000.000 el 23 de junio de 2009  
\$4.000.000 el 4 de junio de 2009  
\$1.500.000 el 2 de junio de 2009  
\$2.000.000 el 15 de abril de 2009

Tales sumas deberán ser restituidas por la sociedad demandada a los actores, con su corrección monetaria, en razón a que como lo explica la jurisprudencia:

**“tratándose de restitución de sumas de dinero que por el tiempo transcurrido entre su recibo y devolución, se han envilecido por el fenómeno de la pérdida del poder adquisitivo, el reintegro debe ser tasado en valores reales y no meramente nominativos, porque como lo tiene averiguado la jurisprudencia, si esos dineros tenían al tiempo de su percepción determinado poder de compra, la parte que los entregó sólo podría considerarse restablecida a la situación existente en dicha oportunidad, recibiendo una cantidad de dinero con un poder adquisitivo semejante, junto con las tasas que representen un margen razonable de utilidad, y no los intereses comerciales que además**

---

<sup>6</sup> Folios 89 a 98, cuaderno No. 1



**del fenómeno inflacionario comprenden coeficientes encaminados a recomponer el capital, como sería el interés bancario corriente, según lo tiene entendido la Corporación...”<sup>7</sup>**

El valor de las sumas que se han de reconocer será actualizado de conformidad con la variación que ha tenido el índice de precios al consumidor, desde la fecha en que se realizó cada pago hasta el mes de enero de 2014, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:  $VA = VH \times \frac{\text{ÍNDICE FINAL}}{\text{ÍNDICE INICIAL}}$ .

Donde el valor actualizado (VA) se determina multiplicando el valor histórico (V.H.) por el índice final de precios al consumidor certificado por el DANE dividido por el índice vigente a la fecha en que se produjo cada pago<sup>8</sup>.

Se despejará entonces esa fórmula teniendo en cuenta cada una de las sumas atrás referidas, cuyo pago se ha de reconocer; además, el índice inicial certificado por el DANE de acuerdo con el que corresponda a la fecha de cada pago y como final el que certifica la misma entidad al 31 de diciembre de este año.

- 1.-  $VA = \$1.300.000 \times 114.54/103.55 = \$1.437.971.99$
- 2.-  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/102.00 = \$1.684.411.76$
- 3.-  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/102.00 = \$1.684.411.76$
- 4.-  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/101.92 = \$1.685.733.90$
- 5.-  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/101.98 = \$1.684.742.10$
- 6.-  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/102.00 = \$1.684.411.76$
- 7.-  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/102.18 = \$1.681.444.51$
- 8.-  $VA = \$3.000.000 \times 114.54/102.22 = \$3.361.573.07$
- 9.-  $VA = \$4.000.000 \times 114.54/102.22 = \$4.482.097.43$
10.  $VA = \$1.500.000 \times 114.54/102.22 = \$1.680.786.53$
11.  $VA = \$2.000.000 \times 114.54/102.26 = \$2.240.172.11$

En conclusión, la suma que deberá restituir la sociedad demandada a los demandantes asciende a \$23.307.756.92 a enero de 2014.

Los actores nada deberán restituir a la accionada, porque no recibieron el inmueble pretendido en venta, ya que como lo aceptó la representante de la última en interrogatorio absuelto<sup>9</sup>, la casa prometida en venta no se construyó.

## **VI- DECISIÓN**

De acuerdo con lo expuesto, esta Sala revocará el fallo objeto de impugnación; declarará la nulidad de la promesa de compraventa que celebraron las partes en este asunto y se ordenará que la sociedad demandada restituya a los demandantes la suma de \$19.300.000 que

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 13 de agosto de 2003, MP. Dr. José Fernando Ramírez Gómez, expediente C-7010

<sup>8</sup>La información sobre los índices de precios al consumidor se obtuvo de la página [www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co) link Índices – Series de empalme 1999-2014

<sup>9</sup> Ver folios 3 a 8, cuaderno No. 3

entregaron como parte del precio del negocio referido, las que deberán ser actualizadas hasta la fecha en que se produzca el pago, pero que para el mes de diciembre de 2013, equivalen a \$23.193.802.20.

El pago de tal suma deberá hacerse dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

No se impondrá condena en costas a ninguna de las partes, porque no prosperaron las pretensiones de los actores, ni las excepciones que propuso la sociedad demandada.

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.- REVOCAR** la sentencia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, el 11 de febrero de 2013, en el proceso ordinario promovido por Jhon Jairo Londoño Jiménez y Carolina del Pilar López Osorio contra la sociedad Vertice Construcciones S.A. y en lugar se declara la nulidad absoluta de la promesa de compraventa que celebraron las partes el 22 de abril de 2009.

**SEGUNDO.-** La sociedad demandada deberá restituir a los demandantes, debidamente actualizada a la fecha del pago, la suma que cancelaron como parte del precio y que al 31 de enero de 2014 equivale a \$23.307.756.92.

**TERCERO.-** Sin costas en ninguna de las instancias.

**CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Los Magistrados,

**CLAUDIA MARÍA ARCILA RÍOS**

**EDDER JIMMY SÁNCHEZ CALAMBÁS**

**JAI ME ALBERTO SARA ZA NARANJO**