

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

REFERENCIA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA ACAPULCO S.A.S.
DEMANDADO: INVERSIONES CONTINENTAL S.A.
RADICADO: 2020-00683

Funza Cundinamarca, nueve (9) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

I. ASUNTO

De conformidad con lo ordenado en audiencia de fecha 21 de abril del hogaño y conforme a lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 373 del CGP, procede el despacho a proferir sentencia en forma escrita dentro del proceso verbal de la referencia, después de observar que no existe causal alguna que invalide lo actuado.

Para tal propósito se evocan los siguientes,

II. ANTECEDENTES

La sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO S.A.S. demando a la sociedad INVERSIONES CONTINENTAL S.A., para que se declarará resuelto el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1650 de fecha 10 de septiembre de 2015, otorgada en la Notaria 27 del Círculo de Bogotá D.C., por incumplimiento de las obligaciones de la parte demandada, junto con la devolución de las sumas dadas como parte del precio debidamente indexadas, así como los perjuicios causados.

Los anteriores pedimentos, fueron sustentados en los siguientes hechos que merecen ser sintetizados así:

- Aduce que en el año 2015, el señor Luis Alberto Téllez Peñaloza, como representante legal de la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A., en calidad de propietaria, ofreció en venta al representante legal de la sociedad demandante, los derechos de cuota correspondientes al 8.457% del derecho de dominio y propiedad que tiene y ejerce sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-808457 de la ORIP de Bogotá Zona Centro.

- Indico que la anterior negociación se materializo al suscribir la escritura pública de compraventa No. 1650 de fecha 10 de septiembre de 2015 ante la Notaria 27 del Círculo de Bogotá D.C, en donde se pactó, entre otras cosas, la suma de \$2.949.900.000, por concepto de precio del bien, el cual fue pagado y recibido por la parte vendedora aquí demandada, sin que haya recibido real y materialmente el bien dado en compraventa. Añadió, que el referido documento público, no se registro ante la oficina correspondiente, por petición expresa del representante legal de la sociedad pasiva, pues le exigió que debía cancelar en primer término el valor de la hipoteca a la sociedad Grupo Costarica SAS.

- Manifestó que mediante escritura pública No. 1924 del 24 de septiembre de 2016 de la Notaría 58 de Bogotá D.C., la sociedad Grupo Costarica S.A.S., canceló la hipoteca constituida conforme a la escritura pública No. 1650 del 10 de septiembre de 2015, y fue por ello, que trato de registrar la escritura contentiva de la compraventa, sin embargo, la ORIP le informo que el respectivo folio de matrícula inmobiliaria se encontraba bloqueado con ocasión a la actuación administrativa que se adelanto al no pagarse el derecho correspondiente a la plusvalía.

- Expreso que mediante escritura pública No. 2584 de fecha 29 de diciembre de 2015, la sociedad demandada transfirió a favor del Grupo Costa Rica SAS, el mismo derecho de cuota que le había vendido a la sociedad aquí demandante, tal como se evidencia de la anotación No. 14 del respectivo folio de matrícula.

- Culmina diciendo que mediante contrato de promesa de permuta celebrado el día 18 de abril de 2017 entre IMPORMAQUINAS Y EQUIPOS LTDA y la sociedad aquí demandante, prometió transferir el derecho real de dominio, lo cual, no se pudo efectuar. Agrego, que en dicho contrato se pactó la suma de \$ 433.000.000 por concepto de clausula penal.

Actuación Procesal: La demanda fue admitida mediante auto de fecha 28 de enero de 2021, en donde se ordenó entre otras cosas, la notificación del extremo pasivo de la contienda (*archivo digital No. 20*). La sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A. se notificó en forma personal, quien en el término de traslado guardo un hermético silencio, tal como quedo expuesto en auto de fecha 27 de octubre de 2022 visible en archivo digital No. 34.

Posteriormente, se celebró la audiencia inicial en donde se practicaron los interrogatorios de las partes y se decretaron las pruebas solicitadas por aquellas, y se procedió a señalar hora y fecha para la vista pública de instrucción y juzgamiento, en dicha sesión únicamente la parte demandada expuso sus alegatos de conclusión, por cuanto la demandante no compareció. En esta misma sesión se emitió sentido de fallo, a lo cual se procede a concretar mediante esta sentencia.

III. PRESUPUESTOS PROCESALES

Revisado el proceso, se establece que los denominados presupuestos procesales (*jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal*) se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que este despacho es competente para conocer la presente demanda dado la cuantía de las pretensiones y domicilio de la demandada, conforme a los artículos 26 y 28 del C. G. del P., así mismo, el libelo introductor cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 *ibídem*, y por último, la capacidad en su doble arista se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 de la misma codificación.

IV. CONSIDERACIONES

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

Considera el despacho que el problema jurídico a resolver en esta instancia se contrae a determinar si la sociedad demandante CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS logró acreditar en su totalidad los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria.

TESIS DEL DESPACHO

La tesis que responde al problema jurídico y previo a la valoración en conjunta de los medios probatorios obrante en el plenario y que sostendrá el despacho consistirá en el hecho de que la parte actora logró demostrar la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria, tal como se pasa a argumentar.

Conviene puntualizar en primer lugar que uno de los atributos de la libertad jurídica de las personas es el principio de la autonomía privada, según la cual los particulares están habilitados para crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones, sin limitación diferente a la ley, el orden público y las buenas costumbres, razón por la cual, el estatuto civil consagra en el artículo 1602, que *“Todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Sobre el particular, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 18 de diciembre de 2019, siendo MP., el Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, precisó:

“Es principio general del derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, ambas partes deben estar dispuestas a ejecutarlos efectiva y oportunamente (art. 1602, C.C).

El propósito de toda obligación consiste en obligar al deudor a efectuar la prestación debida, y si éste prescinde de hacerlo, la ley otorga al acreedor la

prerrogativa, y los medios para compelerlo a ejecutarla forzosamente, pues de no ser así, todo deber jurídico sería irrelevante, al colmo que permitiría a cualquiera, sustraerse caprichosamente de su cumplimiento”. SC5569-2019.

Además, la misma codificación en su artículo 1546 consagra que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria ***en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado***, concediendo al contratante cumplido la facultad de deprecar la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, normativa que guarda idéntica correspondencia con lo preceptuado por el artículo 870 de nuestro estatuto comercial, no obstante, dicha prerrogativa está solamente reservada para el contratante cumplido en tanto el artículo 1609 del C.C., establece que, *“ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”*.

Ahora, el contrato de compraventa está definido en el artículo 905 del C. de Co. como *“un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. Cuando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario...”*.

Conforme al anterior marco normativo y jurisprudencial, se puede afirmar que los presupuestos de la acción resolutoria son: a) La existencia de un contrato bilateral válido, capaz de generar obligaciones; b) Que el demandante por su parte haya cumplido los deberes que le imponía la convención, o cuando menos, se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, y c) El incumplimiento parcial o total del demandado, de las obligaciones que para él generó el pacto.

En relación con el primer requisito, se observa que la convención cuya resolución se persigue es un contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1650 del 10 de septiembre de 2015, otorgada en la Notaria 27 del Círculo de Bogotá D.C., suscrito entre la sociedad demandante CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS en su calidad de compradora y la sociedad demandada

INVERSIONES CONTINENTAL S.A. como vendedora, cuyo objeto recayó sobre los derechos de cuota correspondientes al 8.457% vinculados al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-808457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

De la valoración y revisión de dicho documento público, el despacho evidencia que cumple con la totalidad de los requisitos exigidos por la ley para su existencia y validez. En efecto, fue celebrado por personas legalmente capaces, quienes dieron su consentimiento en forma libre, expresa y sin ningún tipo de apremio, sin que en este juicio haya sido controvertido la capacidad legal y el consentimiento dado por cada uno de los representantes legales de las sociedades aquí en disputa, al contrario, al rendir sus interrogatorios de parte, aceptaron sin ningún reparo la celebración del contrato objeto de las súplicas resolutorias. Así mismo, debe resaltarse, que la causa y objeto sobre el cual versó el negocio es lícito, y por último, como se trató de una compraventa fue elevado a escritura pública. Por lo tanto, sin mayores razonamientos, el contrato báculo de las pretensiones es válido y surte pleno efectos jurídicos entre sus contratantes hoy aquí enfrentadas en este litigio, y por ende, no hay reparo frente a dicho requisito, máxime cuando la sociedad demandada no desconoció ni tachó de falso el multicitado contrato, pese a que contó con la oportunidad para ello, de ahí que, y de conformidad con el artículo 244 en concordancia con el artículo 257 del CGP, se presume auténtico.

Frente al segundo requisito, esto es, que el demandante por su parte haya cumplido los deberes que le imponía la convención, o cuando menos, pruebe que se allano a cumplirlos en la forma y tiempo debidos. Sobre tal exigencia, debe advertirse que se encuentra acreditado en el plenario el cumplimiento de las obligaciones que el pacto generó para la sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS. En efecto, y conforme a la cláusula cuarta 4ª de la escritura pública No. 1650, se evidencia que en la fecha de su suscripción, esto es, el 10 de septiembre de 2015, canceló el precio acordado, esto es, la suma de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$2.949.900.000), y como señal de aceptación y aprobación la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A. firmó el contrato de marras. Así mismo, en el interrogatorio que absolvió el representante legal de la pasiva, señor Luis Alberto Téllez Peñaloza,

aceptó que la parte demandante le había cancelado la totalidad del precio pactado en la compraventa.

De ahí que, la parte actora honro sus obligaciones en la forma y tiempos debidos, tal como lo pregonan el artículo 947 del C.Co., al señalar que “*El comprador deberá pagar el precio en el plazo estipulado o, en su defecto, al momento de recibir la cosa.*”.

Frente al tercer requisito, esto es, el incumplimiento parcial o total del demandado frente a las obligaciones a que se comprometió en el contrato, debe indicarse, que es un hecho que también se encuentra probado. En efecto, conforme al artículo 922 *ibídem*, las obligaciones del vendedor se reducen a “***La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa***”; disposición normativa que incumplió la sociedad INVERSIONES CONTINENTAL S.A., por cuanto en primer lugar, la escritura pública contentiva del contrato de compraventa no se pudo registrar por causa atribuirle a su conducta contractual, pese a que su antagonista pago el precio pactado, y en segundo lugar, no entrego el bien objeto de compra o al menos en el plenario no quedo demostrado el cumplimiento de dicha prestación. Las anteriores conclusiones, encuentran respaldo probatorio con lo confesado por el señor Luis Alberto Téllez Peñaloza en su interrogatorio de parte, pues pese a que manifestó que la respectiva escritura pública no se había podido registrar por culpa de su contraparte, no aportó ningún elemento de prueba que lo respaldará, tan solo quedo en una mera afirmación, al contrario, manifestó que no había incumplido con dicha obligación. En similar sentido, adujo que entrego el derecho de cuota que le vendió a la sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS, empero, tampoco sustentó probatoriamente su dicho, sin que de la valoración conjunta de los demás medios de convicción se constate que existió la aludida entrega, aunque sea en forma simbólica.

Ahora, debemos recordar que en el presente juicio **la parte demandada no contesto la demanda**, pese a que fue notificada en debida forma, lo cual, al tenor del artículo 97 del CGP, apareja como consecuencia jurídica la presunción de veracidad de los hechos contenidos en el libelo introductor; conducta procesal que

indudablemente afecta sus intereses en lo que respecta a los hechos objeto de investigación, aunado al hecho, de que tal confesión no fue desvirtuada con los restantes medios suasorios que obran en el plenario. Por lo tanto, la presunción se mantiene hasta la emisión de esta sentencia.

No obstante lo anterior, y pese a que la parte actora cumplió con la carga probatoria consistente en la acreditación de la totalidad de los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria, **debe resaltarse además, que en la audiencia inicial y al momento de fijarse el objeto del litigio, el apoderado de la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A., manifestó en forma expresa, consciente y libre que la totalidad de los hechos de la demanda eran ciertos y/o reales;** confesión que reúne los requisitos del artículo 191 en concordancia con el artículo 193 del CGP., y fue por ello, que en aquella vista pública se prescindieron de practicar las demás pruebas ante la aceptación total de la situación factual contenida en el libelo genitor, lo cual, tornaba vano evacuar más probanzas.

En fidelidad de lo expuesto en párrafos precedentes, y como quedó demostrado el incumplimiento de la sociedad demandada de sus obligaciones, contrario a lo de su contraparte, pues cumplió con sus compromisos, **se decretará la resolución del multicitado contrato y se procederá a analizar las pretensiones condenatorias,** pues es palpable que la parte pasiva desatendió la carga de la prueba contenida en el artículo 167 del CGP, el cual, le imponía aportar los medios demostrativos encaminados a respaldar y corroborar los supuestos de hecho que invocaba como fórmula para eficacia de su argumentaciones y alegaciones. Por tanto, le incumbía la demostración de las circunstancias fácticas que determinan el juicio lógico de las normas cuya aplicación se solicita, de tal modo, que ella debe soportar las consecuencias de su inactividad probatoria, de su descuido, inclusive de su equivocada actividad como probadoras, puesto que el medio probatorio es de importancia fundamental para la demostración de los hechos en el proceso.

PRESTACIONES MUTUAS

Aniquilado el contrato de compraventa que celebraron las partes aquí en litigio, es pertinente determinar a que tiene derecho cada uno de los contratantes, por cuanto como es bien sabido, las cosas en lo posible deben volver a su estado anterior, es decir, se deben retrotraer a su estado inicial. Sobre el particular, en fallo de tutela de fecha 11 de julio de 2018, la Sala de Casación de la Corte Suprema de Justicia, siendo MP, el Dr. Luis Alfonso Rico Puerta, indicó:

“(...) 2.2. En tales condiciones, si bien la motivación y conclusión a que llegó el enjuiciado se muestran consecuentes con los pronunciamientos jurisprudenciales allí esbozados, es necesario advertir que sobre las restituciones recíprocas surgidas tras la resolución del contrato, entre las cuales se encuentran los frutos y las sumas de dinero pagadas a título de precio, la Corte tiene actualmente una nueva postura según la cual, independientemente de que el beneficiario de tales prestaciones sea el contratante incumplido, no puede recibir desmejorada la cosa ni la cantidad de dinero que entregó al momento del negocio, al precisar:

«En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad.

En este punto, resulta de trascendental importancia reconsiderar la posición asumida por esta Corte en sentencias como la de 21 de marzo de 1995, [S-036-95. Exp. 3328], 24 de octubre de 1994 [Exp. 4352], y 4 de julio de 2004 [Exp. 7748],

en las cuales sostuvo que el contratante incumplido no tenía derecho a la indexación y, por tanto, debía soportar los efectos nocivos de la inflación.

Al respecto, hay que precisar que no existe en la actualidad ninguna razón jurídica para continuar prohijando tal criterio, dado que el reconocimiento del valor real de la moneda para la fecha del fallo no es más que una consecuencia necesaria de la aplicación de los principios de justicia y equidad, así como del mandato legal que en materia de restituciones recíprocas ordena devolver ni más ni menos que la suma de dinero que fuera inicialmente entregada.

Desde luego que regresar a uno de los contratantes la cantidad nominal de dinero que éste dio en un comienzo, comportaría una de dos hipótesis: a) Devolverle menos de lo que entregó, en el caso de que entre dicho lapso haya ocurrido el fenómeno de la devaluación de la moneda por efectos de la inflación; o b) restituirle más de lo que abonó, si fue que en ese lapso se revaluó la moneda en razón de la deflación, lo que es muy poco probable que ocurra en nuestra economía, aunque no es una hipótesis del todo descartable. En uno u otro evento es preciso ajustar el valor real del dinero para no incurrir en un enriquecimiento injusto en favor de una de las partes, independientemente de si quien debe recibir la prestación es o no deudor incumplido.

El hecho que el vendedor cumpla su obligación no le autoriza a lucrarse del incumplimiento de su contraparte mediante la devolución de una suma envilecida. Por ello, ante el principio general de que el acreedor que cumple no puede enriquecerse a costa del deudor que incumple, es necesario que aquél reciba únicamente las prestaciones a que tiene derecho, sin que sea posible imponer al deudor incumplido gravámenes adicionales o sanciones que la ley no contempla. El contratante incumplido está obligado a pagar la indemnización de perjuicios a la que hubiere lugar, pero las prestaciones recíprocas a que da lugar la resolución del contrato de compraventa es una situación completamente distinta a la indemnización de perjuicios: ambas figuras tienen una naturaleza, un origen legal y una finalidad diferente, por lo que no pueden confundirse.

En ese orden, si al vendedor se le restituye un bien inmueble valorizado por el simple paso del tiempo, no sería justo ni equitativo que el comprador recibiera, a su vez, una suma de dinero depreciada, ya que no se le estaría devolviendo la misma cantidad que aportó inicialmente sino una muy inferior por los efectos de la devaluación, es decir que no se estaría cumpliendo a cabalidad con el mandato que el artículo 1932 del Código Civil establece para el caso de la resolución del contrato, puesto que las cosas no se estarían retrotrayendo al estado anterior sino que se le estaría imponiendo al deudor incumplido una sanción que la ley civil no consagra.

Tal sanción o pena, además, se impondría de manera arbitraria y escaparía de todo parámetro objetivo, toda vez que dependería exclusivamente del azar, es decir de la variación del valor de la moneda en el tiempo, según las imprevisiones de la economía.

*Tampoco es correcto afirmar que con el reconocimiento de la indexación se estaría prohijando el incumplimiento de las obligaciones contractuales, porque la depreciación de la moneda es un hecho económico con implicaciones sociales que obedece a una lógica completamente distinta a las consecuencias que se imponen por incumplir un contrato. **El reconocimiento del valor de la moneda nada tiene que ver con las disposiciones legales que ordenan que ante la resolución de un contrato las cosas vuelvan al estado anterior, independientemente de la razón por la que se haya declarado la ruptura del vínculo obligacional.***

Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en forma anticipada la suma de dinero que habría de reconocer el comprador por concepto de los frutos producidos por el inmueble, en razón de haber mantenido la tenencia del mismo durante cierto tiempo» (CSJ, SC11287-2016, 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

A lo anterior habría de añadirse que en materia de restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de resolución del contrato de compraventa, éstas deben reconocerse aunque no se hubieran invocado en la demanda o en las

excepciones, ya que constituyen imperativos legales en virtud a lo previsto por los artículos 1546 y 1932 del Código Civil y 870 del Código de Comercio, entre otras disposiciones. (STC8847-2018). Negritas y cursivas intencionales.

Conforme a la anterior cita jurisprudencial, es evidente que al decretarse la resolución de un contrato independientemente de su causa, se deben restituir las cosas y/o objetos que cada uno de los contratantes entrego de buena fe, lo anterior, en aras de mantener la igualdad y equilibrio contractual que debe reinar en todo tipo de negociaciones mercantiles, pues dada la naturaleza del negocio y calidad de los contratantes, se trata de un acto mercantil, aunado a lo declarado por los representantes legales de cada uno de las sociedades sobre dicho tópico, pues de su dicho se desprende que ejercen en forma habitual operaciones de tal índole, al apunto que, la intención de la sociedad aquí demandante al comprar el bien objeto de compra era para desarrollar un proyecto relacionado con la construcción de un parque industrial en el municipio de Funza, sumado al hecho, de que vienen ejerciendo la actividad comercial por un espacio considerable de tiempo, como es el caso, de la sociedad demandada que lleva mas de diez (10) años ejerciéndola, tal como se concluye de las manifestaciones efectuadas en sus interrogatorios de parte.

Puestas de este modo las cosas, observa el despacho que la sociedad demandante está solicitando la devolución de la suma de dinero que cancelo como precio de la compraventa junto con su indexación hasta la presentación de la demanda, y a partir de allí, los intereses corrientes o rendimientos que pudo generar el dinero entregado, así como el pago de la cláusula penal. Por último, solicito que no se le ordenará la entrega material del respectivo bien, por cuanto dicha circunstancia no aconteció en el presente caso.

De las pruebas que reposan en el expediente, tenemos que la parte actora efectúo el respectivo juramento estimatorio en la forma y términos del artículo 206 del CGP. Sobre el alcance y efectos jurídicos del juramento estimatorio, nuestro máximo tribunal de la justicia constitucional en Sentencia C-157 de 2013, indicó:

“Señalar la cuantía, por vía del juramento estimatorio, cuando sea necesario, o por la vía de su estimación razonada, es uno de los requisitos de la demanda (...). Este requisito no es un mero formalismo, pues guarda relación con un medio de prueba y, en todo caso, es necesario para determinar la competencia o el trámite. Por lo tanto, señalar la cuantía no es un requisito prescindible o caprichoso sino un presupuesto necesario para el trámite del proceso (...).”

Por las mismas razones se permite que la parte estime de manera razonada la cuantía de los perjuicios sufridos, bajo la gravedad de juramento, y se reconoce a esta estimación como un medio de prueba que, de no ser objetada, también de manera razonada, o de no mediar una notoria injusticia, ilegalidad o sospecha de fraude o colusión, brinda soporte suficiente para una sentencia de condena. Esto quiere decir que basta con la palabra de una persona, dada bajo juramento, para poder tener por probada tanto la existencia de un daño como su cuantía”. Negritas y cursivas fuera del texto original.

De igual manera, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, siendo MP, el Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, en sentencia de tutela de fecha 28 de abril de 2017, precisó lo siguiente:

*“El escenario planteado permite evidenciar el menoscabo alegado, **por** cuanto el juzgador del circuito soslayó el juramento estimatorio realizado en la demanda catalogado por la ley y la jurisprudencia como medio probatorio.*”

En efecto, tal manifestación tenía la virtualidad de erigirse como elemento de convicción para acreditar tanto los perjuicios como su monto, pues no fue objetado por la pasiva, quien se insiste, no contesto el libelo. Y en todo caso, si los juzgadores consideraban elevada la cuantía aducida por el tutelante, allá demandante, han debido decretar pruebas de oficio para establecer su veracidad, tal como lo previa el artículo 211 del Código de Procedimiento Civil; no obstante, nada de ello se adelantó en el juicio confutado.

Esta Sala, respecto del valor demostrativo de la citada institución, ha avalado decisiones judiciales apoyadas exclusivamente en el mismo. Así anotó:

*“(…) Una vez verificado que el referido “ contrato de opción ” ajustado, válido y por ende plausible de llevarse a cabo que recayó sobre la íntegra “ cesión del contrato minero ” que fue su objeto, resultó deshonrado por la empresa quejosa en tanto que luego de que la sociedad opcionada escogiera positivamente por su materialización, ella, sin sustento alguno en lo pactado de consuno, quiso apartarse de su observancia no obstante que su contraparte sí había asumido las cargas negociales que le competían, lo que de suyo derivó en la predicación de su incumplimiento dando lugar, entre otras cosas, a la estipulación de los lapsos en que las recíprocas prestaciones sinalagmáticas concertadas habían de darse pues de ello no se ocupó el aludido acuerdo de voluntades, **amén de la condena indemnizatoria del caso que tuvo apoyatura en el no objetado “ juramento estimatorio ” que en su oportunidad fue realizado por la convocante del panel arbitral, hermenéutica respetable (..) [y] que no puede ser alterada por esta vía, todo lo cual no merece reproche desde la óptica ius fundamental para que deba proceder la inaplazable intervención del juez de amparo (..)**”.* Negritas y cursivas del despacho.

Conforme a lo expuesto por las citadas corporaciones judiciales, observa el despacho que la estimación efectuada en la demanda no fue objetada por la parte demandada en su debida oportunidad, lo cual, hará prueba de su monto al no ser controvertida su cuantía, como lo indica el artículo 206 del CGP, salvo que, se hubiere evidenciado fraude o colusión, cuestión que no se avizora en el presente caso, por lo tanto, el juramento estimatorio es soporte válido y suficiente para tener como probado la cuantía de los perjuicios allí solicitados, pues además de ello, es incontrovertible el perjuicio económico que se le causo a la compañía demandante, pues entrego un dinero ilusionada con la perspectiva de un negocio que le iba a generar unas ganancias, pero por la conducta de su contraparte, le genero cuantiosas pérdidas económicas, atendiendo la suma entregada por concepto del precio del bien objeto de venta. Por lo tanto, el reconocimiento de los perjuicios en esta sentencia no solo atiende a lo probado en el proceso sino a los principios de equidad y reparación integral.

En adición a lo anterior, debe resaltarse una vez más, que en este caso, se presumieron como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, aunado a la circunstancia relacionada con la aceptación efectuada por la parte demandada a través de su apoderado judicial al momento de fijarse el litigio en la audiencia inicial.

Ahora, y pese a la no objeción del juramento estimatorio, de la revisión a la liquidación presentada por el extremo activo de la contienda como prueba del monto reclamado, no se evidencia inexactitud en sus valores, puesto que se tomó en primer lugar el IPC mensual conforme a las tasas señaladas por el DANE, y en segundo aspecto, se tuvo en cuenta las tasas fijadas por la Superfinanciera; lo cual además, fue soportando con un dictamen pericial, que tampoco fue controvertido por la parte demandada; pericia que no merece ningún tipo de reparo por el despacho, toda vez que las conclusiones allí plasmadas están acorde con lo que revela la actuación de esta causa, sus fundamentaciones son sólidas y ofrecen claridad sobre el monto del perjuicio que se le causó a la actora atendiendo el dinero que entregó.

Así las cosas, se condenará a la sociedad INVERSIONES CONTINENTAL S.A., restituir a favor de la sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO S.A.S., la suma de \$2.949.900.000, por concepto de pago del precio del inmueble; valor que debidamente indexado hasta el día 30 de noviembre de 2020 ascienda a la suma de \$ 3.593.017.659, suma que deberá ser cancelada en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

De igual manera, se condenará a la sociedad INVERSIONES CONTINENTAL S.A., cancelar a favor de la sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO S.A.S., la suma de \$ 1.791.788.244, por concepto de intereses corrientes, causados desde el día 1 de diciembre de 2020 hasta el día 30 de noviembre de 2022, por cuanto “ *en caso de resolución de una compraventa por incumplimiento del vendedor, el comprador tendrá derecho a que se le pague el interés legal comercial sobre la parte pagada del precio o a retener los frutos de la cosa en proporción a dicha parte, sin menoscabo de la correspondiente indemnización de perjuicios. (Art. 942 C. de Co.)*. Negritas del despacho.

La anterior suma deberá ser cancelada en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión. Los intereses que se causen con posterioridad a dicha fecha se liquidaran hasta que se verifique el pago total de la obligación en la forma y términos previstos en el artículo 284 del CGP.

Por último, se condenará a la sociedad INVERSIONES CONTINENTAL S.A., cancelar a favor de la sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO S.A.S., la suma de \$433.000.000, por concepto cláusula penal, suma que deberá ser cancelada en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia.

Con respecto a las pretensiones condenatorias marcadas con los numerales 3° y 3.1. °, se negará su reconocimiento, por cuanto en sentir del despacho, no tiene relación alguna con los hechos de la demanda, aunado al hecho, y en gracia de discusión, no quedo demostrado en el plenario que la sociedad aquí demandante le haya entregado un inmueble a la sociedad aquí demandada, que haya generado algún fruto civil.

Por último, no se ordenará devolver el bien objeto de venta, por cuanto no se logró demostrar que hubo entrega siquiera simbólica del bien, tal como quedo definido en párrafos precedentes.

Por lo demás, no hay lugar a resolver ninguna excepción de mérito, pues no hubo contestación de la demanda. En lo que respecta a los argumentos expuestos por la parte demandada en sus alegatos conclusivos, basta por indicar, que debieron ser alegados en la oportunidad procesal prevista para ello, por cuanto *“En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, **ocurrido después de haberse propuesto la demanda**, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”*, según lo establece el artículo 281 del CGP, sin que los hechos allí expuestos hayan tenido génesis después de formulada la demanda, al contrario, son situaciones fácticas ocurridas antes de que el actor acudiera a la administración de justicia.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA**, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

V. RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR que entre la sociedad demandante CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS en su calidad de compradora y la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A. en su calidad de vendedora, existió un contrato de compraventa celebrado el día 10 de septiembre de 2015, contenido en la escritura pública No. 1650 de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., sobre los derechos de cuota correspondientes al 8.457% vinculados al inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-808457 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

SEGUNDO: DECRETAR la resolución del contrato de compraventa celebrado el día 10 de septiembre de 2015, contenido en la escritura pública No. 1650 de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., celebrado entre la sociedad CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS en su calidad de compradora y la sociedad INVERSIONES CONTINENTAL S.A. en su calidad de vendedora, ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de la demandada.

TERCERO: CONDENAR a la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A., a restituir a la sociedad demandante CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS, la suma de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$2.949.900.000), recibida como pago del precio del inmueble; valor que debidamente indexado hasta el día 30 de noviembre de 2020 ascienda a la suma de TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. (\$ 3.593.017.659), suma que deberá ser cancelada en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia.

CUARTO: CONDENAR a la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A., a cancelar a la sociedad demandante CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS, la suma de MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$ 1.791.788.244), por concepto de intereses corrientes, causados desde el día 1 de diciembre de 2020 hasta el día 30 de noviembre de 2022, suma que deberá ser cancelada en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria de esta decisión. Los intereses corrientes que se causen con posterioridad a dicha fecha se liquidaran hasta que se verifique el pago total de la obligación en la forma y términos previstos en el artículo 284 del CGP.

QUINTO: CONDENAR a la sociedad demandada INVERSIONES CONTINENTAL S.A., a cancelar a la sociedad demandante CONSTRUCTORA ACAPULCO SAS, la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 433.000.000) por concepto de cláusula penal; suma de dinero que deberá ser cancelada en el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia. Con posterioridad a ello, y en caso de no verificarse su pago, se deberán cancelar intereses legales al 0.5% mensual.

SEXTO: Negar la entrega del bien objeto de venta, por lo expuesto en esta providencia.

SEPTIMO: Negar las demás pretensiones de la demanda.

OCTAVO: Se condena en costas a la parte demandada incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 310.000.000.

Notifíquese,


CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
JUEZ

