

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C. febrero cinco de dos mil veinticuatro.

Magistrado Ponente : JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Radicación : 25754-31-03-001-2022-00136-01
Aprobado : Sala No. 03 del 01 de febrero de 2024

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia anticipada proferida el 28 de junio de 2023, por el juzgado primero civil del circuito de Soacha.

ANTECEDENTES

1. La sociedad Gas Pac S.A.S. E.S.P., formuló demanda de responsabilidad civil contractual en contra de Luis Alfonso Garzón Bello, pretendiendo que se declare que el demandado incumplió el contrato de compraventa con ella suscrito en la escritura pública 1596 del 24 de mayo de 2021 de la notaría 41 del círculo de Bogotá, en sus cláusulas quinta saneamiento y evicción, séptima servicios públicos y novena cumplimiento de la promesa fuente de esa escritura, se le declare responsable contractualmente y se le condene al pago como perjuicios materiales en la suma de \$243.246.790.00, por la cláusula penal pactada en la suma de \$55.000.000.00, y en \$10.000.000.00, por dinero entregado para tramitar permisos necesarios, uso de suelo y demás y que nunca entregó realmente, a favor de GAS PAC S.A.S. E.S.P.

Señalan que entre las partes se suscribió una promesa de compraventa, sobre el inmueble lote de terreno denominado trinidad uno (1) lote uno (1), ubicado en el municipio de Soacha y que esta se perfeccionó con la firma de la escritura pública número 1596, de la notaría 41 del círculo de Bogotá el día 24 de mayo de 2021.

El precio acordado fue la suma de \$550.000.000.00, pagaderos así: \$55.000.000.00, al firmar la promesa, \$25.000.000.00, el 31 de mayo de 2021, \$275.000.000.00, producto de un crédito comercial con el Banco Colpatria y \$195.000.000.00, el 30 de noviembre de 2021.

Para el momento de presentación de la demanda, la actora y promitente compradora había pagado la mayor parte del precio convenido, restando un saldo de \$95.000.000.00, que no se habían pagado por los incumplimientos del extremo acá demandado.

La negociación se venía realizando desde mediados del año 2020, acordándose entonces, antes de firmar la promesa, que a cambio de \$10.000.000.00, de pesos el demandado entregaría a la actora los permisos necesarios (uso de suelo y demás), para que la demandante pudiese adelantar sus labores de empresa, montar una planta de almacenamiento de GLP.

El representante legal de la empresa entregó al hijo del vendedor los \$10.000.000.00, (\$2.500.000 el 31 de octubre de 2020, \$2.000.000 el 16 de noviembre de 2020, \$3.000.000 el 20 de noviembre de 2020 y \$2.500.000 el 27 de noviembre de 2020), conviniendo que aquél tramitara los permisos concernientes ante la alcaldía y curaduría de Soacha para ese fin, los que hasta la fecha no tramitó ni le entregó.

Pues Néstor Uriel Garzón el hijo del demandado entregó, a principios del año 2021, unos documentos a la empresa GAS PAC SAS E.S.P. (ver anexos) correspondientes a dichos permisos, emitidos “supuestamente” por la corporación para el desarrollo sostenible de Soacha.

Se acordó la entrega del inmueble libre de toda perturbación y gravamen, pero la empresa encontró a un tercero viviendo en el inmueble con su familia, quien construyó una vivienda en

material prefabricado y quien argumenta que Luis Alfonso Garzón Bello, acá demandado, le regaló y/o vendió una parte del terreno objeto del contrato. Lote Trinidad Uno o Lote Uno y por ello no se iría del terreno.

Al iniciar la empresa a desarrollar unas obras para cumplir el fin por el que fue comprado el inmueble, la alcaldía de Soacha le notificó la ilicitud de las obras, por falta de permisos y que un estudio sobre los documentos entregados permitió establecer que los documentos de los permisos y usos de suelo eran falsos, que no fueron emitidos por ninguna corporación.

Que promovió entonces una querrela policiva de desalojo por ocupación ante la alcaldía de Soacha y elevó denuncia penal por los delitos de estafa y falsedad en documento público ante la Fiscalía General de la Nación. Afirma que el representante legal de la demandante ha sufrido considerables daños morales, enfermedades originadas por las consecuencias de estos hechos, derivadas por el estrés, ocasionándole ansiedad.

2. Trámite.

Subsanada la demanda fue admitida mediante proveído del 13 de julio de 2022. El demandado, una vez notificado, presentó contestación por fuera del término, por lo que, por auto del 17 de febrero de 2023, se ordenó no tenerla en cuenta por extemporánea.

En el mismo auto del 17 de febrero de 2023, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso. Posteriormente, la sociedad actora presentó reforma de la demanda en la que se incluyó a Pedro Alejandro Carrión Garzón como nuevo demandante, pero la misma fue rechazada por extemporánea en auto del 3 de marzo de 2023. Luego, la demandante presentó solicitud de integración de litisconsorcio necesario por activa con Pedro Alejandro Carrión Garzón, la cual fue denegada por auto del 11 de abril de 2023, por no cumplirse los requisitos sustanciales para su procedencia.

El 28 de junio de 2023, se adelantó la audiencia inicial, en la que, luego de agotada la conciliación judicial, el despacho advirtió la posibilidad de una sentencia anticipada, por lo que corrió traslado a las partes para alegar de conclusión e, inmediatamente después, profirió sentencia anticipada que puso fin a la instancia.

3. La sentencia apelada.

La jueza a quo declaró probada la falta de legitimación en la causa por activa, por tanto, en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso, profirió sentencia anticipada y denegó las pretensiones de la demanda.

Señaló que *“es deber del juez y no una mera facultad, dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso cuando advierta el cumplimiento de los ítems allí indicados; no obstante, también será preciso distinguir las diferentes etapas del proceso en las que el juez puede emitir el fallo, ya que no en todas será sentencia anticipada en sentido estricto”*.

Añadió que *“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial, pues ella existe en cuanto demanda quien conforme a la ley tiene facultad para hacerlo, precisamente contra la persona contra la cual la pretensión de que se trata tiene que ser ejercida”*.

Descendiendo al caso concreto, encontró que *“la demanda fue presentada por la sociedad GAS PAC S.A. E.S.P., mientras que el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 1596 del 24 de mayo de 2021 otorgada en la notaría 41 del círculo notarial de Bogotá, sobre el lote de terreno denominado Trinidad 1 Lote 1, del cual se deriva la responsabilidad civil que aquí se reclama, fue suscrito por el señor Pedro Alejandro Carrión, quien muy a pesar de ser el representante legal de la sociedad demandante, compareció a dicho acto como persona natural y no en tal condición”*.

Concluyó que *“la sociedad no se encuentra legitimada para reclamar unos perjuicios de un contrato del cual no fue parte, precisamente porque se trata de una persona jurídica que no ostenta legitimación en la causa por activa”*.

para promover el presente proceso como efectivamente se declarará, en razón a que, por tratarse de una responsabilidad contractual, los llamados a reclamar son precisamente los titulares de la relación contractual”.

4. La apelación.

La parte actora solicita la revocatoria de la sentencia, para que en su lugar se acceda a las pretensiones, con base en los argumentos que a continuación se sintetizan:

Sostiene que *“el único contrato objeto de este proceso es la PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrita el 5 de mayo de 2021, en que los legitimarios de la mencionada, con los promitentes firmadores, es decir: PROMITENTE VENDEDOR LUIS GARZÓN BELLO y PROMITENTE COMPRADOR GAS PAC SAS ESP”.*

Alega que la juez *“valoró exclusivamente una prueba sumaria, la escritura pública número 1596 de la Notaría 41 del Círculo de Bogotá, la cual utilizó para sustentar el sentido del fallo, olvidando que se anexó como material probatorio, con el fin de esclarecer y demostrar el incumplimiento de la promesa de compraventa de fecha del 5 de mayo de 2021, pues al existir una escritura pública, con personas diferentes, deja más que en evidencia el porqué de esta reclamación”.*

Añade que *“si bien es cierto existe una escritura que se protocolizó, es evidente que las parte que firmaron esta, son diferentes a las que firmaron el contrato de promesa de compraventa (lo que demuestra en síntesis el incumplimiento de esta última, pues aunque se prometió vender a GAS PAC SAS ESP, el vendedor resultó otorgándosela a una persona diferente), lo que, en últimas, demuestra que son dos negocios totalmente diferentes e independientes uno del otro, y que no pueden mezclarse entre sí”.*

Por último, señala que *“el despacho incurrió en error, al pensar que la escritura pública era el contrato demandado o que este al perfeccionarse, había llevado al fin de la vida jurídica a dicha promesa de compraventa, sin tener en cuenta la independencia de cada negocio jurídico y la diferencia de las partes”.*

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al adquem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación *“Tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”*, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste *“deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”*

2. La solución de la alzada.

2.1. Desde la reforma introducida por la ley 1395 de 2010 incluyó como excepción previa la falta de legitimación en la causa y dispuso que se decidiera la misma en auto de ser negada y con sentencia anticipada, en caso contrario, lectura que se mantuvo en el Código General del Proceso, pues dispone su artículo 278 que deberá dictarse sentencia anticipada, cuando se encuentre acreditada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en causa.

La decisión apelada de terminación anormal del proceso a través de sentencia anticipada se encuentra entonces regulada en el nuevo código procesal, lo que resulta aplicable al presente trámite, en tanto la demanda fue presentada y tramitada, en vigencia de la nueva codificación procesal civil.

Ahora, la solución del recurso se enmarca entonces en establecer, si la demandante está legitimada en causa para promover la presente acción, con ello, si es o no acertada la conclusión de la juez quien encontró de las pretensiones elevadas que carecía de legitimación activa y consecuentemente desestimó las pretensiones de la demanda.

2.2. Por legitimación en causa se entiende la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)¹”. Entendido el vocablo acción no en el sentido técnico procesal, esto es, como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la aplicación justa de la ley a un caso concreto y que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de ‘pretensión’, o petición que se ejercita frente al demandado.

Sabido es que la legitimación en causa no es un presupuesto para el ejercicio del derecho de acción sino un requisito indispensable para el proferimiento de una sentencia que resuelva el conflicto²; que ella consiste en la identidad que debe darse entre los sujetos que son parte de la relación jurídico sustancial que en el proceso se define y quienes acuden al trámite procesal como sujetos de la relación jurídico procesal que en él se conforma.

La legitimación puede derivarse de la regulación legal, cuando es el legislador quien señala quienes deben conformar los extremos del debate procesal o bien de la relación jurídico sustancial, permite afirmar que se encuentran demandante y demandado ante su legítimo contradictor. Su ausencia conlleva la absolución de quien fue citado a juicio sin ser sujeto de la relación jurídico sustancial debatida o por quien carecía de facultad para hacerlo.

Es determinar su existencia en los extremos del proceso una labor encomendada al juez pues señalado se tiene que *“el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular.”*³

2.3. Por ello, para definir el reclamo del demandante sus reparos a la decisión que lo encontró carente de legitimación en causa activa, debe establecerse, ante la falta de señalamiento legal de la legitimación en causa para estos asunto, si de cara a la relación jurídico sustancial que acá se debate, si se presenta o no una falta de legitimación en causa activa de quien demanda.

Y de entrada se advierte evidente que no es la empresa demandante y con ello quien ejercita la acción, sujeto de la relación jurídico sustancial que en el proceso se debate, pues no fue ella contratante en la compraventa que se presenta como fuente de la declaratoria de responsabilidad contractual que se pretende sea declarada y ello genera la confirmación de la sentencia recurrida.

En efecto, aunque de la prueba documental aportada junto con la demanda se deriva la existencia de dos negocios jurídicos distintos: por un lado, se tiene el contrato de promesa de compraventa que data del 5 de mayo de 2021, suscrito entre Luis Alfonso Garzón Bello en calidad de promitente vendedor y Gas Pac S.A.S. E.S.P. en calidad de promitente compradora y, de otro lado, el contrato de compraventa de bien inmueble recogido en la escritura pública No. 1596 del 24 de mayo de 2021 de la notaría 41 de Bogotá que es fuente del reclamo elevado en esta trámite, en el que figuran como vendedor Luis Alfonso Garzón Bello y el señor Pedro Alejandro Carrión Garzón persona natural, en calidad de comprador, lo que permite afirmar que no hay la identidad que entre los extremos de la relación sustancial y los de la relación procesal que reclama la legitimación en causa.

2.3.1. Pues en efecto, no puede establecerse en este evento, para el proceso iniciado y el reclamo formulado, la legitimación en causa a partir del referido contrato de promesa de venta en el que si fueron partes los acá extremos procesales, pues a más de que no es frente a este contrato que se elevan las pretensiones, no puede dejarse de lado que el contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio cuya finalidad es la posterior realización del contrato prometido y sólo genera para las partes una obligación de hacer, consistente en comparecer a la suscripción de dicho convenio.

¹ Chioyenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, pág. 185.

² Carlos Ramírez Arcila. Teoría de la acción, pág. 229.

³ C.S.J. Sala de Casación Civil, Sentencia de julio 1º de 2008. Exp. 11001-3103-033-2001-06291-01

En palabras de la Corte Suprema de Justicia: *“Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, signiando los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 —que subrogó el canon 1611 de aquella normativa—), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un ‘precontrato’, o contrato de naturaleza preparatoria, ‘en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados’. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.*

*En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva”*⁴.

Luego, si la relación jurídico sustancial de la que busca derivarse la declaratoria de responsabilidad contractual es el contrato de compraventa que se suscribió entre dos personas naturales, la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito entre la misma persona natural que en aquel actúo como vendedor, pero en condición de promitente vendedor, con otra persona distinta una persona jurídica que firmó como promitente comprador pero que no ocupó la condición de comprador en la relación jurídico sustancial del contrato de compraventa, no puede ser fuente de la legitimación en causa activa para este proceso, pues quien ejercita la acción no ocupa la condición de comprador en la venta objeto del reclamo de responsabilidad.

2.3.2. No resulta acertado entonces el reclamo del recurrente de que con la lectura anterior, que es la misma que hizo el a-quo en la decisión apelada, hubo una interpretación indebida respecto del acuerdo base de la controversia, ni menos aceptarse que la sociedad demandante al apelar aduzca que la responsabilidad contractual que demanda se derive del contrato de promesa exclusivamente, pues no es en esa otra relación jurídica sustancial en que se soportaron los reclamos de la demanda.

En efecto, la pretensión primera de la demanda es clara en cuanto a que se persigue la declaración de un *“incumplimiento del contrato de compraventa, suscrito y elevado a Escritura Pública número 1596, el día 24 de mayo de 2021”*⁵, y, a renglón seguido, se concreta ese supuesto incumplimiento en las *“cláusulas QUINTA SANEAMIENTO Y EVICCIÓN, SÉPTIMA (servicios públicos) y NOVENA CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA de dicha Escritura Pública”*.

2.3.3. Ahora bien, al contrastar lo pretendido con los hechos base de la demanda se concluye que los incumplimientos particulares que se denuncia se configurarían, son esencialmente una falta de gestión en la obtención de unos *“permisos necesarios”* para ejercer la actividad a que se dedica la empresa demandante porque los documentos que se entregaron en su lugar resultaron presuntamente falsificados; y la obligación de entrega del inmueble vendido libre de cualquier perturbación, porque el mismo estaría ocupado por un tercero que se dice poseedor.

Pero ocurre que esa primera obligación no puede derivarse ni del contrato de compraventa ni del de promesa de compraventa, pues en la propia demanda se señala que ello sería producto de una negociación previa de la empresa demandante con un tercero, hijo del demandado.

Y la segunda obligación, claro es que se haya referida a una obligación propia del contrato de compraventa, reiterada expresamente en la escritura pública que contiene esa negociación, luego hace alusión a la compraventa del inmueble, negociación de la que no es parte quien demanda y no al hasta ahora invocado promesa de compraventa que si firmó aquella.

⁴ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia SC2221 del 13 de junio de 2020, Rad. 76001-31-03-011-2016-00192-01. MP. Luis Alonso Rico Puerta.
⁵ Fl. 0010. Página 5 pretensión 1

Esto es, el contrato de promesa suscrito entre la sociedad demandante y el demandado no es fuente de los hechos que soportan ninguno de los incumplimientos que sustentan las pretensiones de la demanda, con ello, que no es esa relación jurídico sustancial la llamada a ser considerada en la determinación de las personas que deban ocupar los extremos de este proceso para que se considere configurada la legitimación en la causa y pueda llevarse a una decisión de fondo por estar presentes los legítimos contradictores.

Pues las obligaciones desatendidas hallarían su sustento o en un acuerdo previo a la misma promesa con un tercero o en la compraventa recogida en la escritura pública, pero ocurre que es la persona natural, quien aunque tenía condición también de representante legal de la empresa demandante, quien termina figurando como comprador del inmueble y en esa condición el único facultado para demandar por las inconformidades que tenga frente a esa relación jurídico sustancial y no la persona jurídica que no hace parte del negocio realizado y acá atacado.

2.4. Tampoco puede ser de recibo la alegación del recurrente de que *“al existir una escritura pública, con personas diferentes, deja más que en evidencia el porqué de esta reclamación”*, pues con ello buscaría que primara el contrato de promesa y que se considere un incumplimiento por haberse suscrito la escritura de venta a persona distinta al promitente comprador.

Pero asumir acá tal debate, lejano de lo narrado en la demanda, conllevaría incongruencia, pues ello no fue esgrimido ni es sustento de la demanda, que tiene otros hechos y pretensiones que recogidos en ese acto procesal fijan los contornos de la controversia sometida al juzgador y que le corresponde resolver.

A más de que resulta incomprensible que el extremo actor, del que es representante legal el comprador en el acto objeto de las pretensiones de la demanda, cuestione el que el vendedor hubiese firmado la compraventa no con la empresa sino con otra persona natural que es él.

De hecho, tan evidente era que la reclamación de base le correspondía formularla al comprador, porque está derivaba del contrato de compraventa y no de la promesa, que la misma demandante intentó, sin éxito, vincular a Pedro Alejandro Carrión Garzón al extremo activo de la litis, primero por la vía de una reforma de la demanda que resultó extemporánea⁶ y luego por solicitud de integración de contradictorio que fue denegada por incumplimiento de los requisitos legales⁷.

Vistas, así las cosas, los reparos formulados contra la decisión emitida no resultan de recibo y se impone la confirmación de la sentencia recurrida.

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

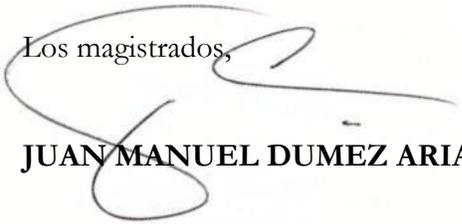
RESUELVE

CONFIRMAR la providencia apelada, sentencia anticipada proferida el 28 de junio de 2023, por el juzgado primero civil del circuito de Soacha, que declaró probada la falta de legitimación por activa y negó la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

Sin costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

Notifíquese y cúmplase,

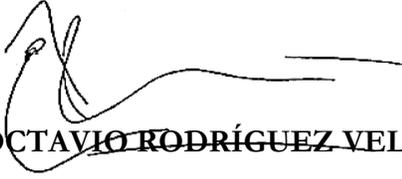
Los magistrados,


JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS


JAIME LONDOÑO SALAZAR

⁶ FL. 0048 C0001CuadernoPrincipal

⁷ FL. 0056 C0001CuadernoPrincipal



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ