Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD
ARMENIA QUINDÍO

Armenia, Quindío, quince (15) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).
Radicación: 63001400300820210046600
Sentencia Única Instancia

Procede el despacho a proferir fallo de única instancia, dentro del proceso **DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO- TRÁMITE VERBAL SUMARIO**, adelantado por la señora **DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ**, a través de procurador judicial, en contra de **CASAMAESTRA SAS.**

I. ANTECEDENTES.

La actora, señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ a través de Apoderada Judicial, formuló demanda para proceso ordinario de única instancia de Resolución de Contrato de Oferta o Propuesta, en contra de la Empresa CASAMAESTRA SAS, a fin de que previo el trámite de rigor se hicieran a su favor y en contra de la demandada, las siguientes o similares declaraciones:

1. Que se declare el incumplimiento de la empresa CASAMAESTRA SAS, del negocio jurídico contenido en la oferta el día 12 de marzo de 2019, de la compraventa del inmueble que ellos denominaron apartamento 1209 del Proyecto EL RAVAL de la ciudad de Armenia, con un área construida de 50,35 mts2, ubicado en el sector de la Av. 19 – calle 19 norte en el barrio el Raval, surgido por la voluntad de la persona jurídica CASAMAESTRA SAS, como oferente y la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ como destinataria de la Oferta

2. Que se declare Resuelto por incumplimiento del contrato de oferta de fecha 12 de marzo de 2019, de compraventa del inmueble que ellos denominaron 1209 del proyecto EL RAVAL de la ciudad de Armenia, con un área construida de 50,35 mts2, ubicado en el sector de la Av. 19 – calle 19 norte en el barrio el Raval, surgido por la voluntad de la persona jurídica CASAMAESTRA SAS, como oferente y la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ como destinataria de la Oferta.

3. Como consecuencia de lo anterior, se orden devolver las cosas a su estado inicial, esto es, a que la empresa CASAMAESTRA SAS, restituya a la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERRREZ, la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000).

4. En consecuencia, se condene a la empresa CASAMAESTRA SAS, a pagar la indexación sobre la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000), pagada por la

Accionante, desde el momento que se hicieron los pagos hasta el día que se verifique su cancelación.

5. Que se condene a la empresa CASAMAESTRA SAS, a pagar los intereses moratorios sobre la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000), pagada por la Accionante, desde el momento que se hicieron los pagos hasta el día que se verifique su cancelación.

6. Que se condene en costas y agencias y en derecho a la demandada.

SUBSIDIARIAS:

1. Que se declare que la Empresa CASAMAESTRA SAS, es responsable de los daños materiales -daño emergente- que ascienden a la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000), causados a la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, por el incumplimiento para la construcción del inmueble 1209 del Proyecto el Raval de la ciudad de Armenia.
2. En consecuencia, se ordene a la empresa CASAMAESTRA SAS, a pagar a la demandante, señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERRREZ, la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000), cancelados en cumplimiento a lo convenido en la oferta de la compraventa y carta de instrucciones señalada en el acápite de los hechos.
3. En consecuencia, se condene a la empresa CASAMAESTRA SAS, a pagar la indexación sobre la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000), pagada por la Accionante, desde el momento que se hicieron los pagos, hasta el día que se verifique su cancelación.
4. Que se condene a la empresa CASAMAESTRA SAS, a pagar los intereses moratorios sobre la suma de VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($21.250.000), pagada por la Accionante, desde el momento que se hicieron los pagos, hasta el día que se verifique su cancelación.
5. Que se condene en costas y agencias y en derecho a la demandada.

Soporte de las pretensiones formuladas, lo constituyen los hechos que a continuación el juzgado puede compendiar así:

II. HECHOS:

1. Que la empresa UNIÓN ANDINA, la cual tiene su presencia en la ciudad de New York, le fue presentado a la accionante empresa CASAMAESTRA ESAS, donde le fue enseñado el día 12 de marzo de 2019, la oferta de compraventa del inmueble denominado 1209, del Proyecto EL RAVAL en la ciudad de Armenia, con un área construida de 50,35 mts2, hasta 120,61 mts2, edificio El Raval que consta de 15 pisos, ubicado en el sector Av. 19, con calle 19 Norte en el Barrio el Raval, en el municipio de Armenia, Quindío, según especifican en la aludida oferta de compraventa, la cual la aceptó la demandante GARCIA GUTIERREZ el 18 de marzo de 2019, en las instalaciones de la filial UNION ANDINA, en la cual diligencia y suscribe la carta de instrucciones, formato de aceptación del inversionista de Fiduciaria Bogotá y formato de vinculación con la aludida

Fiduciaria, documentación radicada con el compromiso que en los postreros días, le remitirían a la titular la documentación firmada por la representante legal suplente, señora PAULA ANDRES SUAREZ URIBE, compromiso que hasta la fecha de presentación de la demanda, se ha cumplido.

2. Entre otras condiciones, la titular se obliga a pagar a título de cuota inicial, la suma de $37.500.000, cancelando el valor $21.250.000, tal y como se acredita con los comprobantes de pago allegados y enviados a la parte pasiva por los diferentes medios.

3. Que el día 26 de septiembre de 2019, la accionante recibe un correo electrónico enviado desde cartera@geocasamaestra.com.co por parte de RAUL GIRALDO GOMEZ, coordinador de Operaciones Administrativas, el cual remite otro Si, el cual hace referencia, al requerimiento de ampliar el plazo para la acreditación del punto de equilibrio sobre el aludido proyecto EL RAVAL, por un término de 12 meses, de donde se desprende que a esa fecha la entidad CASAMAESTRA SAS, no contaba con el otorgamiento de licencias de construcción para desarrollar el proyecto, pese a haber transcurrido dos años desde la firma del contrato del encargo fiduciario Nro 2-3-72848 con la Fiducia Bogotá, celebrado el 19 de octubre de 2017, teniendo establecido como obligación en el punto 2.1, Objeto del Contrato, inciso 2, que se evidencia en la carta de Instrucciones así: "Que EL FIDEICOMITENTE presente a la FIDUCIARIA la licencia de Construcción, en los términos establecidos en la normatividad vigente".

4. Igualmente, en el otro Si enviado, también establecen que la Sociedad CASAMAESTRA SAS, no ha acreditado el punto de equilibrio correspondiente al Proyecto el Raval, y requiere ampliar el término para tal acreditación, 12 meses adicionales o los ya pactados, teniendo presente que se establece el contrato de encargo fiduciario aludido, celebrado con la fiducia Bogotá, en el punto 5, lo siguiente: "EL FIDEICOMITENTE declara que el término aproximado de duración de la construcción del PROYECTO será de veinticuatro (24) meses contados a partir de la obtención del punto de equilibrio para el PROYECTO." De lo anterior, se establece que, posterior a la obtención del punto de equilibrio para el proyecto, el término de duración de la construcción sería de 24 meses, por lo que se entiende que la fecha de entrega del inmueble sería en 36 meses posteriores a octubre de 2019, evidenciándose el incumplimiento con la oferta de compraventa de entrega del inmueble 1209 en el proyecto el Raval, que se había establecido para enero de 2022.

5. Que en vista en el incumplimiento de la oferta de compraventa del inmueble y las falencias administrativas de CASAMAESTRA SAS, la demandante solicitó por diferentes medios disponibles a la empresa, la documentación radicada el 18 de junio de 2019, suscrita por la Sociedad CASAMAESTRA SS, información de los avances del proyecto de construcción inmobiliaria El Raval, e información

sobre el cumplimiento del contrato de encargo fiduciario celebrado con la Fiducia Bogotá, recibiendo solo evasivas, sin ninguna respuesta de fondo con respecto a sus inquietudes, razón por la que la señora GARCIA GUTIERREZ, se dirige de manera electrónica y personal a las instalaciones de UNION ANDINA, en el mes de febrero de 2020, donde le informan que los dineros transferidos a la fecha no se encuentran en el encargo fiduciario con la Fiduciaria Bogotá, si no que los tiene la Constructora, tal y como se evidencia de la prueba allegada, incumpliendo totalmente lo pactado con la SOCIEDAD CASAMAESTRA SAS, en lo que respecta en la oferta de compraventa del inmueble y lo establecido en la carta de instrucciones suscrita por la Poderdante, pues, la referida Fiduciaria era quien debería recibir y administrar los dineros de las personas, hasta tanto el demandado llegara al punto de equilibrio en el proyecto El Raval, situación que no aconteció, y por ello la accionante presume que no se cumplió con el encargo fiduciario.

6. Que, en vista del incumplimiento de la Sociedad CASAMAESTRA SAS, la señora GARCIA GUTIERREZ solicita la devolución de los aportes realizados a la fecha, por valor de $21.250.000, y luego de varias solicitudes, se le brinda respuesta el 17 de noviembre de 2020, indicando su negativa a dicho reembolso, haciendo una aplicación arbitraria unas cláusulas penales establecidas en el contrato de compraventa, haciéndose claridad, que los únicos documentos suscritos por la demandante fueron la carta de instrucciones y el compromiso de venta, siendo desconocido el contrato de compraventa que hace referencia la sociedad demandada, haciendo efectiva una penalización de $4.250.000.

7. Que, la oferta formulada por la Empresa CASAMAESTRA es un acto de comercio, al tenor de lo dispuesto en el numeral 18, del artículo 20 del Código de Comercio, e igualmente, el artículo 845 de la misma Obra, señala que la oferta mercantil es vinculante e irrevocable una vez ha sido aceptada por el Destinatario, y, por tanto, crea obligaciones para las partes y su incumplimiento da lugar a acciones resolutorias.

8. Que, el artículo 1546 del Código Civil, señala la figura de la Resolución del contrato cuando uno de los sujetos negociales ha cumplido sus obligaciones y el otro no, en este caso, la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, como se demuestra con el acápite de pruebas, quien ha cumplido sus deberes contractuales, hasta que se evidenció el incumplimiento por parte de CASAMAESTRA SAS, sustrayéndose injustificadamente a las mismas, lo cual ha traído graves perjuicios a su patrocinada GARCIA GUTIERREZ, pues, se ha visto privada de su capital adquirido con su trabajo.-

CONTESTACION DE LA DEMANDA POR PARTE DE CASA MAESTRA SAS:

Dentro de la Oportunidad procesal que consagra la ley, la Apoderada Judicial de la Sociedad CASAMAESTRA SAS, se opone a cada una de las pretensiones deprecadas en el libelo

demandatorio, y ante esa circunstancia, postula los siguientes medios exceptivos:

EXCEPCION DE FUERZA MAYOR: Expone la Apoderada Judicial, que debido a situaciones de fuerza mayor, presentada por no existir un vacío legal, el cual consiste en que no existe en el municipio de Armenia, una normatividad exactamente aplicable al predio donde se pretende ejecutar el proyecto urbanístico "Raval", en cuanto a la edificabilidad se refiere, ya que la ficha normativa 2 A, es de consolidación urbanística, en consecuencia, se proyectó para fortalecer y preservar el urbanismo de los barrios ejecutados en la ciudad, mismos que son delimitados claramente por la cartografía del POT. Es así, que el municipio expidió la Circular Nro 001 de fecha 13 de abril de 2011, por medio de la cual establece: Un vacío normativo en materia de altura – edificabilidad en la ficha normativa 2 A, para predios sin edificar no incluidos dentro del perímetro de ningún barrio de la ciudad. En consecuencia, el tema anteriormente planteado, no es desconocido para la municipalidad por las diferentes acciones adelantadas ante la Administración municipal. De esta suerte, en el acto administrativo en comento, en la mayoría de los sectores normativos de la ciudad, se estableció conforme a las políticas de redensifición y optimización del suelo urbano establecidas mediante el Acuerdo 019 de 2009, Plan de Ordenamiento territorial de la ciudad, del 2009 al 2023, una altura máxima de 15 pisos, de donde se encuentra que los predios sin edificar deben tener el mismo tratamiento normativo en materia de edificabilidad y especialmente lo relacionado con la altura máxima permitida, siempre y cuando estos predios no acrediten los presupuestos normativos exigidos taxativamente en el POT de la ciudad.

Igualmente y de manera posterior, nace a la vida jurídica la circular Nro 050 del 18 de septiembre de 2017, la cual contempla en su asunto alcance cumplimiento Circular Externa Nro 001 del 13 de abril de 2011, estableciendo que: " (…) a partir de la fecha no se podrá aplicar en la expedición de la licencia del sector normativo 2 A, el contenido de la misma en alturas superiores a tres (3) pisos y hasta (15) pisos; en consecuencia, se deberá utilizar de manera estricta el contenido de la ficha normativa del Plan de Desarrollo (…)".

Que adicional a lo anterior, indica que, tal decisión se adopta "teniendo en cuenta que dicho desarrollo debe someterse a la evaluación de condiciones técnicas y jurídicas, reflejadas en temas de conectividad y redes, infraestructura de servicios públicos, transformación de ciudad, bajo el lineamiento de Ordenamiento del Territorio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5 y 6 de la Ley 388 de 1997, lo cual comprende un conjunto de acciones político- administrativas y de planeación concertadas y coherentes, de regularización en su espacio físico, siguiendo los lineamientos contenidos en el Acuerdo Municipal Nro 0019 de 2009 "Plan de Ordenamiento Territorial en Armenia", en armonía con el ambiente el aprovechamiento sostenible, la utilización de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida"

Que, de lo plasmado en la circular Nro 050 de 2017, no se logra vislumbrar que el ente Territorial desvirtuara o argumentara

la no existencia de un vacío normativo, contrario sensu, los predios sin edificar que no se encuentren en el polígono de barrios, establecido en la planimetría del POT, siguen sin tener una norma exactamente aplicable, tanto así, que la mentada circular ni siquiera, deroga las disposiciones de la circular Nro 01 de 2011, sino por el contrario, solo realiza una aclaración a la misma, tal como lo señala el asunto de la circular Nro 050 de 2017, encontrando que, si esta última no gozara de veracidad se debió haber derogado el acto administrativo y suprimirlo del ordenamiento jurídico del municipio.

Se aduce, que adicional a lo anterior, en la circular se logra concluir que impone una carga a la municipalidad, y es así como este documento no desvirtúa el vacío normativo que existe, de una u otra forma, lo ratifica, señalando que tales desarrollos deben someterse a la evaluación de condiciones técnicas y jurídicas, reflejadas en temas de conectividad y redes, infraestructura de servicios públicos y transformación de la ciudad bajo los lineamientos del POT, en consecuencia, se pregunta ¿en cabeza de quién se encuentran tales evaluaciones?

De otro lado se expone, que la normatividad nacional en materia de vacíos normativos, es absolutamente clara y contundente e indica que, los mismos deben ser suplidos por el Departamento Administrativo de Planeación, destacando que la norma en comento, no somete estas decisiones a estudios técnicos y jurídicos, ya que los mismos se debieron haber desarrollado en los instrumentos de planificación, por ende, la misionalidad del Ente territorial, y en espacial, el Departamento Administrativo de Planeación, es suplir aquellos vacíos normativos, tomando como base los lineamientos determinados en el POT.

Sumado a ello, esgrimen, que el municipio está desconociendo los propios mandatos del acuerdo Municipal Nro 019 de 2009, que planteó una ciudad más densa y compacta, en consecuencia, no es viable que a predios que se encuentren en vías arterias principales y secundarias se les aplique una normatividad, que primero, no fue diseñada para estos, y segundo, que no se ajusta a lo pretendido por el POT, ya que el mismo visionó una ciudad más densa, y por ende, se entiende configurada una fuerza mayor y caso fortuito por el cambio de normatividad y el vacío legal existente en la actualidad, adicional a la emergencia sanitaria acontecida.

EXCEPCION DE BUENA FE: Se basa este medio de defensa, en que son contratantes de buena fe, dado que han asumido obligaciones que constan dentro del cuerpo del contrato, pero, como se expuso en la excepción precedente, la fuerza mayor presentada los ha llevado a retrasar los períodos de devoluciones, razones por las cuales se ha informado al cliente dicha disposición, y sumado a ello, la Entidad se encuentra en etapa Pre Operativa, momento en el cual se adelantan actividades de perfeccionamiento del diseño, estudios y licenciamiento del proyecto, las cuales anteceden a la fase de financiación y desarrollo de los constructivos de este, siendo preciso indicar, que a la fecha no se ha efectuado cesión alguna de la posición de fideicomitente, por lo que es necesario especificar que la sociedad constituyó para dichos efectos, el

correspondiente contrato de encargo fiduciario de administración e inversión celebrado con la Sociedad fiduciaria Bogotá SA, sobre el lote con matrícula inmobiliaria 280-121999, denominado como Lote #1 A, ubicado en la Avenida 19 con Calle 19 Norte, del área urbana de Armenia, Quindío, lo cual consta en el contrato de fiducia mercantil Nro 23 72848 celebrado el 19 de octubre de 2017, informando igualmente, que el proyecto cuenta con su respectiva licencia de urbanización otorgada para el Raval, en donde el Fideicomitente adelanta los trámites correspondientes a la obtención de la licencia de urbanismo, licencia de construcción, estudio de suelos, planos estructurales y demás requisitos para decretar el punto de equilibrio en los términos del contrato fiduciario. Por lo tanto, es normal que las transacciones de compraventa de los inmuebles sean negocios que vienen precedidos de unos actos previos prolongados en un espacio de tiempo, máxime, cuando lo que se pretende comprar, son inmuebles que apenas se encuentran en proceso de construcción, por ser una compra sobre planos, por consiguiente, el negocio se va perfeccionando, conforme va avanzando en el tiempo. Por consiguiente, como la Sociedad a la fecha se encuentra desarrollando la etapa pre operativa del contrato de encargo fiduciario de administración, celebrado con la Sociedad Fiduciaria Bogotá SA, una vez se logre alcanzar el punto de equilibrio en ventas del proyecto, licencias de urbanismo, construcción y demás requisitos exigidos para el desarrollo de proyecto inmobiliario, el departamento de obras de la constructora, dará inicio a la elaboración de los respectivos cronogramas de obra que regula la materia. Por último, hace referencia, al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, y en consecuencia, radicó bajo consecutivo interno 2384 de fecha 20 de marzo de 2021, los documentos de que trata la norma anteriormente aludida, cumpliendo así la obligación legal para iniciar actividades de anuncio, promoción y enajenación para el proyecto Raval, y en efecto el municipio no presentó observaciones al mismo, toda vez que la constructora no desconoce que la Entidad Municipal tiene a su cargo la revisión de los documentos presentados como lo dispone el artículo 2.2.5.3.2 del Aludido Decreto, sin embargo la norma en comento es absolutamente clara y dispone que, si surtida la revisión, se observa que los documentos aportados no cumplen con las disposiciones legales, se podrá requerir al interesado, para que corrija y aclare, empero, la norma no autoriza a la municipalidad a negar el registro de enajenación, situación que va más allá de sus competencias.

EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION CONTRACTUAL: Se sustenta este medio exceptivo, en que una oferta comercial no se puede alegar la existencia de un contrato que carece de los requisitos esenciales de éste, aunado a que no se realizó suscripción de la promesa de compraventa entre las partes, es decir, no se encuentra identificado claramente el precio y la cosa, y por ello, el acto jurídico no produce obligación alguna, el inmueble no se encuentra plenamente identificado, ya que, no se ha creado el reglamento de propiedad horizontal del proyecto, no se ha asignado número de matrícula inmobiliaria para cada inmueble y tampoco se encuentran delimitados sus linderos, circunstancia por lo que se implora se declare nulo el referido acto.

EXCEPCION DE NO CAUSACIÓN DE PERJUICIOS: Refiere la Apoderada Judicial de la parte demandada, que el artículo 1615 del Código

Civil establece, que se debe indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención, y para el caso que nos asiste, la promitente compradora no puede reclamarlos, ya que la mora purga la mora, lo que significa, que si ambos contratantes han incumplido con las obligaciones pactadas dentro del contrato celebrado, no podrá pedir una de ellas reconocimiento y pago de perjuicio, sumado a que la promitente compradora ha aceptado tácitamente el incumplimiento de las obligaciones, quien decidió continuar con la negociación aun conociendo los retrasos que se estaban ocurriendo.

EXCEPCION GENÉFICA O INNOMINADA: Se implora, que si se encuentra probada una excepción que salvaguarde los intereses de la Sociedad demandada, así sea reconocida. -

III. ACTUACIÓN PROCESAL.

Realizado el reparto de la demanda referenciada, correspondió su conocimiento a este despacho y fue así como mediante auto calendado al 16 de noviembre de 2021, se admitió, se dispuso la notificación y traslado con la demandada y se reconoció personería suficiente a la apoderada judicial de la parte actora, para representar a la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ en los términos del poder a él conferido.

A través de auto calendado al 15 de julio de 2022, se hace corrección del auto admisorio de la demanda, en lo referente al término concedido a la parte demandada para contestarla, y se tiene por notificada por conducta concluyente, conforme lo establece el artículo 301 del Código General del Proceso, ya que, de manera primigenia, CASAMAESTRA SAS, a través de su apoderado Judicial, presentó el escrito referenciado, postulando excepciones de mérito o fondo.

Por conducto de auto calendado al 7 de marzo de 2023, se tuvieron en cuenta las pruebas documentales presentadas, y se prescinde de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392 del Código General del Proceso, disponiéndose en consecuencia la promulgación de sentencia escrita.

Haciendo uso de los artículos 169 y 170 del Código General del Proceso, se dispuso, por auto del 7 de junio de 2023, requerir a ambas partes, para que aportaran al plenario, el contrato de oferta comercial a que se alude en la demanda, debidamente suscrito.

Según el expediente digital, a pdf 31, obra la constancia secretarial por medio de la cual se ingresa nuevamente el expediente a Despacho para dictar sentencia escrita, con fecha 25 de octubre de 2023.

IV. C O N S I D E R A C I O N E S:

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Los requisitos consagrados en la ley, para la correcta y valida formación de la relación jurídico procesal, conocidos también

como los presupuestos procesales, se satisfacen en debida forma en esta oportunidad. Veamos porqué:

La competencia para conocer de la litis, se radica en este despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado, bien del domicilio del demandado, o bien del lugar de cumplimiento del contrato; el libelo introductor se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82,83 y 84 del Código General del Proceso, y viene acompañado de los anexos consagrados en la Ley; los intervinientes tienen capacidad para se parte, por el hecho de ser persona natural la parte demandante y la parte demandada (persona jurídica), quien actúa a través de su representante legal, y, la aptitud legal para comparecer al proceso, la tienen, porque al ser mayor de edad la parte demandante, puede disponer libremente de sus derechos y la parte demandada lo puede hacer por conducto de su representante legal.

2. EL DERECHO DE POSTULACIÓN.

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface a cabalidad, porque la parte demandante y demandada, comparecieron al proceso a través de abogados inscritos.

7. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA:

La legitimación en la causa, también se satisface por ambos extremos, porque la relación jurídico procesal se trabó entre quienes concurrieron a la celebración del contrato que se pretende resolver por vía judicial, radicándose por activa, en el contratante cumplido o que estuvo dispuesto a cumplir, y por pasiva, se ubica en el que incumplió el pacto o las obligaciones que a su cargo dimanan de él.

8. PRESUPUESTOS O REQUISITOS DE LA ACCIÓN ELEVADA.

Conforme al artículo 1546 del Código "En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Bajo la anterior premisa, tenemos, que son dos los requisitos para la prosperidad de tal acción incoada por la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERRE, a través de Mandataria Judicial: a) Que el contratante contra el cual se dirige la demanda haya incumplido lo pactado a su cargo, y b) Que el contratante que la proponga haya cumplido o se haya allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo." (Sent. 12 de marzo de 1964, Código Civil Colombiano, Edición especial del centenario, pág. 539.

Inicialmente, y para adentrarnos en el estudio pertinente del asunto, debemos aseverar, que la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, a través de su mandataria Judicial, presenta demanda Judicial para que se declare el incumplimiento, y por ende, su resolución, del contrato de Oferta o propuesta, que celebró el 12 de marzo del año 2019, con la Entidad CASAMAESTRA SAS,

sobre el apartamento 1209, contenido en el Proyecto Raval de la ciudad de Armenia, Quindío, e igualmente, y con soporte en la misma convención postula pretensiones subsidiarias, referentes a la respectiva indemnización de perjuicios, con ocasión a las sumas de dinero que canceló por dicho concepto.-

Sobre el asunto sometido a estudio, resulta necesario traer a colación el artículo 845 del Código de Comercio establece que la oferta mercantil es "*el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra*", requiere que se contemple "*los elementos esenciales*" del mencionado acuerdo negocial, y estipula que dicha propuesta debe haber sido "*comunicada al destinatario*".

Del dispositivo en comento, se extrae, que el sujeto que hace la propuesta u oferta mercantil se denomina proponente u oferente, y la persona que la recibe se llama destinatario, y sumado a ello, tal propuesta, al tenor de lo dispuesto en los artículos 847 y 848 del citado Ordenamiento, es factible que se encuentre direccionada a persona determinada e indeterminada.

Vemos, entonces, que la oferta o propuesta, se traduce en una manifestación volitiva unilateral, la cual está dirigida a una o varios sujetos, siendo su objetivo incuestionable y preciso, la realización de un acuerdo de voluntades, que quien lo postula tiene la ineludible intención de celebrarlo, la que, debe contener la totalidad de los elementos esenciales del negocio que a través de la misma se plantea, y su vigor jurídico se encuentra ligado a ser firme, inequívoca, precisa, completa, actuación que nace del oferente, y además, es menester su direccionamiento al destinatario o destinatarios, con la verificación de su recepción.

Y para solidificar la posición del Despacho, seguidamente traemos un aparte de decisión de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, con Ponencia de la Honorable Magistrada MARGARITA CABELLO BLANCO, fechada al 23 de noviembre de 2018, la que, en su parte pertinente, reza:

> "La oferta o propuesta es, entonces, una declaración de voluntad unilateral de carácter recepticio en cuanto está destinada a ser recibida por otra u otras personas, cuyo objetivo es la celebración de un determinado contrato respecto del cual el proponente tiene la indeclinable intención de realizar. Según explican Díez Picazo y Guillón, **es necesario que aquella "contenga todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado**, y que esté destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación". (Rayas y negrilla del Despacho)
>
> La eficacia jurídica de la propuesta está supeditada -según lo tiene definido esta Sala- a que satisfaga los siguientes requisitos:
>
> (…) ha de ser firme, inequívoca, precisa, completa, acto voluntario del oferente, y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento. Ello

> significa, entonces, que para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; **y, al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida**… (CSJ SC, 8 Mar. 1995, Rad. 4473). (Rayas y negrilla del Despacho)

Así mismo y continuando con las disposiciones que desarrollan esta manera singularísima de contratación, tenemos los artículos 850 y 851 del Código de Comercio, de los cuales se desprende que la oferta mercantil es consensual, circunstancia por al que quien lanza la oferta o propuesta, es dable hacerla de forma verbal o escrita a su destinatario, sin que sea requisito indispensable una forma particular de hacerla.

Resulta de suma importancia esgrimir, que, si la oferta mercantil contiene el proyecto de un contrato, que según la ley se deba cumplir de una forma específica para su perfeccionamiento –solemne o real–, es el caso de la compraventa de inmuebles o del mutuo, respectivamente, se deberán cumplir, además de la aceptación, las respectivas formalidades "ad substantiam actus" o deberá efectuarse la correspondiente entrega de bienes, según el caso.

De esta suerte, debemos pregonar, que el acto ad substantiam actus o ad solemnitatem, es el documento que exige la ley como solemnidad para probar su existencia o validez, existiendo en nuestra legislación varios actos requieren de la existencia de un documento para que determinado acto jurídico fluya o mane a la vida jurídica, ya que, de lo contrario, no podemos hablar de que el pacto o convención tuvo esa connotación.

La aceptación es la etapa final del proceso de formación del contrato. La manera en que se debe realizar la aceptación por el destinatario está regulada en los artículos 850 a 854 del Código de Comercio, los cuales señalan que el destinatario debe manifestar su conformidad con la oferta mercantil, ya sea de manera expresa o tácita.

Conforme a lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso, "Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen. ...".

Por su parte, el artículo 164 de la misma obra, que se refiere al tema de la necesidad de la prueba, prescribe que: "Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso."

De esta suerte, y una vez revisado el expediente, se puede avizorar con meridiana claridad que, la señora DIANA MARCELA

GARCIA GUTIERREZ a través de su mandataria Judicial, depreca la resolución del contrato de Oferta o Propuesta, que celebró el 12 de marzo de 2019, con la Entidad CASAMAESTRA SAS, sobre el apartamento 1209 que se encontraba inmerso en el Proyecto Raval de la ciudad de Armenia, Quindío, empero, auscultando con rigurosidad cada una de las piezas procesales arrimadas, dicho acuerdo de voluntades brilla por su ausencia, encontrando al respecto, solo un correo electrónico que le fue enviado a la referida dama en la citada fecha denominado COTIZACION PROYECTO ARMEIA, por parte de la señora ANGELICA SALAZAR, el cual se encuentra desprovisto de los requisitos esenciales del aludido negocio jurídico, pues, allí se relacionan solo dos cotizaciones de inmuebles, en las que se encuentra el primeramente citado, y el 503, de un quinto piso, y sumado a ello, es una cotización de una entidad muy diferente a la demandada, pues, en dicho documento se relaciona a GEOCASAMAESTRA.

Es que, tal y como lo hemos esgrimido de manera precedente, la oferta o propuesta sobre bienes inmuebles como es el caso que nos ocupa, debe ser categórica, precisa, debiéndose puntualizar su nomenclatura, linderos, cabida, matrícula inmobiliaria, y demás aspectos que los singularicen e individualicen, los cuales aparecen huérfanos en el documento que la apoderada Judicial de la parte demandante, pretende nominar como contrato de Oferta o Propuesta que regula el artículo 845 y siguientes del Código de Comercio.

Resulta nítido pregonar, de esta suerte, que en tratándose de un contrato de Oferta o Propuesta, que recaiga sobre bienes inmuebles, deben cumplirse los presupuestos esenciales de esta clase convenciones, es decir, que es menester que comporte todos los requisitos que la ley reclama para su válida y efectiva estructuración, lo cual en el evento que se estudia, adolece de todo elemento de convicción, para que el Operador Judicial, pueda determinar de manera palmaria y absoluta, que efectivamente hubo un incumplimiento de parte de la Entidad demandada, CASAMAESTRA SAS, pues, como lo hemos pregonado en el discurrir de este pronunciamiento, el documento que se alude como Contrato que se pretende resolver por vía judicial, no cumple las exigencias legales para ser catalogado como tal.-

Ahora y aceptando en gracia de discusión que se hubiera arrimado al plenario el supracitado contrato de Oferta o Propuesta, tenemos, que la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, y sin perder de vista la pretensión de declararlo resuelto por incumplimiento, al plenario fue arrimado el contrato de encargo fiduciario que celebró con la Persona Jurídica CASAMAESTRA SAS, en su condición de Fideicomitente, a través del cual se autorizaba a la FIDUCIARIA BOGOTA SA, la Administración del proyecto el RAVAL, consistente en la construcción del Apartamento 1209, en la ciudad de Armenia, Quindío.

Tal y como se ha pregonado en este pronunciamiento, brilla por su ausencia en el plenario, el contrato de oferta o propuesta que se pretende resolver por pedimento de la Apoderada Judicial de la parte demandante, señora GARCIA GUTIERREZ, y por tanto, en el discurrir del asunto, se decretó como prueba de oficio, requerir a ambos extremos de la litis, para que lo aportaran, debidamente suscrito, y así tener elementos de juicio

suficientes para dirimir el conflicto suscitado, empero, dicha actividad desplegada por el este Operador Judicial, no encontró eco positivo, pues, solo la apoderada del Extremo actor, allegó nuevamente al diligenciamiento, la totalidad de los documentos arrimados con la demanda, inclusive, sin estar suscritos por las partes.

De otra arista, y teniendo en cuenta el caudal probatorio, debemos esgrimir, que el encargo fiduciario no se encuentra tipificado o reglamentado en nuestro sistema legal; sin embargo, es la doctrina que se ha encargado de establecer las diferencias entre el concepto de encargo fiduciario y el contrato de fiducia mercantil, señalando la única diferencia que hay, es que en los últimos existe transferencia de la propiedad, y en los primeros, solo obra la entrega de bienes.

Mediante la celebración de un contrato de encargo fiduciario, el Fideicomitente, cliente de la fiduciaria, encomienda a una sociedad fiduciaria la administración de bienes, o los entrega para la ejecución de determinadas actividades, de acuerdo con la finalidad e instrucciones previstas en el contrato.

Una de las características fundamentales en el contrato de encargo fiduciario es que no se genera transferencia de la propiedad y no se constituye un patrimonio autónomo, por lo cual los recursos aportados por el Fideicomitente, en virtud del negocio, no salen legalmente de su patrimonio.

Vemos, que de los anexos de la demanda, se allegó carta de instrucciones de contrato de encargo fiduciario, donde la Entidad CASAMAESTRA SAS, en su condición de FIDEICOMITENTE, le confiere la Administración de los dineros de EL RAVAL, a la FIDUCIARIA BOGOTA SA, donde la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, interviene como LA ENCARGANTE, acuerdo de voluntades que la aludida dama acepta conocer y aceptar en su integridad, razón por la que autoriza irrevocablemente a la mencionada Fiduciaria, para recibir los pagos que ésta realizaría en dicha calidad en la cuenta bancaria para el giro de recursos a favor del encargo fiduciario (EL RAVAL), con el objeto de que fueran administrados por dicha Entidad, empero, si observamos los soportes de pagos que se reclaman a través de esta vía judicial, se observa con absoluta nitidez, que estos fueron direccionados y cancelados a GEOCASAMAESTRA, sin que sea dable perder de vista, que en tratándose de esta clase de acciones judiciales, el contratante que la proponga, debió haber cumplido o haberse allanado a cumplir lo pactado a cargo suyo en la respectiva convención, lo que no acontece en el asunto que nos ocupa, tal y como lo hemos reseñado líneas atrás.

De otro lado y, para ratificar el incumplimiento contractual atribuible a la señora GARCIA GUTIERREZ, podemos evidenciar, que de los anexos arrimados con la demanda, aparece documento denominado compromiso de venta proyecto Raval, a través del cual se estipulan o discriminan los pagos que debía realizar, para la compra del apartamento 1209, y las fechas en que ello debía ocurrir, evidenciándose de lo narrado en el libelo introductor, así como con los demás recibos que soportan dichas

erogaciones, que para esa finalidad debía cancelar para el 21 de marzo de 2019, la suma de $7.000.000 (PAGO SEPARACION), el cual realizó el 29 del citado mes y año, empero, por un valor inferior, esto es, $3.000.000, y direccionado a GEOCASAMAESTRA, entidad totalmente diferente a la demandada en este asunto, argumento que robustece aún más la decisión que adoptará el Despacho, referente a negar las pretensiones postuladas, en lo que hace alusión a la resolución del contrato de Oferta o Propuesta.-

Con fundamento en lo antes discurrido, y al no encontrar sustento probatorio para la viabilidad de las pretensiones, tanto principales y subsidiarias planteadas por la Apoderada Judicial de la señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, las mismas se denegarán, lo cual se hará en la parte resolutiva de este proveído, y ante esa circunstancia, se releva el Despacho de entrar a realizar un estudio de los medios de defensa que fueron impetrados en la contestación de la demanda por parte de la Entidad CASAMAESTRA SAS, como demandada en este asunto.-

Habrá condena en costas en contra de la parte demandante, señora DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ, y en favor de la Entidad CASAMAESTRA SAS, las cuales se liquidarán en su oportunidad procesal, por parte de la Secretaría del Despacho, en la que se debe incluir la suma de $1.062.500, por concepto de Agencias en Derecho, conforme lo establece el literal a), del numeral 1, del artículo 5°, del Acuerdo PSAA16-10554, calendado al 5 de agosto de 2016, originario del Consejo Superior de la Judicatura.-

Por lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil Municipal en Oralidad de Armenia Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y, por autoridad de la Ley,

FALLA.

PRIMERO: DENEGAR LAS PRETENSIONES imploradas por la señora **DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ** a través de su Mandataria Judicial, dentro de este Proceso DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE OFERTA O PROPUESTA POR INCUMPLIMIENTO- TRÁMITE VERBAL SUMARIO, en contra de la Entidad **CASAMAESTRA SAS**, conforme a la motivación expuesta en esta providencia.-

SEGUNDO: Como consecuencia de lo decidido en el numeral anterior, se dispone la terminación y archivo del Expediente, previa cancelación de su radicación.

TERCERO: SE CONDENA en costas a favor de la parte demandada, **CASAMAESTRA SAS**, y en contra de la señora **DIANA MARCELA GARCIA GUTIERREZ**, las cuales se liquidarán en su oportunidad procesal, por parte de la Secretaría del Despacho, en la que se debe incluir la suma de $1.062.500, por concepto de Agencias en Derecho, conforme lo establece el literal a), del numeral 1, del artículo 5°, del Acuerdo PSAA16-10554 calendado al 5 de agosto de 2016, originario del Consejo Superior de la Judicatura.-

NOTIFIQUESE

JORGE IVAN HOYOS HURTAOD
JUEZ

EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS PARTES POR FIJACIÓN EN ESTADO DEL
16 DE NOVIEMBRE DE 2023

SONIA EDIT MEJIA BRAVO
SECRETARIA

Firmado Por:
Jorge Ivan Hoyos Hurtado
Juez
Juzgado Municipal
Civil 008 Oral
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **1f48df24410782af142d2eb5b9900644b83927a87315e9121b8f4bf2dfa8b9ed**
Documento generado en 15/11/2023 08:58:42 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica