

OBJETO SENTENCIA
PROCESO: VERBAL
DEMANDANTES: GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERÓN
CARMONA
DEMANDADO: SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S. y otros
RADICADO: 630013103001 2021 00230 00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, diez (10) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Es llamado el juzgado a pronunciarse de fondo en este proceso declarativo verbal que es promovido por GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERÓN CARMONA en contra de la sociedad SINERGIA S.A.S., JAIME HERNÁN BOTERO OCAMPO y MIRIAM OCAMPO DE BOTERO.

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA

- **Lo pedido**

1°. Que se ordene mediante sentencia que la sociedad comercial SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S. debe proceder al cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado con los señores GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ, y MARTHA CECILIA CALDERON CARMONA para que se proceda a la escrituración y tradición del inmueble prometido en venta.

2°. Que se condene a la parte demandada a pagar a los demandantes los intereses de mora de las sumas de dinero, desde el día siguiente a la entrega de cada una de ellas y hasta el pago total de la obligación, (\$329.142.904,76).

3°. Que se condene al demandado a pagar a los demandantes los perjuicios causados \$243.423.981.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

- 1°. Declarar mediante sentencia la resolución por la existencia de vicios redhibitorios.
- 2°. Que se ordene a la sociedad demandada la devolución de la suma de \$238.650.962. a favor de los demandantes por el precio pagado.
- 3°. Que se condene a la parte demandada al pago a favor de los demandantes del VIENTE POR CIENTO (20%) del valor del precio total acordado, es decir, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.) M/CTE, por cláusula penal.
- 4°. Que se condene a la sociedad demandada a pagar a favor de los demandantes, la suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000.) M/CTE, por mayor valor comercial del inmueble prometido en venta, conforme al avalúo que se tendrá para el efecto.
- 5°. Que se condene a la parte demandada a pagar a los demandantes los intereses de mora de las sumas de dinero pagadas como precio, desde el día siguiente a la entrega de cada una de ellas y hasta el pago total de la obligación, \$329.142.904,76.
- 6°. Que se condene a la sociedad demandada a pagar a los demandantes los perjuicios causados \$243.423.981.
- 7°. Que se condene a la sociedad demandada a pagar a los demandantes la suma de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$28.629.800.) M/CTE, por concepto de pagos de administración del inmueble.
- 8°. Que se condene a la sociedad demandada a pagar a los demandantes la suma de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTITRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO PESOS (\$4.623.168.) M/CTE, por concepto de intereses del capital pagado por administración.

- **Causa Petendi**

Lo narrado en la demanda se compendia como sigue:

SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S. firmó contrato de promesa de compraventa con los señores GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERON CARMONA, el día 22 de agosto del 2012. El objeto fue el lote de terreno No. 16, ubicado en el CONDOMINIO CAMPESTRE LA RESERVA (Carrera 5 No. 10 Norte – 25) de la ciudad de Armenia, constante de 1.246,6 metros cuadrados, e inscrito con matrícula inmobiliaria No. 280-201657 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para la fecha de la firma del contrato, el vendedor no había obtenido el desenglobe de los lotes del condominio LA RESERVA y en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, garantizó que el inmueble que promete en venta, lo entrega libre de gravámenes y limitaciones al dominio.

El precio fijado por el valor del inmueble fue de \$250.000.000 y los COMPRADORES demandantes han pagado la suma de \$238.650.962, adeudado la suma de \$11.349.038.

El promitente vendedor se comprometió con los promitentes compradores a realizar la entrega material del inmueble y su posesión el día 29 de noviembre del 2013 a las 9 a.m., la que se realizó posteriormente cuando empezaron los demandantes a pagar administración en la copropiedad, desde el mes de noviembre del 2016. La escritura pública no pudo ser firmada porque para dicha fecha la sociedad demandada no había obtenido el desenglobe del terreno vendido, a la vez que los demandantes también manifestaron que, de común acuerdo suspendían dicha escrituración toda vez que no tenían el excedente del dinero a pagar.

Por lo tanto, al amparo del párrafo primero de la cláusula SEXTA, las partes de común acuerdo debían fijar una nueva fecha, al momento de la presentación de la demanda, dicha fecha no ha sido fijada, pero el VENDEDOR, recibió los abonos realizados.

Adicionalmente, el promitente vendedor no ha constituido en mora a los COMPRADORES para el cumplimiento del contrato, toda vez que no ha solicitado fecha y hora para la escrituración, ni les ha notificado formalmente dicho requerimiento para proceder a cumplir con el contrato.

Refiere además que no se ha hecho entrega formal de todas las áreas a los copropietarios sometidos al régimen de propiedad horizontal ni al municipio de Armenia, inclusive no le han sido expedidas las fichas catastrales para proceder al pago de impuesto predial y sobretasas bomberil y ambiental.

La mora en la entrega del condominio, se debió a culpa exclusiva del vendedor, puesto, que debía realizar varias obras, entre ellas el puente que comunica el condominio con

la carrera 6 de Armenia, la cual tuvo una demora superior a los tres (3) años. Los compradores han descubierto que el vendedor, a pesar de que se reputa dueño, no ha podido cumplir con el contrato, debido a que se dieron cuenta el día 3 de febrero del 2021, que el lote prometido en venta una vez realizado el desenglobe quedó en propiedad de un tercero, el señor JAIME HERNÁN BOTERO OCAMPO

Los compradores, como no conocían que un tercero era el propietario del inmueble, no hubiesen adquirido de conocer dicha situación, sin embargo, conocen que el señor BOTERO OCAMPO, fue la persona que vendió los terrenos donde se realizó el proyecto inmobiliario, y que guarda relaciones contractuales con el vendedor, de allí que pueda éste cumplir con el contrato.

CONTESTACIÓN DE SINERGIA S.A.S.

La constructora no contradice el precio acordado en la negociación (\$250.000.000 millones de pesos) y coinciden en los métodos de pago señalados en la demanda, pero dicen que los promitentes compradores en su momento incumplieron con pagar las cuotas a tiempo. Sin mencionar que si bien reconocen que los demandantes pagaron \$238.650.962 hasta la fecha de la demanda, lo cierto es que no todo este dinero se fue a capital, ya que los demandantes ignoraron los intereses causados por sus demoras.

Disputan que los promitentes compradores sean los señores y dueños del lote, ya que ha sido la constructora quien paga el impuesto predial.

Señala que llama la atención a una carta enviada por GUSTAVO el día 29 de diciembre de 2020 donde, según la tesis del demandado allí se admite un incumplimiento del contrato, siendo este el motivo por el que no se realizó la inscripción del inmueble.

De manera subsiguiente dice que los demandantes no intentaron reprogramar la fecha de escrituración hasta la fecha de enero de 2021, momento para el cual la constructora consideraba invariablemente incumplido el contrato sin que tuvieran la obligación de cumplir con su parte.

Aparte de esto, se oponen a todas las pretensiones de la demanda y propone como excepciones de mérito el incumplimiento del contrato por los promitentes compradores.

CONTESTACIÓN DE JAIME HERNÁN BOTERO Y MIRIAM OCAMPO DE BOTERO

Niegan que la constructora no hubiera desenglobado los lotes del condominio, ya que los inmuebles tienen su propio certificado de tradición. Además, para lograr esto se requería primero constituir el régimen de propiedad horizontal de la copropiedad, cosa que si bien no se había hecho cuando se celebró el contrato, no impedía que los predios de mayor extensión tuvieran su propia tradición.

Adicionan que, si bien el precio indicado en la demanda es cierto, no les consta nada relacionado con los pagos. Niegan también que GUSTAVO y MARTHA sean los señores y dueños del lote, ya que la inmobiliaria había sido quien pagaba el impuesto predial. Por último, recalcan la supuesta admisión de incumplimiento que se dio en la carta del 29 de diciembre de 2020.

Se oponen a todas y cada una de las pretensiones, toda vez que los demandantes son los que han incumplido con sus obligaciones y no tienen relación contractual con ellos.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se reúnen a satisfacción y habilitan para decidir de mérito: la funcionaria es competente para decidir, la demanda cumplió con los requisitos de ley abriéndose paso a la integración del contradictorio, los extremos son personas plenamente capaces y lo son para comparecer a juicio; a lo que se agrega que no se vislumbra ninguna nulidad que invalide lo actuado.

PROBLEMA JURÍDICO

No es objeto de discusión que SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S. firmó contrato de promesa de compraventa con los señores GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERON CARMONA, el día 22 de agosto del 2012, donde se prometió en venta el lote de terreno No. 16 y se pactó como precio la suma de \$250.000.000.

Se estudiará entonces si hay lugar a ordenar a SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S. que proceda a cumplir el contrato celebrando la venta prometida con los compradores GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ y MARTHA CECILIA CALDERON CARMONA, por lo que debe revisarse si esta sociedad incumplió con las obligaciones pactadas en el negocio jurídico celebrado. Siendo del caso entonces discernir en primer orden cuál es el contrato celebrado y su validez, como segundo, estudiar cuáles son los presupuestos axiológicos de la pretensión de cumplimiento forzado del contrato.

En caso de que esta pretensión no salga avante, se analizará si hay lugar a la declaratoria de vicios redhibitorios pedida en subsidio.

DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Estos tipos de contratos surten efecto cuando cumplen a cabalidad con lo dispuesto en el artículo 1611 del código civil, que da las siguientes especificaciones:

- 1) *que conste por escrito;*
- 2) *que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil;*
- 3) *que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*
- 4) *que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.*

En este caso el acuerdo cumplió con estos requisitos: consta por escrito, se fijó un plazo para la celebración de la compraventa, se determinó de tal forma su objeto: inmueble y se determinó de tal suerte el contrato, con la identificación por nomenclatura, área y linderos del inmueble futuro, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Ahora, debe decirse de entrada que, al ser la promesa un acto jurídico solemne, no puede tenerse como válida la adición que, se dice en la demanda, celebraron las partes en el hecho DÉCIMO PRIMERO: “La escritura pública no pudo ser firmada porque para dicha fecha el VENDEDOR, no había obtenido el desenglobe del terreno vendido, a la vez que los COMPRADORES también **manifestaron que de común acuerdo** suspendían dicha escrituración toda vez que no tenían el excedente del dinero a pagar, por lo tanto, al amparo del parágrafo primero de la cláusula SEXTA, las partes de común acuerdo debían fijar una nueva fecha, al momento de la presentación de la demanda, dicha fecha no ha sido fijada, a pesar de los requerimientos de ellos demandantes para cumplir con el contrato”

En consecuencia, no era válido el acuerdo de suspensión de la escrituración o la modificación de la fecha, si no se hace conforme lo prescribe el Art. 1611: por escrito. Cualquier pacto o convención sin cumplir con tal especificación traída por la norma, como ella misma lo indica, no produce efecto.

PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS DE LA PRETENSIÓN DE CUMPLIMIENTO FORZADO PREVISTA EN EL ART. 1546 DEL C.C.

Establece la premisa normativa referida:

“ARTICULO 1546. CONDICION RESOLUTORIA TÁCITA. 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”.

La que debe tenerse presente en asocio con el 1609 de la misma obra:

“ARTICULO 1609. MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

En este caso debe tenerse en mente que la parte reclamante sólo se mostró interesada en el cumplimiento, que corresponde a la pretensión principal: no se pidió la resolución ni la declaratoria de mutuo disenso tácito. Igualmente, como autoriza la norma, solicitó el reconocimiento de perjuicios.

Así las cosas, para obtener una decisión favorable en la que se ordene el cumplimiento del contrato, el actor debe afirmar y demostrar:

1. Que se cuenta con un contrato válido.
2. Indicar cuáles son las obligaciones pactadas, discriminando las que sean de cargo del reclamante y cuáles las del demandado.
3. Precisar si cumplió sus obligaciones o se allanó a cumplirlas y demostrar tal aspecto.
4. Dar cuenta del incumplimiento de la contraparte y probarlo.
5. Determinar si las obligaciones fueron sucesivas o de ejecución simultánea. Si son de ejecución simultánea, la jurisprudencia ha autorizado que se pueda pedir la resolución sin condena de perjuicios.

Sobre el tema, se explica en la Sentencia SC 4801 DE 2020:

“3. Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) **que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió**, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado.

Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la

acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdese que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, **hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que**, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “... el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención

surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...” (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. n° 5319)” (negrilla y subrayado del juzgado).

Ahora, otro aspecto que debe mirarse si las obligaciones son de ejecución simultánea o sucesiva, pues así lo ha venido exigiendo la Corte (dice más adelante la sentencia que se viene citando):

“Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino **sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación**, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.

Sobre tal temática esta Corporación tiene dicho que es:

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. **Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente**

que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel.

Igualmente, **si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente**". (Destacado por el juzgado)

En consecuencia, más adelante, cuando se examine el caso concreto, el juzgado reseñará una a una las obligaciones pactadas, las fechas de cumplimiento y si se cumplieron o no, de acuerdo a los medios de prueba válidamente incorporados.

Seguidamente también se dejará un marco conceptual de los vicios redhibitorios, que también fueron objeto de pretensión en el sub lite.

DE LOS VICIOS REDHIBITORIOS

En la demanda se reclama tal declaratoria como pretensión subsidiaria, mientras que el demandado alega que en este caso no se da tal vicio.

Estos se encuentran regulados en los Artículos 1914 y 1915 del C.C.:

“ARTICULO 1914. CONCEPTO DE ACCION REDHIBITORIA. Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.

ARTICULO 1915. VICIOS REDHIBITORIOS. Son vicios redhibitorios los que reúnen las calidades siguientes:

- 1.) Haber existido al tiempo de la venta.
- 2.) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio.
- 3.) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”.

La sentencia SC4454-2020 describe los vicios redhibitorios:

"Sobre esta prestación, a cargo de quien transfiere un bien a título de venta, la jurisprudencia tiene decantado lo siguiente:

«Puede ocurrir (...) que el comprador, sin ser perturbado en su dominio o posesión, no logre sacar de la cosa el provecho que se propuso al contratar, o que ésta no le sirva para el uso a que está destinada. En este evento [no] puede decirse que el vendedor cumplió con su obligación, pues cuando el comprador pagó el precio, lo hizo con la intención de adquirir una cosa que tuviera las cualidades que le fueron ofrecidas y que le fuera completamente útil y servicial; de suerte que si hubiera conocido las deficiencias de que adolecía el bien, es casi seguro que no la habría comprado, o hubiera pagado por ella un precio menor. Por ello, es justo que el comprador tenga acción contra el vendedor para exigirle el saneamiento de los vicios ocultos, llamados redhibitorios.

Esta última prestación se encuentra consagrada en los artículos 1914 y siguientes del Código Civil, y es la misma que contempla el Código de Comercio en su artículo 934, a cuyo tenor: “Si la cosa vendida presenta, con posterioridad a su entrega, vicios o defectos ocultos cuya causa sea anterior al contrato, ignorados sin culpa por el comprador, que hagan la cosa impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato, el comprador tendrá derecho a pedir la resolución del mismo o la rebaja del precio a justa tasación. Si el comprador opta por la resolución deberá restituir la cosa al vendedor. En uno u otro caso habrá lugar a indemnización de perjuicios por parte del vendedor, si éste conocía o debía conocer al tiempo del contrato el vicio o el defecto de la cosa vendida”.

“Son vicios ocultos de la cosa –explica LORENZETTI–, cuyo dominio, uso o goce se transmiten por título oneroso, existentes al tiempo de la adquisición, que la hagan impropia para su destino, o que disminuyen de tal modo el uso de ella que, de conocerlos, el comprador no la habría adquirido o habría dado menos por ella. Al comprador se le exige una diligencia media y por ello no hay responsabilidad del vendedor por los vicios que el comprador conocía o debía conocer en razón de su profesión u oficio; por ello, no hay responsabilidad por los vicios aparentes. El adquirente debe probar el vicio y que el mismo existía al momento de la adquisición”. (Contratos, Parte especial. Tomo I. Buenos Aires: Rubinzal-Cuizoni, 2004. p. 162)

Ante la existencia de defectos ocultos en la cosa, el comprador puede optar por la “acción redhibitoria” o la “acción quanti minoris”. La primera permite la devolución de la cosa con restitución del precio; mientras que la segunda persigue la disminución del precio hasta el menor valor que el bien tiene. En ambas acciones, si el vendedor conocía o debía conocer los vicios de la cosa y no los manifestó al comprador, este último tendrá la acción indemnizatoria de los daños sufridos con el ocultamiento» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

DEL CASO CONCRETO

Es claro, sin que se discuta su existencia y validez, que entre GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERÓN CARMONA (promitentes compradores) y la sociedad SINERGIA S.A.S. (promitente vendedora) se celebró un contrato de promesa.

Ahora, se pasará al estudio de las prestaciones pactadas, debiendo decir el despacho de entrada, que, ante el incumplimiento primigenio de los demandantes, no hay lugar al cumplimiento forzado pedido, como pasará a verse:

Para arribar a esta conclusión, se sigue el estudio de los diferentes medios de prueba: documentales, en especial el contrato y los estados de cuenta, interrogatorios de parte y testimonial:

1. Legitimación en la causa de terceros

Así el bien objeto de la promesa fuera propiedad de terceros, en lo que se basaron los reclamantes para demandar a los señores JAIME HERNÁN BOTERO OCAMPO y MIRIAM OCAMPO DE BOTERO, ellos no pueden ser llamados a cumplir un contrato en el que no se participaron ni se obligaron.

Al ser las pretensiones de índole eminentemente contractual, nada tienen que hacer en este asunto los mencionados codemandados, en virtud del postulado de la relatividad contractual, que tiene su asiento en el Art. 1507 del C.C.:

“ARTICULO 1507. PROMESA POR OTRO. Siempre que uno que los contratantes se compromete a que, por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, **esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación**; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa”.

Otra cosa es que se pretendiera además que se hubiera pretendido una simulación relativa por interpuesta persona, alegándose que en virtud de un contrato de cuentas en participación o una sociedad de hecho, ellos fueran los verdaderos promitentes vendedores para radicar en ellos los efectos de la promesa, pero, como así no se hizo, nada puede declararse.

2. De la pretensión de cumplimiento forzado:

En este caso se cuenta con los siguientes medios de prueba: la documental, donde se destaca el contrato de promesa y el estado de cuenta, los interrogatorios de parte y los testimonios recaudados.

En primer orden debe identificarse las prestaciones pactadas y los plazos o fechas en que debía cumplirse por cada una de las partes, lo que se hace revisando el contrato:

1. Obligaciones de los promitentes compradores:

1.1. Hacer los siguientes pagos en los plazos pactados:

Fechas Estipuladas	Cuota Pactada	Acumulado Previsto
9/18/2012	\$ 25,000,000.00	
10/18/2012	\$ 12,500,000.00	\$37,500,000.00
11/18/2012	\$ 12,500,000.00	\$ 50,000,000.00
12/18/2012	\$ 12,500,000.00	\$ 62,500,000.00
1/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 75,000,000.00
2/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 87,500,000.00
3/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 100,000,000.00
4/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 112,500,000.00
5/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 125,000,000.00
6/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 137,500,000.00
7/18/2013	\$ 12,500,000.00	\$ 150,000,000.00
11/29/2013	\$ 100,000,000.00	\$250,000,000.00

1.2. Concurrir a la Notaría el 29 de noviembre de 2013 para firmar la escritura pública

2. Obligaciones de la promitente vendedora:

Escriturar y traditar el lote No. 16 el día 29 de noviembre de 2013

Por lo tanto, se tiene que analizar el periodo de pagos correspondientes a septiembre 2012 y noviembre 2013, para ver si esta primera obligación se cumplió. En la página 29 del PDF 006 se observa la tabla de pagos.

ABONO	ABONOS				ABONOS			
	FECHA	RECIBO DE CAJA	VALOR ABONO	TOTAL ABONOS	FECHA	RECIBO DE CAJA	VALOR ABONO	TOTAL ABONOS
1	18-sep.-12	Recibo de caja # 0177	12.500.000	12.500.000	28-dic.-17	Recibo de caja # 517	50.000.000	50.000.000
2	19-oct.-12	Recibo de caja # 0185	20.000.000	32.500.000	10-mar.-18	Recibo de caja # 528	35.000.000	85.000.000
3	22-nov.-12	Recibo de caja # 0188	12.500.000	45.000.000	31-ago.-18	Recibo de caja # 561	14.900.000	99.900.000
4	19-dic.-12	Recibo de caja # 0194	12.500.000	57.500.000				
5	07-feb.-13	Recibo de caja # 0199	12.500.000	70.000.000				
6	13-mar.-13	Recibo de caja # 0202	24.250.962	94.250.962				
7	24-abr.-13	Recibo de caja # 0210	12.500.000	106.750.962				
8	08-jun.-13	Recibo de caja # 0217	12.000.000	118.750.962				
9	16-jun.-14	Recibo de caja # 0495	20.000.000	138.750.962				

Esta es la relación de los abonos hechos por los demandantes hasta antes del 29 de noviembre de 2013, con el último pago anterior a esta fecha siendo el del 8 de junio de 2013. Como se puede observar, hasta esa fecha se habían pagado ciento diez y ocho millones setecientos cincuenta mil novecientos sesenta y dos (\$118.750.962) pesos. Hay que comparar esto con lo acordado, pues para el 29 de noviembre debía haber pagado \$150.000.000 y en esa fecha los \$100.000.000 restantes (página 29 PDF 006, página 3-4 del PDF 010).

Así las cosas, puede compararse cómo se pactó el pago y cómo finalmente se dio:

Fechas Estipuladas	Cuota Pactada	Acumulado Previsto	Fecha efectiva de pago	Valor pago	Acumulado Pagado
9/18/2012	\$ 25,000,000.00		9/18/2012	\$12,500,000.00	
10/18/2012	\$12,500,000.00	\$37,500,000.00	10/19/2012	\$20,000,000.00	\$32,500,000.00
11/18/2012	\$12,500,000.00	\$ 50,000,000.00	11/22/2012	\$12,500,000.00	\$45,000,000.00
12/18/2012	\$12,500,000.00	\$ 62,500,000.00	12/19/2012	\$12,500,000.00	\$57,500,000.00
1/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 75,000,000.00	enero	\$0	\$57,500,000.00
2/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 87,500,000.00	2/7/2013	\$12,500,000.00	\$70,000,000.00
3/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 100,000,000.00	3/13/2013	\$24,250,962.00	\$94,250,962.00
4/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 112,500,000.00	4/24/2013	\$12,500,000.00	\$106,750,962.00
5/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 125,000,000.00	mayo	\$0	\$106,750,962.00
6/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 137,500,000.00	8/06/2013	\$ 12,000,000.00	\$118,750.962
7/18/2013	\$12,500,000.00	\$ 150,000,000.00			\$118,750,962.00
Diferencia entre lo pagado y lo que debía haberse abonado a la fecha de la escrituración (29 de noviembre de 2013)					\$31,249,038.00

Si bien el señor GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ afirma en su interrogatorio de parte (archivo 058 videodeaudiencia, minuto 12:41) que parte de este excedente se pagó por medio del traspaso de acciones por valor de 11 millones de pesos, el mismo admite que este pago nunca se vio reflejado en los estados de cuenta, que este dinero nunca pudo ser demostrado, y al proceso nunca se anexó ninguna evidencia que muestre su existencia.

En su interrogatorio de parte (archivo 058videodeaudiencia, minuto 14:10) el demandante declara que en 2017 realizó un acuerdo verbal con Sinergia para terminar de pagar el saldo adeudado. Ambas partes pactaron un término posterior para pagar la deuda con tal de que se escriturara el lote.

Independiente de lo que se halla pactado, esta renegociación tuvo que hacer constado por escrito, toda vez que el artículo 1611 del Código Civil, en numeral primero, ordena que *“Que la promesa conste por escrito”* para que tenga validez. Y no solo esto, sino que el mismo contrato, en su cláusula decima (PDF 006Anexos página 10) dice que cualquier modificación a las cláusulas del contrato serán hechas por escrito.

Como fue meramente verbal, el cumplimiento o no cumplimiento de lo pactado después de este punto es irrelevante; pues al incumplirse en las fechas pactadas ya había operado la mora y sólo un acuerdo de las partes por escrito permitía revivir los términos ya precluidos.

Como ya se había indicado, para tener el derecho a pedir el cumplimiento del contrato, la parte actora debe de cumplir con varios requisitos. El primero tiene que ver con la legitimación en la causa: sólo puede pedir quien cumplió con sus obligaciones. Como explica la sentencia SC 1641-2022.

“luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido que ligue a los contratantes, la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar... la legitimación del actor, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con

indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo”

Igualmente, ya se indicó que es importante tener en cuenta el tiempo en que se realizan las obligaciones. Visto de esta forma, hay dos tipos de obligaciones, las simultáneas y las sucesivas. Las simultáneas deben ser realizadas por ambas partes apenas se radique el contrato, y en las sucesivas una de las partes se dispone a cumplir primero, y solo después debe la otra realizar las acciones pertinentes.

Cuando las obligaciones son de este tipo la jurisprudencia a determinado quien cuenta con derecho de exigir el cumplimiento es quien se atenga a cumplir con el contrato en los tiempos pertinentes. Como dice la sentencia CSJ SC4801-2020:

“en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada”

La sentencia SC3972-2022 hace un complemento pertinente en este aspecto:

“... de ahí que al primer infractor de los contratantes se le priva de la acción resolutoria y al otro se le mantiene la posibilidad de ejercerla aún si dejó de atender una prestación a su cargo, desde que su omisión se halle justificada por la antelada inobservancia de la otra parte en lo que atañe al débito prestacional a su cargo.”

Revisadas las prestaciones en el sub judice, el promitente comprador no pagó la primera cuota en septiembre de 2012 como se acordó, y para la fecha de noviembre de 2013 todavía adeudaba \$31,249,038.00. Para colmo, no concurrió a la notaría con el resto del precio.

Es claro entonces que los demandantes no estaban legitimados para reclamar el cumplimiento, pues no cumplieron ni se allanaron a cumplir en los tiempos y en la forma pactada. Además, lo reconocen en la carta enviada por los demandantes al

gerente de SINERGIA INMOBILIARIA el día 29 de diciembre de 2020 (archivo 006Anexos, página 38) donde los mismos demandantes declararon:

“2°. La fecha de cumplimiento de ambas partes para la escrituración se fijó para el día 29 de noviembre del 2013 a las 3 p.m. en la Notaría Primera de Armenia, a la cual Usted no concurrió ni un delegado de la empresa ya que no podía escriturar el inmueble y no podía cumplir en dicha fecha; a la vez no concurrí por que debía parte del precio”.

Adicionalmente, la afirmación de que nadie se presentó a notaría gana incluso más fortaleza cuando se mira el testimonio del señor César Augusto Calderón (Minuto 12:30) quien dijo:

“Hasta donde tengo presente ninguna de las partes se hizo presente y tampoco solicito al respectivo notario la constancia de haber estado el día y la hora indicada en la promesa”

Por lo anterior, no puede salir avante la pretensión de cumplimiento radicada ante la judicatura por los promitentes compradores y el juzgado no puede hacer ningún otro tipo de declaratoria, pues faltaría al principio de congruencia de la sentencia: ni declarar resolución ni mutuo disenso tácito, pues así no se pidió.

Ahora, al dar al traste con la pretensión declarativa, no hay lugar al reconocimiento de los demás pedimentos de condena.

3. De la ausencia de vicios redhibitorios

En pocas palabras, es la capacidad del comprador de reclamar por alteraciones al bien que afectan la utilidad del objeto de la transacción, con la condición, de que la falencia no debe ser perceptible por medio de un análisis razonable hecho por el comprador.

En este caso, el punto sobre el que se fundamentaría esta figura es el de los permisos o licencias, los cuales son descritos de manera diversa e imprecisa en la demanda. El señor GUSTAVO da la explicación de cuál sería el defecto oculto en esta transacción en su testimonio de parte en el minuto 12:36 del archivo 058videodeaudiencia:

“¿Qué paso? Se acercaba la época de la entrega del inmueble y el tendría que haber hecho según su licencia de construcción, que era una licencia de construcción condicionada ¿Qué quiere decir eso? Que la curaduría le expidió una licencia, pero tenía que cumplir un requisito con el ente que le permitía hacer el acceso al predio”

La consecuencia de esto, 2013 esta licencia no se había obtenido y que esto lo perjudicaba al impedir la realización de la escrituración e impedir el acceso directo al predio, toda vez que la licencia faltante era pertinente para que SINERGIA INMOBILIARIA S.A.S. construyera el acceso al inmueble. Empero, no se probó cuál era específicamente la licencia omitida y si su ausencia efectivamente impedía la escrituración, pues una cosa son las licencias de construcción respecto de otras de urbanismo.

Ya en el interrogatorio (archivo 058 videodeaudiencia-Minuto 33:28) cuando se le pregunta porque se necesitaba de la licencia de construcción siendo que se le estaba vendiendo un lote y no una casa, dijo que lo que faltaba un requisito de la CRQ para poder construir, y que:

“Tan es así que no pudo escriturar ningún lote hasta junio del 2017.”

A medida que dio más detalle, diciendo que lo concedido a SINERGIA en 2012 fue una licencia condicional encaminada a que de manera posterior CRQ diera la licencia ambiental definitiva. Afirma que el vicio se conoció más que todo por “chisme” sin que el representante legal de la constructora fue claro con los compradores sobre el problema y que no fue hasta ya hecha la demanda que:

“Lo que yo estoy diciendo de la licencia condicional es que ahora a raíz de la demanda yo cogí todos los documentos y vi la licencia que les dieron a ellos en el 2012 cuando ellos salieron al proyecto y hay en esa licencia la curaduría decía nosotros la licencia condicionada...”

De esto se desprenden varias cosas, primero que el demandante no es claro en afirmar cual fue el trámite que supuestamente faltaba y que impidió la escrituración, toda vez que en la demanda se dice que “el VENDEDOR, no había obtenido el desenglobe del

terreno vendido” en su testimonio de parte decía que faltaba una licencia de construcción, y en el concontrainterrogatorio se refiere a un permiso ambiental al mencionar varias veces a la CRQ y que la licencia se obtenía presentando una solución ambiental. En cualquier caso, se habla de una licencia gubernamental que impidió la escrituración en el plazo pactado.

Sobre el tema, ya la Corte Suprema de Justicia indicó que estos temas administrativos no constituyen vicios redhibitorios. En la Sentencia SC 4454 de 2020 indicó:

“En esa hipótesis, la frustración de la adquirente no derivaría de una divergencia entre la morfología de los inmuebles y la percepción de estos por parte de Fundación Social, sino de la «revisión de la zonificación de amenaza de desbordamiento presentada en el plano normativo del PM) incluida en el Concepto Técnico para Programa de Planes Parciales GPR-FT-14 del FOPAE, que dispuso categorizar el área de influencia del paleocauce como zona de riesgo alto de inundación, restringiendo así su uso para los fines previstos por la adquirente. Esta disminución del área urbanizable, que terminó cristalizándose con la expedición del «Plan Parcial "San José de Maryland", ubicado en la Localidad de Bosa» (Decreto 462 de 2013, 31 I Rad. n.º 11001-31-03-021-2013-00703-01 expedido por la Alcaldía Mayor de Bogotá), **se originaría en un acto de naturaleza jurídica -la decisión de la administración distrital-, y no en un defecto material de esos inmuebles, por lo que tampoco podría ser considerado como un vicio redhibitorio**”.

(negrilla y subrayado del juzgado)

Como quiera que se presente, o propuesto no constituye fundamento firme para decir que se da vicio redhibitorio. En primer lugar, ninguna de las tres cosas alegadas constituye un vicio oculto, al ser verificables por medio de información abierta al público.

En segundo lugar, es el caso que el señor GUSTAVO, siendo su profesión ingeniero (hecho discutido en su declaración y en el concontrainterrogatorio (archivo 058 videodeaudiencia), debió ser más exhaustivo en su análisis de las posibles incongruencias del contrato. Como dice la sentencia ya referida:

*“El escrutinio de la cosa, pues, no ha de ser absolutamente exhaustivo, pues ello contrariaría el flujo normal del comercio; sin embargo, el parámetro esperado de conducta del adquirente puede ser **más exigente en función de su experticia**, pues es esperable un mayor rigor en quien tiene conocimientos relacionados con el objeto de la contratación.”* (destacado por el juzgado)

Lo que hace incluso más inconcebible que el señor GUSTAVO en su calidad de ingeniero sufriera pasara por alto algún vacío en el negocio es lo dicho por el testigo CESAR AUGUSTO CALDERON. Según este testigo (Minuto 18:45)

“Yo creo que sí, que el ingeniero Gustavo Giraldo pues, dada su profesión debe tener mayor conocimiento sobre eso si el indago y pregunto”

Entonces hay una acumulación de circunstancias: los temas de licenciamiento y urbanismo son cuestiones públicas que pueden ser fácilmente consultadas, por lo que no pueden tomarse como vicio oculto y la expectativa es de que alguien con la profesión del demandante indagara sobre cualquier falla en este tipo de transacción.

Además, se falla al dar una respuesta coherente sobre qué omisión específica constituía un impedimento para realizar la escrituración; no se cita ninguna norma, ni se sustenta la declaración con otra cosa que la palabra del demandante y sus testigos.

Por último, se puede observar que el demandante en su versión de los hechos, descubrió estos supuestos vicios después de que ya incumpliera con su parte del contrato.

El análisis de su incumplimiento con los pagos se realizó más arriba, ahora vemos que hasta la realización de la demanda el señor GUSTAVO no había descubierto el presunto problema con la licencia. Volviéndolo a citar lo dicho en el minuto 38:31 (archivo 58 videodeaudiencia)

“Lo que yo estoy diciendo de la licencia condicional es que ahora a raíz de la demanda yo cogí todos los documentos y vi la licencia que les dieron a ellos en el 2012 cuando ellos

salieron al proyecto y hay en esa licencia la curaduría decía nosotros la licencia condicionada”

Adicionalmente en los hechos se cuenta que los promitentes compradores desconocían que el bien era propiedad de un tercero, aspecto fácilmente descartable porque podía obtenerse los folios de matrícula de los predios de mayor extensión y verificar quién era su dueño, a lo que se suma que la promesa de compraventa de cosa ajena es válida, así como lo es la misma compraventa.

CONCLUSIÓN

Como están las cosas, con base en el estudio efectuado, este juzgado no reconocerá ninguna de las pretensiones a los demandantes GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERÓN al ser ellos quienes incumplieron inicialmente las obligaciones sucesivas que se pactaron en el contrato de Promesa de Contraventa suscrito entre ellos y SINERGIA S.A.S el día 22 de agosto de 2012.

Tampoco están llamadas a prosperar las pretensiones subsidiarias relacionadas con la petición de vicios redhibitorios, pues éstos no se configuraron.

Por la improsperidad de lo pedido, innecesario se hace repasar las excepciones de mérito formuladas por el extremo pasivo.

Costas a cargo de los demandantes, téngase como agencias en derecho la suma de \$15.000.000.

De conformidad con lo estudiado, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE ARMENIA QUINDÍO, administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley.

FALLA

PRIMERO: DECLARAR NO PRÓSPERAS las pretensiones formuladas por los señores GUSTAVO GIRALDO MUÑOZ Y MARTHA CECILIA CALDERÓN en este proceso

declarativo instaurado por ellos contra SINERGIA S.A.S., JAIME HERNÁN BOTERO OCAMPO y MIRIAM OCAMPO DE BOTERO.

SEGUNDO: COSTAS a cargo de la parte demandante. Téngase como agencias en derecho la suma de \$15.000.000.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:
María Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
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: **89b0f1e6b4b8a5be48d9966e861723e4f00ecba7c8ae37f9c42b7fd18930b55c**

Documento generado en 10/05/2023 01:20:18 PM

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