JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia (Quindío), veintiocho (28) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia 2da Instancia nro.	12
Origen:	Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia
Proceso:	Verbal – Cumplimiento de Contrato
Demandante:	Hernando Ángel Bonilla y otro.
Demandado:	Geo Casamaestra SAS
Radicado:	6300140003007-2020-00340-02

ASUNTO

Procede el Despacho a desatar la alzada formulada por los demandantes en contra de la sentencia proferida el 02 de diciembre de 2021, por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia (Q) en el proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

1.1 Entre Geo Casamaestra SAS y Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza celebraron dos contratos de promesa de compraventa, así:

1.2 Los inmuebles objeto de los contratos correspondieron al apartamento 8F de la torre 4 y parqueadero no. 38 del quinto nivel de la torre 6 ubicados en la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q).

1.3 El precio del apartamento correspondió a $62.444.000 y el del parqueadero a $12.000.000.

1.4 Se pactó mediante un otrosí, la firma del contrato de compraventa del apartamento y parqueadero el 28 de febrero de 2017, para el 28 de diciembre de 2018; luego para el 07 de septiembre de 2020 y finalmente en respuesta a un derecho de petición para el 30 de octubre de 2020 en la Notaria Primera del círculo de Armenia (Q).

1.5 El 30 de octubre de 2020 se firmó la escritura pública no. 2020-3858 respecto al apartamento 8F de la torre 4 con materialización de la entrega el día 31 de octubre de 2020.

1.6 El enunciado inmueble aun se encontraba en construcción, sin servicios públicos legalizados, sin áreas comunes e iluminación en pasillos y escaleras.

1.7 Respecto al parqueadero no. 38 quinto nivel de la torre 6, no se ha dado inicio a su edificación, por lo que a la fecha no ha sido posible la suscripción del contrato de compraventa y consecuente entrega material.

1.8 A la fecha se encuentran cancelados en su totalidad los valores fijados para cada inmueble por parte de Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza.

1.9 Los señores Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza pretendían la venta de los inmuebles al valor e incremento actual, lo cual no ha sido posible por el incumplimiento generado por la constructora Geo Casamaestra SAS.

2. PRETENSIONES.

2.1 Que se declare el incumplimiento proveniente de la constructora Geo Casamaestra SAS frente a los contratos de promesa de compraventa a favor de los señores Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza.

2.2 Que se declare el cumplimiento de los contratos de compraventa a favor de los señores Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza respecto al apartamento 8F de la torre 4 y parqueadero no. 38 quinto nivel de la torre 6 ubicados en la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q).

2.3 Que se ordene a la constructora Geo Casamaestra SAS a pagar la indemnización de perjuicios a favor de los señores Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza por la suma de $51.322.556 por daño emergente y lucro cesante.

2.4 Que se condene a la constructora Geo Casamaestra SAS a pagar las costas procesales.

3. CONTESTACION

La demandada reconoce la suscripción del contrato de promesa de compraventa con los demandantes y su imposibilidad para escriturar inicialmente, a causa de las observaciones realizadas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos en las edificaciones.

Por otro lado, manifiesta que el valor total de los inmuebles debía verse reflejado con 8 días de antelación a la firma del instrumento público, hecho que no fue denotado por los demandantes sino hasta el 26 de agosto de 2020.

Afirma la presentación de beneficios, compensaciones y devoluciones de dinero a los demandantes a causa de los retardos generados para la entrega de los inmuebles, sin embargo, optaron por continuar con la venta.

El apartamento ya se encuentra escriturado y entregado con servicios públicos y corrobora la no edificación de la torre correspondiente al parqueadero, por lo que otorga la posibilidad de desistir de la venta junto a la devolución de los dineros indexados.

Por lo expuesto se opone al reconocimiento del pago de perjuicios y condena en costas y propone las excepciones de fondo correspondientes al cumplimiento del contrato, reconocimiento de compensaciones a los compradores, liberalidad en la voluntad contractual y plusvalía en el valor de los inmuebles adquiridos.

4. TRAMITE PROCESAL.

Una vez subsana la demanda, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Armenia (Q), la admitió mediante auto del 22 de octubre de 2020 (PDF 10), corriéndole traslado a la demandada por el término de 20 días hábiles siguientes a la notificación.

La demandada fue notificada de la demanda por conducta concluyente desde el 1 de diciembre de 2020 y contestó oportunamente proponiendo excepciones de mérito (PDF 23 y 24).

Procedentemente se presentó la reforma de la demanda y se admitió mediante auto del 24 de febrero de 2021, notificada a la demandada en auto del 28 de abril de 2021, (PDF 15), quien oportunamente contestó con excepciones de fondo (PDF 26).

Una vez se corrió traslado de las excepciones de mérito y se obtuvo pronunciamiento, mediante auto del 11 de octubre de 2021, se programó audiencia inicial para el 28 de octubre de 2021 a las 2:00pm (PDF 48).

En desarrollo de la audiencia inicial se programó para el día 02 de diciembre de 2021 a las 10:00am la audiencia de instrucción y juzgamiento y se decretó la inspección judicial al apartamento 8f del bloque 4 y al parqueadero 38 de la torre 6 del conjunto residencial y comercial Cibeles para el día 11 de noviembre de 2021 a las 10:00am (PDF 51), la cual fue llevada sin ningún contratiempo (PDF 54).

En la audiencia de instrucción y juzgamiento se dictó sentencia de primera instancia (PDF 63), la cual fue objeto de apelación por la parte demandante.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El *aquo* dictó sentencia de primera instancia, en desarrollo de la audiencia celebrada el 02 de diciembre de 2021, por medio del cual se declaró probada la excepción denominada liberalidad contractual, negó las suplicas de la demanda y condenó en constas a la parte demandante en la suma de $ 1.800.000.

6. RECURSO DE APELACIÓN

Argumenta que la prosperidad de la excepción correspondiente a la liberalidad contractual justifica el incumplimiento proveniente de la parte demandada en la materialización de los contratos celebrados con los demandantes, esto, en cuanto a que, el apartamento no fue entregado en las condiciones acordadas y el parqueadero sigue sin edificarse, circunstancia que impedía, adicionalmente, el efecto consecuencia de la prosperidad de la enunciada excepción, razones por las cuales persigue que las pretensiones si sean despachadas favorablemente.

PROBLEMA JURIDICO

¿Existe arbitrariedad proveniente de la parte demandada, en cuanto a los cambios efectuados en los tiempos pactados para la celebración de las escrituras publicas de compraventa y entrega de los inmuebles a los demandantes, que implique declarar su incumplimiento en los contratos?

El 30 de octubre de 2020 se celebró la escritura pública de compraventa del apartamento 8F de la torre 4 ubicado en la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), en este entendido, ¿Resulta procedente la calificación y análisis del incumplimiento pretendido, en virtud al contrato de promesa de compraventa objeto sustancial de la imposición de esta acción?

¿La inexistencia del parqueadero 38 ubicado en el quinto nivel de la torre 6 de la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), genera impedimento para la materialización del objeto del contrato de promesa de compraventa y por ende su inexistencia?

CONSIDERACIONES

La promesa de compraventa, corresponde a un contrato preparatorio o preliminar, de carácter vinculante y obligatorio, en el cual se contiene una prestación de hacer consistente en celebrar un contrato prometido, por lo tanto, su materialización surge al momento de su suscripción.

El acuerdo final originario de la promesa celebrada, es autónomo y diferenciable, por lo tanto, solo satisface el objeto inicial por el cual se firmó la promesa y de allí calificar el cumplimiento o no de lo convenido.

El contrato de promesa solo producirá efectos sí se cumple con cada una de las formalidades expresas en el artículo 1611 del Código Civil, i) constar por escrito, ii) 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, iii) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato y iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Por otro lado, en cuanto a la venta o promesa de las cosas que no existen, pero se espera existan, lleva de forma implícita la condición de existir, por lo tanto, al momento de perfeccionarse el contrato prometido, debe estar concretada la condición o de lo contrario no tendrá efecto vinculante.

Esto como lo indica la jurisprudencia *… "Ahora bien, lo dicho en precedencia no implica que la promesa únicamente pueda versar sobre bienes o derechos actualmente existentes y determinados; pues, la normativa no impide que la convención preparatoria recaiga sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinables, ni que involucre cosas inexistentes, pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final.*

Justamente, el artículo 1869 del Código Civil contiene una regla de aplicación analógica a convenciones preparatorias, como lo es la promesa, que afirma la validez de la venta o la promesa de «cosas que no existen, pero se espera que existan», sin olvidar que en ese supuesto va implícita «la condición de existir», a menos que las partes convengan lo contrario «o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte»"..(Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC 5690 2018 julio 25).

Otro punto consiste en la facultad de las partes del contrato para iniciar la acción de cumplimiento con indemnización de perjuicios, cuya legitimación está dada por el contratante cumplido o que se allana a cumplir las obligaciones frente al contratante incumplido.

Por ello, la prosperidad de la acción se dirige a denotar por el actor que la carga asumida en el contrató sí fue por su parte ejecutada…*"Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultaneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canón 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el precepto, en concordancia con la 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.*

Además, si la pretensión invocada no es la resolución sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente" (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC 2307 2018 febrero 14).

Caso Concreto.

Teniendo en cuenta que el asunto sometido a estudio de esta instancia es de menor cuantía según la estimación de las pretensiones descritas en el libelo genitor, este despacho es competente para conocer la alzada correspondiente cuyo análisis se centrará en los reparos concretos y puntuales formulados por las partes.

En primer lugar, la apoderada de los demandantes, se pronunció frente al contrato de promesa de compraventa del apartamento 8F de la torre 4 del conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), ya que desistir del negocio celebrado en virtud a la aplicabilidad de la liberalidad contractual, justificaría en realidad el incumplimiento ostentado por la constructora en sus obligaciones convenidas.

El anterior reparo concreto no está llamado a prosperar toda vez que, si bien la liberalidad contractual no coacciona a las partes a aceptar las propuestas mutuas generadas durante las etapas contractuales sucintas, de acuerdo al material probatorio aportado se logró pernotar que sí hubo un acuerdo consensuado entre ambos contratantes para el cambio de las fechas correspondientes a la firma de la

escritura publica de compraventa y su consecuente entrega fijada en los contratos de promesa de compraventa, (PDF 14 pág. 30-35 y 38- 43).

Lo dicho como pudo evidenciarse en los dos contratos denominados *"otrosi a promesa de compraventa de bien inmueble ubicado en conjunto residencial y comercial Cibeles torre 6 suscrita entre geo casamaestra sas y los señores Ana Beatriz Mendoza y Hernando Ángel Bonilla",* en los cuales se encuentran las firmas de los demandantes, aceptando expresamente el cambio de la cláusula correspondiente a la fecha del otorgamiento de la escritura publica de compraventa, (PDF 14 pág. 73-76 y 110-117), tanto fue su interés, que se observaron diferentes contrapropuestas y observaciones para lograr un pacto satisfactorio (PDF 14 pág. 98, 101 y 107).

Adicionalmente, si bien con antelación a las nuevas fechas pactadas, la constructora envió diferentes oficios tendientes a proponer una nueva calenda para escriturar y entregar los inmuebles y sin celebrarse por escrito documento alguno en el cual se denotará la aceptación expresa de los demandantes, los mismos de forma tácita aceptaron, pues acudir a la notaría el día y hora propuesta pernotó su consentimiento para hacerlo (PDF 14, pág. 49, 132 y 232).

En ese contexto, no se encuentra demostrada la arbitrariedad de la constructora de la cual se alega la apoderada judicial en la modificación de los plazos, pues la voluntad contractual de ambas partes se realizó sin ninguna coacción o vicio.

Como segundo reparo, manifiesta que, si bien el apartamento ya fue objeto de la celebración de la escritura publica de compraventa con su entrega, la misma se generó de manera insatisfactoria por sus representados, esto, por la carencia de los servicios públicos legalizados, razón que justifica y denota el incumplimiento contractual de la constructora.

Igual efecto se genera para este reparo, esto, con ocasión a que, revisado el contrato de promesa de compraventa, se evidenció en la clausula decima primera, no modificada en los otrosi, la condición previa para hacer efectiva la entrega por parte del vendedor: *"DECIMA PRIMERA: ENTREGA. - El inmueble objeto de este contrato será entregado real y materialmente AL PROMITENTE COMPRADOR una vez esté totalmente cancelado y firmada la escritura pública de compraventa de que trata la cláusula novena del presente contrato de promesa de compraventa."* (PDF 14 pág. 33).

Ahora, se observa que la escritura pública de compraventa fue efectivamente suscrita por las partes el 30 de octubre de 2020 (PDF 40), por lo tanto, si bien la condición se cumplió, lo cierto es que, su constitución dejó inoperante la promesa

de compraventa utilizada por los demandantes para sustentar y reclamar este incumplimiento, razón que denota la improcedencia para analizar su prosperidad pues las pretensiones fincadas en el contrato preliminar se desvanece con ocasión de la celebración del contrato prometido, por lo que cualquier aspecto que dimane de dicho titulo es propio de otro escenario procesal.

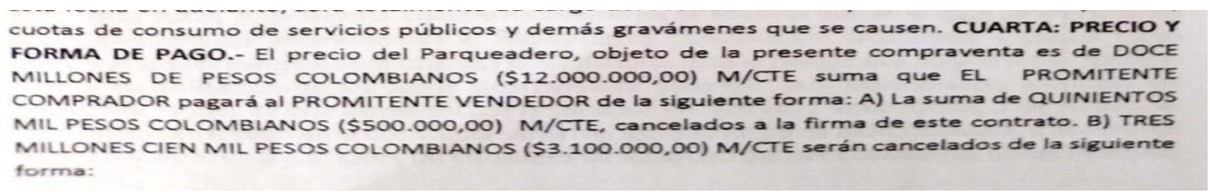
Sobre el anterior punto, la jurisprudencia patria ha indicado:

> *"…El contrato de promesa "no es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto" (CSJ SC, 1 jun. 1965, G.J: t. CXI-CXII, pp. 135-145), debiéndose añadir que, conforme el precedente "los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido", tesis que ha sido acogida, por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores al considerar: "El objeto de la promesa -según lo tiene establecido la jurisprudencia- es la conclusión del contrato posterior (…)" (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01)…"*[1]

El tercer reparo se dirigió a la promesa de compraventa del parqueadero número 38 del nivel 5 de la torre 6 del conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), en el sentido de que el mismo sí existe, pues así se aceptó por la juez al decretar la excepción de fondo de liberalidad contractual para ambos contratos, además, justifica que la venta de cosa futura es válida, razón por la cual se exige que su cumplimiento si se materialice.

Para el análisis del anterior reparo es importante tener en cuenta el iter contractual así:

1. El contrato de promesa de compraventa se celebró el día 1 de octubre de 2014, en la cual se pactó como precio del parqueadero la suma de $12.000.000 cuyo plazo para ser cancelados se pactó de la siguiente manera:



cuotas de consumo de servicios públicos y demás gravámenes que se causen. **CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.**- El precio del Parqueadero, objeto de la presente compraventa es de DOCE MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($12.000.000,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma: A) La suma de QUINIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS ($500.000,00) M/CTE, cancelados a la firma de este contrato. B) TRES MILLONES CIEN MIL PESOS COLOMBIANOS ($3.100.000,00) M/CTE serán cancelados de la siguiente forma:

[1] (CSJ, Sent. SC1964-2022, jun. 9/2022. M.P. Luis Alonso Rico Puerta).

GEO CASAMAESTRA

Nit: 900-376562-6

Fecha	Base Imponible	Cuota Impuesto	Importe total
16/10/2014	700.000,00		700.000,00
27/11/2014	185.000,00		185.000,00
26/12/2014	185.000,00		185.000,00
27/01/2015	184.700,00		184.700,00
27/02/2015	184.700,00		184.700,00
30/03/2015	183.676,96		183.676,96
30/04/2015	184.615,38		184.615,38
30/05/2015	184.615,38		184.615,38
30/06/2015	184.615,38		184.615,38
30/07/2015	184.615,38		184.615,38
30/08/2015	184.615,38		184.615,38
30/09/2015	184.615,38		184.615,38
30/10/2015	184.615,38		184.615,38
30/11/2015	184.615,38		184.615,38

C) OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS COLOMBIANOS ($8.400.000,00) M/CTE serán cancelados con recursos propios contra entrega del inmueble. **PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante

La fecha de otorgamiento de la escritura publica se acordó para el día 01 de febrero de 2016 en la Notaria Primera del Circulo de Armenia a las 3:00 de la tarde.(PDF 14 pág. 38-40).

Se resalta que los valores restantes debían cancelarse *"contra entrega del inmueble".*

2. El 29 de enero de 2016 se pactó el primer otrosi, en el cual se modificó la forma de pago, no obstante siguió indicandose que correspondía realizarse *"contra entrega del inmueble"*

quedará así: **CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio del Parqueadero, objeto de la presente compraventa es de DOCE MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS ($12.000.000,00) M/CTE suma que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma:

A) La suma de TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS COLOMBIANOS ($ 3.789.400,00) MCTE suma que se encuentra cancelada por la parte compradora. B) DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTE MIL PESOS COLOMBIANOS ($ 2.220.000,00) MCTE serán cancelados en las siguientes fechas y cantidades:

Fecha	Base imponible	Cuota impuesto	Importe total
29/02/2016	185.000,00		185.000,00
29/03/2016	185.000,00		185.000,00
29/04/2016	185.000,00		185.000,00
29/05/2016	185.000,00		185.000,00
29/06/2016	185.000,00		185.000,00
29/07/2016	185.000,00		185.000,00
29/08/2016	185.000,00		185.000,00
29/09/2016	185.000,00		185.000,00
29/10/2016	185.000,00		185.000,00
29/11/2016	185.000,00		185.000,00
29/12/2016	185.000,00		185.000,00
29/01/2017	185.000,00		185.000,00

C) CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL SEISCIENTOS PESOS COLOMBIANOS ($ 5.990.600,00) MCTE serán cancelados con recursos propios y/o con crédito bancario que el promitente comprador se compromete a tramitar ante el Banco, actividad que no genera nuevos o diferentes plazos en la negociación pactada contra entrega del inmueble. **TERCERA.** En adelante la cláusula novena quedará así: **CLAUSULA NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE**

Tambien se modificó la fecha de constitución de la escritura publica de venta para el día 28 de febrero de 2017 en la Notaria Primera del Circulo de Armenia a las 3:00 de la tarde (PDF 14 pág. 73-76).

Frente a este primer convenio, se encuentra acreditada la comparecencia con disponibilidad de pago por los demandantes, según el acta testimonial numero 10/2017 proveniente del notario (PDF 14 pág.46):

linderos y demás especificaciones en dicho contrato. La escritura pública de venta mediante la cual se daría cumplimiento a dicha promesa, se otorgaría, el día de hoy **28 de Febrero del 2017 a las 03:00 pm**, en la Notaria Primera de Armenia, Quindío.

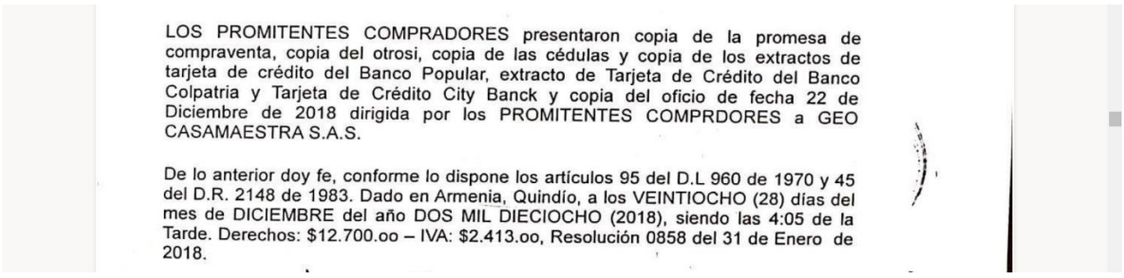
LOS PROMITENTES COMPRADORES, presentaron copias de su cédula de ciudadanía, copia del Contrato de Promesa de Compraventa, Certificación del pre-aprobado expedida por el BANCO POPULAR, copia extracto Consolidado de CitiOne Plus, de fecha 31 de Enero de 2017, copia extracto tarjeta de Crédito No. 4284950858746634 de fecha 27-01-2017 del Banco Colpatria, y copia extracto tarjeta de Crédito No. 5288840513235508 de fecha 27-01-217 del Banco Colpatria.

De lo anterior doy fe, conforme lo dispone los artículos 95 del D.L 960 de 1970 y 45 del D.R. 2148 de 1983. Dado en Armenia, Quindío, a los VEINTIOCHO (28) días del mes de FEBRERO del año DOS MIL DIECISIETE (2017), siendo las 05:08 de la tarde. Derechos: $12.200.oo – IVA: $2.318.oo, Resolución 0451 del 20 de Enero de 2017.

3. El 08 de junio de 2017 se constituyó el segundo otrosi, donde se modificó la fecha de suscripción de la escritura publica de venta para el día 28 de diciembre de 2018, sin mencionarse novedad alguna respecto a la forma de pago (PDF 14 pág. 115-117).

4. Mediante oficio del 14 de diciembre de 2018, Geo Casamaestra manifestó a los demandantes la imposibilidad de escriturar en la ultima fecha convenida, esto es, el 28 de diciembre de 2018, informando como nueva fecha el segundo trimestre de 2019 (PDF 14 pág.123-126).

Pese a su modificación, se acreditó la comparecencia con disponibilidad de pago por los demandantes según el acta testimonial número 146/2018 (PDF 14 pág. 132):



LOS PROMITENTES COMPRADORES presentaron copia de la promesa de compraventa, copia del otrosi, copia de las cédulas y copia de los extractos de tarjeta de crédito del Banco Popular, extracto de Tarjeta de Crédito del Banco Colpatria y Tarjeta de Crédito City Banck y copia del oficio de fecha 22 de Diciembre de 2018 dirigida por los PROMITENTES COMPRDORES a GEO CASAMAESTRA S.A.S.

De lo anterior doy fe, conforme lo dispone los artículos 95 del D.L 960 de 1970 y 45 del D.R. 2148 de 1983. Dado en Armenia, Quindío, a los VEINTIOCHO (28) días del mes de DICIEMBRE del año DOS MIL DIECIOCHO (2018), siendo las 4:05 de la Tarde. Derechos: $12.700.oo – IVA: $2.413.oo, Resolución 0858 del 31 de Enero de 2018.

5. El 24 de agosto de 2020 la demandada propuso una nueva fecha para la constitución de la escritura publica de compraventa respecto al apartamento para el 07 de septiembre de 2020 en la Notaria Primera del Circulo de Armenia a las 3:40 de la tarde (PDF 14 pág. 48).

Sobresale que en este escrito no se mencionó en ningun apartado sí correspondería tambien a la fecha de escrituración del parqueadero, es decir, este inmueble no se mencionó.

Adicionalmente, se modificó la forma en como debía quedar cancelado el pago de la venta, indicando su cancelación total con 08 días de antelación a la fecha de escrituración, es decir, tenian hasta el 26 de agosto de 2020 para cancelar.

En cuanto a este no se informó o evidenció la constitución de un nuevo otrosi, pero reposa un acta testimonial expedida por el notario primero del circulo de esta ciudad, en el cual los demandantes asistieron en la fecha propuesta con la intención de firmar la escritura publica y pagar el valor restante de la venta (PDF 14 pág. 49).

Igualmente, la demandada en la contestación a la reforma de la demanda, en el hecho decimo octavo, aceptó que la parte demandante canceló el total del valor de los dos inmuebles el día 26 de agosto de 2020 (PDF 26 pág. 10).

6. El 03 de octubre de 2020, nuevamente la Constructora en respuesta al derecho de petición presentado por los demandantes, propone una nueva fecha para la suscripción de la escritura publica de compraventa pero, unicamente del apatamento para el 30 de octubre de 2020 a las 3:00 de la tarde en la Notaria Primera de esta ciudad.

Así mismo, informa la imposibilidad para determinar la fecha de inicio de la edificación de la torre 6 en la cual el parqueadero prometido en venta se ubicaria (PDF 14 pág. 222-225).

De lo expuesto, se encuentra probado que los demandantes asistieron en las fechas descritas a la Notaria Primera del ciculo de Armenia, (Q) con la

disponibilidad del pago de los dineros adeudados al valor de la venta de cada inmueble, pues para tales fechas el pago de los dineros aun debidos debían efectuarse contra entrega del inmueble y esto no se hizo en referidas calendas por parte de la demandada.

Adicionalmente, al analizarse la literalidad exhaustiva de cada documento suscrito por las partes, se concluye como ultimo acuerdo modificatorio respecto a la promesa de venta del parqueadero número 38 del nivel 5 de la torre 6 del conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), el propio al 08 de junio de 2017, donde la fecha de escrituración correspondía al 28 de diciembre de 2018 y con pago contra entrega del inmueble.

Por lo tanto, la carga impuesta frente a este inmueble sí fue cumplida por los señores Hernando Ángel Bonilla y Ana Beatriz Mendoza.

Inmueble prometido en venta.

Se encuentra probado y aceptado por las partes la inexistencia fisica del parqueadero número 38 del nivel 5 de la torre 6 del conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q), lo cual, conforme a la normatividad y jurisprudencia, se requiere para perfeccionar el contrato que prometido a celebrar.

Lo anterior como se logró evidenciar en la inspección judicial del 11 de noviembre de 2021, minuto 18:35, donde se dirigieron a la torre 6 correspondiente a donde estaría ubicado el parqueadero número 38 y minuto 26:43, visualización del predio sin ninguna edificación (PDF 53) lo cual quedó abonado en el acta suscrita por la juez (PDF 54).

Por último, en la audiencia de instrucción y juzgamiento la juez afirma en el minuto 1:42:32 *"pero es que el parqueadero no existe, ellos no pueden construir en 8 días, en 15 días, ni siquiera tiene la plata para construir, entonces no pueden ni si quiera dar una fecha cierta, porque si que tuviera si quisiera la plata, dirían empezamos obras mañana y en tal tiempo nos dicen que va a estar construido, pero ni siquiera tienen la plata"* (PDF 62).

En este entendido, quedó claro que el objeto del contrato de promesa de compraventa y del otrosi sobre el parqueadero 38 ubicado en el quinto nivel de la torre 6 de la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q) no existe, razón suficiente para declarar su nulidad ante la inexistencia del objeto del contrato y consecuente restituciones mutuas, pues su

perfeccionamiento no se podrá materializar y con ello sus efectos, adicional a que la celebración del contrato prometido se ha prolongado en el tiempo, y ello debido a la inexistencia del objeto sobre el cual recayó el contrato, a tal punto que en diligencia de inspección judicial cuando intervino virtualmente el señor Hernando Ángel Bonilla indicó que no se observan licencias, circunstancias fácticas que entran al traste con la temporalidad y transitoriedad del contrato prometido quedando en un estado de indefinición la celebración del mismo, así como la determinación del objeto sobre el cual recae el mismo.

Sobre el anterior punto, la jurisprudencia patria ha indicado:

> *"no se sabe si ha de llegar, ni cuándo"; que el día incierto e indeterminado es siempre una verdadera condición, como lo preceptúa el artículo 1141 del Código Civil, sujeto a las reglas de las condiciones; que la condición a que se sometió la promesa de compraventa es potestativa y dependiente de la voluntad del prometiente comprador; que dicha condición es puramente potestativa, por lo cual las obligaciones contraídas bajo tal condición son nulas, según el artículo 1535 del Código Civil, primer inciso; y que, en consecuencia, el contrato suscrito en esta forma es ineficaz conforme al artículo 89 de la Ley 153 de 1887.*
>
> *En estas condiciones el Tribunal aplicó rectamente la disposición últimamente citada y no hay base, en consecuencia, para quebrar el fallo acusado"**. (CSJ, Cas. Civil, Sent.mayo, /69).***

En el caso que nos ocupa, si bien es cierto en virtud del principio de la autonomía de la voluntad las partes acordaron por medio de otrosí aplazar la celebración del contrato prometido entorno al parqueadero de autos, lo cierto, es que la real materialización del mismo y la posterior suscripción del instrumento público dependía de la voluntad de la constructora, a tal punto, que ofrecieron a los demandantes desistir del negocio, y ello, por cuanto el artículo 1870 del Código Civil, establece: "*…La venta de una cosa que al tiempo de perfeccionarse el contrato se supone existente y no existe, no produce efecto alguno….",* lo que refuerza a un más la invalidez del negocio preliminar censurado.

Por lo anterior, como reconocimiento indemnizatorio al daño emergente, corresponderá a la devolución de los dineros entregados como pago de la compra del parqueadero 38 ubicado en el quinto nivel de la torre 6 de la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia (Q) de forma indexada, dado el efecto inexistente del contrato.

Como está comprobado la entrega de los $12.000.000 como valor del inmueble mencionado a la constructora Geo Casamaestra S.A.S, será esta la cantidad completa a reintegrar, teniendo en cuenta el aumento económico generado por el transcurso del tiempo en esta oportunidad.

Para la actualización monetaria, se utilizará el Índice de precios al consumidor aplicando la formula según la cual el valor histórico multiplicado por el IPC actual y el resultado de esta operación dividido por el IPC histórico arroja el valor presente de la misma suma de dinero.

Se advierte que la actualización será con corte al momento en que se efectué el pago tomando como IPC inicial las fecha en que los demandantes efectuaron los abonos por cuotas.

En mérito de lo expuesto el juzgado segundo civil del circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del 02 de diciembre de 2021 proferida por el juzgado séptimo civil municipal de Armenia por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia. En consecuencia, se ordena:

DECLARAR la nulidad del contrato de promesa de compraventa suscrito el 01 de octubre de 2014 y del otrosi del 29 de enero de 2016, por los demandantes Ana Beatriz Mendoza y Hernando Ángel Bonilla con la demandada Constructora Geo Casamaestra SAS, sobre el inmueble identificado con matricula inmobiliaria 280-145713, parqueadero 38 ubicado en el quinto nivel de la torre 6 de la avenida transversal de occidente con avenida 14 de octubre urbanización villa Liliana conjunto residencial y comercial Cibeles de la ciudad de Armenia Quindío, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencial.

CONDENAR a la demandada Constructora Geo Casamaestra SAS o quien haga sus veces a título de restituciones mutuas y dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, a pagarle a los demandantes Ana Beatriz Mendoza y Hernando Ángel Bonilla el valor correspondiente a $12.000.000 suma que deberá ser indexada al momento del pago tomando como IPC inicial las fecha en que los demandantes efectuaron los abonos por cuotas.

CONDENAR en las costas a la demandada Geo Casamaestra SAS, las cuales serán liquidadas por secretaria, incluyendo $1.800.000 por concepto de agencias en derecho.

SEGUNDO: En firme la presente providencia devolver las diligencias al juzgado de origen por intermedio del centro de servicios judiciales para los juzgados

civiles y de familia de esta ciudad y en coordinación con la Secretaría de este despacho dejar las anotaciones y registro del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

HILIAN EDILSON OVALLE CELIS
Juez

Firmado Por:
Hilian Edilson Ovalle Celis
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
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: **8737a0c760818549703b911f1ebdb4db2c5a6d20d81f5599aaeed577fd3db29f**
Documento generado en 28/02/2023 11:01:46 AM

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