Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

CONSTANCIA SECRETARIAL – **FIJACIÓN EN LISTA –** TRASLADO
DECRETO 806 DE 2020 Art. 14 hoy LEY 2213 de 2022 Art. 12
AL NO APELANTE

PROCESO: **VERBAL / E. ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. <2ª Inst.> -**
RAD. No. 11001-29-00-000-**2019**-0**64847**-01

Se deja constancia que hoy 7 de Julio de 2022, a la hora de las 8:00 a.m., en acatamiento a lo dispuesto en providencia de adiada trece (13) de mayo hogaño y en armonía con lo preceptuado en las normas citadas en la referencia en conc. con los artículos 110 y 327 del C. G. del P. SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de la contraparte y/o de los intervinientes no apelantes y/o curador *ad lítem*, por el término legal, a partir del día siguiente de la fijación, la sustentación del recurso de apelación presentada dentro del término de ley, por el(la) apoderado(a) judicial del extremo demandante {apelante} <ver pdf´s # 19 y 20 del C. No. 2 del Exp. Virtual> dentro del asunto en referencia. -

Empieza a correr:	El día 8 de Julio de 2022 a las 8:00 a.m.
El traslado se surtirá los días:	8, 11, 12, 13 y 14 de Julio de 2022
Vence:	El día 14 de Julio de 2022 las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes como quiera que, el Juzgado atiende de manera normal al público y en horario establecido- sin ningún tipo de restricciones - y, es publicitado en el sitio Web o link del micrositio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial.

RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA
Secretaria

Señor
JUEZ 04 DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D.

Proceso. Declarativo Verbal
Ref. No. 11001290000020196484701
Demandante: VIVIANA GIL BARRAGAN
Demandado: MARVAL S.A.

BERTHA ISABEL SUAREZ GIRALDO, mayor de edad, identificada con C.C. No. 31.399.567 de Cartago y portadora de la T.P. No. 31.724 del C.S de la J, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte actora, por medio del presente escrito me permito sustentar el recurso de apelación, interpuesto.

SUSTENTACION APELACION

A. OBJETO DEL PROCESO.

Para los fines pertinentes, dejo constancia de todas las trabas puestas por la Superintendencia para la debida tramitación del recurso de apelación. En primer lugar, durante los tres días de que trata el artículo 322 CGP, para presentar la sustentación preliminar del recurso, como se puede constatar dentro del proceso.
La Superintendencia, teniendo pleno conocimiento que su sentencia carece de fundamentos serios, **puso todo tipo de trabas para que se pudiera tramitar la apelación**. Es así como el audio de la sentencia no estuvo disponible en el expediente por casi un año y solamente se adjuntó al expediente digital después de que su despacho la requirió para que remitiera la sentencia a fin de poder tramitar la alzada, en debida forma. Igualmente, su despacho tuvo que requerir en dos oportunidades a la SIC para que dicha entidad remitiera el proceso en debida forma. Tal conducta renuente debe ser puesta en conocimiento de las autoridades competentes.

En la demanda se diferencian, de manera clara, **los hechos relativos a los antecedentes y que corresponden a un proceso anterior, de los hechos relacionados con este proceso respecto del contrato de transacción**. Claramente en la demanda, la parte A, se relaciona con los antecedentes, y estos simplemente **se citan como sustento para que el juzgado pueda imponer las sanciones de que tratan las pretensiones 4º y 5º** de la demanda, pero **las pretensiones 1°,2° y 3°, tienen sustento en la parte B, que se refiere a los hechos relativos a este proceso**. De manera precisa, en la demanda se dice que los hechos relativos a este proceso son:

"B. <u>HECHOS RELATIVOS AL PRESENTE PROCESO.</u>

1. *El día 02 de octubre, David Armando Sánchez Villamizar le comunicó al Dr. Gil que para la terminación del proceso, MARVAL proponía las siguientes opciones:*

    a. *Devolución del capital entregado a su representada, y;*

    b. *El traslado de los recursos a una unidad del Proyecto Lyon, así:*

"(…) ***quiero contarle que autorizaron las siguientes opciones para dar por terminadas nuestras diferencias:***

2. ***La devolución del capital entregado por su representada*** *(única y exclusivamente el valor consignado por el apto 522 de San Simón), es decir $52.535.100 pesos.*

a. *El traslado de los recursos ($52.535.100) a una unidad del proyecto Lyon Ciudad La Salle: el cual tendría un valor final aproximado de $155.000.000, el cual es un proyecto VIS para entrega en el año 2024 aproximadamente.*

   En caso de aceptación ***debemos firmar con su representada un contrato de transacción y un desistimiento*** *expreso del proceso ante la SIC, antes del 7 de octubre".*

b. *El día 03 de octubre de 2019, el Dr. Gil informó que se optaba por el traslado de la suma pagada, a la unidad del Proyecto Lyon, pues la representante Judicial de Marval S.A., Julie Andrea Castelblanco Orjuela, quien asistió a la audiencia del día 25 de septiembre de 2019 en representación de dicha empresa, al término de la misma, precisamente le propuso al Dr. Gil que una fórmula para resolver el conflicto era el traslado de la suma pagada por Viviana Gil, a la separación de un apartamento en el nuevo proyecto Lyon que se construirá dónde queda el Colegio La Salle en la carrera 9° con calle 170 de Bogotá;*

3. *Posteriormente y una vez llegado a un acuerdo para la terminación del proceso, en las condiciones ofrecidas por MARVAL, mediante e-mail de 10 de octubre de 2019, el Dr. Sánchez, remitió al Dr. Gil el siguiente e-mail:*

"Dr Gil buenas tardes, conforme a nuestra conversación telefónica ***adjunto formatos que debe diligenciar la Sra Viviana Gil,*** *a fin de la obtención del cupón de separación del apartamento en el Proyecto Lyon, por favor hacerlos llegar a las oficinas de Marval Bogotá a la Dra Andrea Castelblanco".*

4. *Como se observa, se indica que para la firma de los formatos correspondientes****, por parte de Viviana Gil,*** *el Dr. Gil que debía comunicarse con la Dra. Julie Andrea Castelblanco Orjuela;*

5. *Una vez el Dr. Gil se comunicó con la Dra. Julie Andrea de Marval S.A., la referida funcionaria le informó al Dr. Gil que los formatos para la separación del nuevo apartamento, debían ser suscritos no solo por Viviana Gil,* ***sino que igualmente se requería la firma de Javier Arévalo;***

6. *El Dr. Gil le reclamó a la doctora Castelblanco que Marval S.A****. que no podía exigir un requisito adicional no previsto al momento de haber transado el proceso con radicado 19-97183 y que dio por terminado el proceso de común acuerdo,*** *como era la firma adicional del señor Javier Arévalo y por lo tanto, solicito la devolución de la plata, a Viviana Gil;*

7. *Como la Doctora Castelblanco siguió insistiendo* ***que para dar cumplimiento a lo transado o acordado para la terminación del proceso con radicado Nro. 19-97183, Marval S.A. exigiría la firma del señor Javier Arévalo****, la señora Viviana Gil solicitó por escrito a Marval S.A., el cumplimiento de lo transado, acordado y/o ofertado por dicha empresa para dar por terminado el proceso, reiterando que no se podía exigirse la firma de Javier Arévalo,* ***pues esta condición no formó parte de la oferta de terminación del proceso, hecha por Marval S.A.;***

8. *Mediante comunicación de fecha 29 de octubre de 2019, la Doctora Castelblanco, vía e-mail contestó la reclamación anterior, adjuntando copia de la carta suscrita por el Dr. David Armando Sánchez Villamizar, insistiendo que Marval S.A. no cumpliría lo ofrecido en el correo electrónico de fecha 02 de octubre de 2019,* ***mientras no se obtuviera la firma del señor Javier Arévalo****;*

9. *Nuevamente se evidencia la mala fe procesal de Marval S.A., empresa que al contestar la demanda anterior, al punto 2.3 acepta que la señora Viviana Gil formuló a Marval S.A. una reclamación y una demanda por efectividad de la garantía prevista en el Estatuto del Consumidor y que no se logró ningún acuerdo con ella;*

En relación a la reclamación de fecha 27 de marzo de 2019 de Viviana Gil Barragán para que se le devolviera el dinero pagado por ella, Marval S.A. en su contestación de 24 de abril no dijo nada referente a que no daba trámite a tal petición, puesto que la tenían que hacer tanto la señora Viviana Gil Barragán, como el señor Javier Darío Arévalo*;*

10. *Al expedir la certificación sobre pagos de fecha 04 de abril, Marval S.A. se certifica que todos los pagos fueron realizados por Viviana Gil;*

11. *Al contestar la demanda****, de ninguna forma se excepcionó supuesta inepta demanda porque la misma debió haber sido presentada por Viviana Gil y Javier Darío Arévalo;***

12. *Hasta el momento de trámite del proceso que llegó a la suspensión de la audiencia de conciliación, alegatos y fallo, MARVAL* ***tampoco manifestó un supuesto vicio procesal, porque Javier Darío Arévalo no aparecía como demandante;***

13. *En el e-mail de oferta para la terminación del proceso del 2 de octubre, MARVAL expresamente ofrece: "****La devolución del capital entregado por su representada****", y se indica que ella sola, no otro tercero adicional, firmaría el contrato de transacción; es decir, se acepta que el dinero será devuelto exclusivamente a Viviana Gil Barragán, quien deberá firmar los documentos respectivos;*

14. *En el e-mail de fecha 10 de octubre de 2019, el apoderado de Marval S.A. manifiesta expresamente que: "Dr Gil buenas tardes, conforme a nuestra conversación telefónica* ***adjunto formatos que debe diligenciar la sra Viviana Gil****, a fin de la obtención del cupón de separación del apartamento en el Proyecto Lyon, por favor hacerlos llegar a las oficinas de Marval Bogotá a la Dra Andrea Castelblanco", es decir, se reitera que los documentos para acceder al proyecto Lyon,* ***deben ser firmados exclusivamente por Viviana Gil Barragán;***

15. *Como se observa, contrariando gravemente el principio de la buena fe procesal, Marval S.A., hace una oferta al consumidor para que el proceso se termine de común acuerdo consistente en devolver el dinero a mi representada y/o abonar dicho dinero para adquirir un apartamento en el Proyecto Lyon, sin ningún otro requisito que la simple firma de mi representada. Sin embargo,* ***una vez transigido y terminado el proceso de común acuerdo, y presentado el memorial de terminación, cuando se va a implementar la opción escogida, se exigen requisitos adicionales, alegando circunstancias nuevas que tampoco fueron presentadas por Marval S.A. en el proceso terminado y radicado Nro. 19-97183,*** *dando nuevamente lugar a un incumplimiento de dicha empresa, pero con el agravante que* ***mi cliente fue engañada para autorizar la terminación de un proceso que le era altamente favorable****, pues existía indicio grave en contra de Marval S.A. y presunción de ser ciertos los hechos de la demanda susceptibles de confesión;*

16. *Nuevamente Marval S.A. incurre gravemente en violación al principio del Derecho de la Información del Consumidor, pues para inducir a Viviana Gil Barragán a la terminación del proceso, le ofrece unas condiciones jurídicas y económicas que son desconocidas inmediatamente después de aceptar su oferta y convenio para la terminación del proceso y la efectiva terminación del mismo, bajo el argumento de que "se me olvidó advertirle" que para la solicitud de devolución del dinero o del traslado del mismo al Proyecto Lyon* ***se deberá obtener el visto bueno y la firma adicional del señor Javier Darío Arévalo;***

17. *Resulta sorprendente y malicioso este nuevo requisito jurídico no consignado en la oferta para terminación del proceso, si Marval S.A. tenía perfectamente claro que el proceso objeto de acuerdo se había entablado, exclusivamente, entre mi representada y dicha empresa, precisamente porque no se logró un acuerdo entre Marval S.A. y Viviana Gil Barragán como se confesó al punto 3.2 de la*

contestación a la demanda, y por tal razón, en la oferta de octubre 02 de 2019 se manifestó que el dinero sería devuelto a Viviana Gil Barragán y que los documentos pertinentes, solamente serían suscritos por Viviana Gil Barragán.

18. *Por todo lo anterior, se solicita a la Superintendencia de Industria y Comercio tomar en cuenta las conductas de temeridad y mala fe procesal, para que proceda a imponer las sanciones pertinentes, aparte de la multa y la indemnización de perjuicios que se reclaman;*

19. *Como Marval S.A. incumplió lo ofrecido la transacción o acuerdo para la terminación del proceso, a título de indemnización de perjuicios se solicita la condena al pago de la suma de $52.587.125, más los intereses".*

Sin embargo, de manera inexplicable, **la SIC niega las pretensiones de la demanda basándose en hechos y pruebas de un proceso anterior que terminó por transacción, omitiendo verificar los hechos y pruebas correspondientes a este proceso.**

Así, desde el inicio de la audiencia del 19 de marzo, el despacho, desconociendo gravemente los artículos 198 y 202 CGP, procedió a interrogar a la Sra. Viviana Gil **sobre hechos relacionados con un proceso totalmente diferente al que es objeto de esta apelación**, **proceso con radicado 19-97183 y que terminó por transacción. I**gualmente, permitió que el apoderado del MARVAL S.A le formulara muchas preguntas a la Sra. Viviana Gil respecto a hechos relacionados con ese mismo proceso19-97183, **a tal punto que aproximadamente el 70% de las preguntas formuladas a la Sra. Gil por el despacho y MARVAL S.A correspondían a hechos ajenos al proceso que es objeto de apelación.** Por tal razón, el fallo apelado ha resultado manifiestamente incongruente, puesto que según el artículo 281 CGP, **el fallo debe estar en consonancia con los hechos del proceso objeto de la Litis, y no basarse en hechos y pruebas de un proceso diferente y ya terminado por transacción.**

B. EL CONTRATO DE TRANSACCION

Como se evidencia de la simple lectura de la demanda, **este proceso tiene como fundamento el contrato de transacción que se formalizo el día 3 de octubre de 2019**, **entre la Sra. Viviana Gil y MARVAL S.A** según la siguiente oferta de octubre 2 de 2019 realizada por MARVAL, y su aceptación del día 3. La oferta tenía como fin llegar a un acuerdo que terminara el proceso **con radicado 19-97183,** y fue la siguiente:

"(…) ***quiero contarle que autorizaron las siguientes opciones para dar por terminadas nuestras diferencias:***

1. ***La devolución del capital entregado por su representada*** *(única y exclusivamente el valor consignado por el apto 522 de San Simón), es decir $52.535.100 pesos.*

2. *El traslado de los recursos ($52.535.100) a una unidad del proyecto Lyon Ciudad La Salle: el cual tendría un valor final aproximado de $155.000.000, el cual es un proyecto VIS para entrega en el año 2024 aproximadamente".*

La oferta fue aceptada el día 3 de octubre, **confirmando el traslado de la suma de ($52.535.100), la cual ya había sido pagada y se encontraba en poder de MARVAL, con destino a separar una unidad del proyecto Lyon Ciudad La Salle.** De esta forma, al aceptarse lo ofrecido como fórmula para terminar el proceso **con radicado 19-97183**, **de manera inmediata se formalizó un contrato de transacción**. **Es más, la existencia del referido contrato de transacción fue aceptada por MARVAL, a título de confesión, al contestar el hecho 1° de la demanda** relativo a este proceso (parte B), en los términos del artículo 193 CGP, en la siguiente forma:

"SE RESPONDE: ES CIERTO, *pero como se le ha informado con suficiencia a la demandante, esto no significa que ella no debiera cumplir los requisitos establecidos para el desistimiento del contrato,* ***si bien es cierto, se firmó un contrato de transacción****…"(Ver pag 11 de la contestación).*

Igualmente, la existencia del contrato de transacción objeto de este proceso, **ya había sido previamente declarada por la SIC en diferentes autos que se encuentran debidamente ejecutoriados y que no fueron objeto de recursos por MARVAL**. En primer lugar, mediante auto 126926 del 16 de diciembre de 2020, en los siguientes términos:

"… mientras que en la demanda con radicado 19-264847 ***la inconformidad se centra en un eventual incumplimiento a una "transacción o acuerdo"*** *al que habían llegado la señora VIVIANA GIL BARRAGÁN, a través de su apoderado y la sociedad MARVAL S.A".*

"Por lo que el proceso anteriormente enunciado seguirá su curso con las partes que fueron integradas. Mientras que en el proceso con radicado 19-264847, continuara actuando como demandante VIVIANA GIL BARRAGÁN, ***y como demandada la sociedad MARVAL S.A, únicas partes que hicieron parte de la "transacción o acuerdo" objeto de Litis".***

"…mientras que en la demanda con radicado 19-264847 la inconformidad se centra en ***un eventual incumplimiento a una "transacción o acuerdo"*** *al que habían llegado la señora VIVIANA GIL BARRAGÁN, a través de su apoderado y la sociedad MARVAL S.A. "*

Efectivamente, como lo entendió la SIC, **una vez aceptada la oferta por mi cliente el día 3 de octubre, quedó formalizado el contrato de transacción según lo manifestó la superintendencia en el auto 12958 del 8 de febrero de 2021,** consideración que además encuentra sustento en lo expresado reiteradamente por la Corte, en las siguientes sentencias:

"Y es que nada impide que un contrato se forme de manera instantánea, cuando el destinatario de la oferta asienta en el proyecto que ha recibido del oferente, ***momento a partir del cual se producen todas sus consecuencias jurídicas"****. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC1-2019/2016-03020 de enero 15 de 2019)*

"Si informada, la oferta es aceptada y así lo hace saber el destinatario de aquella sin condiciones y antes de que caduque, ***salvedad hecha de los contratos que requieren alguna solemnidad o la entrega de la cosa sobre que versan, queda formado o perfeccionado el contrato*** *al verificarse el acuerdo de voluntades". (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-11815-2016 de septiembre 06 de 2016).*

"***1.1.*** *En* ***virtud de la aceptación que se exprese sin condicionamientos****, tanto el oferente como el aceptante quedan vinculados, y si el contrato no es de aquéllos que están sujetos al cumplimiento de alguna solemnidad para su perfeccionamiento* ***pues es meramente consensual, surge de inmediato a la vida jurídica****, por lo que está destinado a producir, a plenitud, los efectos que le son propios". (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC054-2015 de enero 26 de 2015).*

"Mas, si el destinatario o destinatarios deciden aceptar la propuesta negocial, en forma pura y simple, ***desde entonces el contrato surgiría a la vida jurídica, si es de aquellos que para su perfeccionamiento no requiere cumplir ninguna solemnidad****". (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia de agosto 12 de 2002, Exp. No. 6151).*

Una vez aceptada la oferta de terminación del proceso con radicado 19-97183**,** trasladando el dinero ya pagado a la separación de un inmueble en el proyecto LYON-LA SALLE, **se formalizó el contrato de transacción, puesto que este es un contrato meramente consensual,** incluso si están de por medio inmuebles, tal como lo ha reiterado la corte:

(…) Una cosa es entonces la transacción y otra muy distinta su ejecución, la que por cierto sí puede implicar connotaciones trasmisivas; pero ni por lumbre puede significar en caso de tener tal connotación, **que de inmediato comunique su *carácter solemne a la transacción misma***”.*(C.S.J. Sal civil, sentencia del 26 de mayo 2006, rad. 1987-07992-01, reitera en Sentencia SC-82202016 (11001310301420060039001), jun. 20/16)*

Tampoco existe norma alguna que determine que el acuerdo de separación de un inmueble tenga que cumplir solemnidad o formalidad alguna, salvo el común acuerdo de las partes, siendo un negocio jurídico que se conviene en la etapa precontractual y después se sustituye por una promesa y finalmente, por el contrato de compraventa.

Ciertamente, **la oferta, una vez comunicada al consumidor, resulta vinculante para el proveedor o productor** según lo estipulado en el estatuto de defensa del consumidor, tal como lo ha reiterado la corte y la superintendencia:

“…debe señalarse que aquel acto jurídico unilateral –la oferta- ostenta unas características que la distinguen de tratativas, acuerdos prenegociales, invitaciones a negociar, etc. que forman parte de la etapa precontractual; y aún de la propaganda, la publicidad, las promociones dirigidas a personas indeterminadas, etc. ***en las que, con todo, en protección del consumidor, la ley torna vinculantes (artículo 29 de la ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor)”.*** *(Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC11815-2016 del 6 de septiembre de 2016)*

“De ahí que, de cara a la salvaguarda de los derechos del consumidor, el hecho de que esa información se torne vinculante independientemente del análisis particular de si aquella le fue suministrada en un acto publicitario, a título de información precontractual ***o en el marco de una oferta de negocio, impide que el empresario burle el objetivo perseguido por el legislador****. (SIC, Sentencia 16621 de diciembre 27 de 2019).*

“En consecuencia, existió una oferta en donde se señalaron unas condiciones de tiempo, modo y lugar, que no pueden ser modificadas con posterioridad a que el consumidor conozca y tenga certeza de la misma, pues de ser así se configuraría un incumplimiento por el ofertante”. (SIC, *Sentencia 9628 de agosto 23 de 2019)*

“En consecuencia, existió un acuerdo de voluntades en donde se señalaron unas condiciones de tiempo, modo y lugar, ***que no pueden ser modificadas con posterioridad a la celebración del contrato… ”****(SIC, Sentencia del 2 de enero 11de 2019)*

Pese a haberse aceptado por parte MARVAL, así como por la misma SIC, la existencia del contrato de transacción que dio origen a este proceso, según providencias anteriores a la sentencia y debidamente ejecutoriadas, en el fallo apelado, la SIC la declara inexistente, sin fundamento legal alguno.

C. LA SUPUESTA INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE TRANSACCION

La SIC, invocando los artículos 1502 y 1524 del código civil, dice que respecto a la oferta aceptada el 3 de octubre, **en el único elemento que hay dudas, es respecto a la causa del contrato de transacción que se formó al aceptarse la oferta de MARVAL S.A del 2 de octubre de 2019,** y procede, en forma contradictoria, a determinar cuál fue la causa, para poder inferir una inexistencia. Según La SIC, en unos apartes de la sentencia, se afirma que la causa de la oferta formulada el día 2 de abril a mi cliente**, fue buscar un acuerdo para dar por terminado el proceso con referencia 19-97183, lo que constituye la causa del contrato de transacción:**

“…*la causa fue la terminación de un proceso anterior”* (audio minuto 17.04 segundos).

“*Es decir la causa evidentemente era ese litigio anterior* (audio minuto 24.00 segundos)

Sin embargó, en otros apartes del fallo expresa que la causa de la oferta de MARVAL S.A de abril 2 de 2019, era dar por terminado el contrato de oferta de compraventa de abril 15 suscrito con la relación a un apartamento de la Hacienda San Simón de Zipaquirá:

"…*lo que advierte el despacho es que la causa última fue* ***esa oferta de compraventaque suscribió la Sra. Viviana Gil***…"(audio minutos18.00 segundos)

"…***realmente el origen era ese contrato de compraventa mediante el cual la Sra. Viviana Gil se vinculaba a un proyecto en el año 2015",*** la causa era la devolución del dinero por razón de que no se llevó a feliz término la oferta de compraventa (audio minuto 20.12 segundos).

Nótese como el despacho empieza por aceptar que entre las partes se celebró una transacción, pero contrariando manifiestamente la ley, expresa que la causa de la transacción fue una oferta de compraventa, cuando el legislador en su artículo 2469, expresa que **la causa o motivo de toda transacción es terminar un litigio o precaver un proceso.**

Basta leer el email de MARVAL S.A de abril 2 de 2019 que contiene la oferta, para constatar que **la causa de la oferta era que de común acuerdo las partes dieran por terminado el proceso 19-97183 y por tal razón**, **en la oferta se dice que se debe llegar a un acuerdo de transacción y solicitar la terminación del proceso de común acuerdo; para nada se menciona la condición de terminar el contrato de oferta de compraventa suscrito en el año 2015:**

"(…) ***quiero contarle que autorizaron las siguientes opciones para dar por terminadas nuestras diferencias:***

1. ***La devolución del capital entregado por su representada*** *(única y exclusivamente el valor consignado por el apto 522 de San Simón), es decir $52.535.100 pesos.*

2. *El traslado de los recursos ($52.535.100) a una unidad del proyecto Lyon Ciudad La Salle: el cual tendría un valor final aproximado de $155.000.000, el cual es un proyecto VIS para entrega en el año 2024 aproximadamente".*

De otra parte, el único antecedente relevante del proceso **con radicado 19-97183,** para determinar si realmente se dio cumplimiento al contrato de transacción, era, casualmente, el memorial que dice el despacho que es la prueba reina, y que consiste en **el documento del 4 de octubre de 2019, mediante el cual se desistió de común acuerdo el proceso**, pues por definición legal, **la transacción consiste en un común acuerdo para dar por terminado un proceso preexistente**.

Sin embargo, respecto a la transacción, La SIC, dejando de lado lo dispuesto en la ley, en el artículo 2469 del código civil, y los hechos probados, manifiesta que este contrato no existe pues en la oferta de octubre 2 de 2019: "…***lo que se presenta es una opción pero no se indican los términos, allí no hay una obligación clara y exigible que pueda constituir un título ejecutivo, un contrato, tan es así que la demandante no ha iniciado un proceso ejecutivo…"*** (Audio, minuto 25.03 segundos).

Igualmente manifiesta que, si existiera un contrato de transacción en el que MARVAL S.A se hubiera obligado a devolver una suma de dinero, debió tramitarse un proceso ejecutivo, puesto que: "…***no es una oferta que cumpla con los requisitos para convertirse en un contrato porque no es exigible, es claro que allí se habla de una suma dineraria, en consecuencia para el despacho no existe tal contrato de transacción, porque allí no existe una obligación clara, expresa y exigible***" (audio minuto 25.05 segundos).

*"…****si existiera un contrato de transacción*** *en todo caso este despacho ni siquiera sería competente* ***para el reconocimiento de ese título ejecutivo****…"* (Audio minuto 29,40 en adelante)

Según el despacho, **el contrato de transacción es inexistente porque no contiene las previsiones de los títulos ejecutivos relativas a contener una obligación clara, expresa y exigible y más, tratándose de devolución de sumas de dinero**: "…*la pregunta es si esa información era clara expresa y exigible cuando ni siquiera MARVAL S.A establece un término para esa devolución del dinero o para el traslado de los fondos a ese proyecto"* (audio 30.10 segundos).

Al rompe, se observa que La SIC, confunde la noción jurídica de contrato prevista en el artículo 864 del código de comercio, con la institución jurídica de título ejecutivo, consagrada en el artículo 422 CGP, por eso afirma: "…***allí no hay una obligación clara y exigible que pueda constituir un título ejecutivo, un contrato…" para el despacho no existe tal contrato de transacción, porque allí no existe una obligación clara, expresa y exigible***". (audio minuto 25.05 segundos).

Resulta que, de conformidad con el artículo 2469 del código civil, el único requisito esencial del contrato de transacción es que los litigantes lleguen a un acuerdo, para dar por terminado un proceso en curso:

"Artículo 2469. Definición de la transacción. ***La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente*** *o precaven un litigio eventual.*

No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa".

Ninguna parte de la norma anterior dice que es requisito esencial de la transacción que las obligaciones establecidas en el acuerdo, tengan las mismas calidades de un título ejecutivo, es decir, que sean obligaciones claras, expresas y actualmente exigibles.

La SIC pasó por alto que el artículo 2649 dispone que la transacción es un contrato mediante el cual las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente, **por lo que el único antecedente y requisito que debe tener presente el despacho para verificar si se dio una transacción era la existencia previa del litigio,** es decir, del proceso 19-97183. Efectivamente, los únicos requisitos esenciales de una transacción consisten en que las partes, de consuno, decidan dar por terminado un proceso existente y lleguen a un acuerdo para tal fin:

"1.- De otro lado, la transacción como tal es un mecanismo auto compositivo de conflictos, en virtud del cual «las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual», que por su carácter contractual está sometido a las reglas de eficacia y validez de los negocios jurídicos, ***siendo de su esencia:*** *i.) el acuerdo de voluntades de dos o más personas; ii.) la existencia de una relación controvertida, dudosa o incierta; iii.)* ***el querer de las partes de solucionar el conflicto en forma extrajudicial*** *y; iv.) las recíprocas concesiones entre los intervinientes, de carácter consensual. (Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC418-2018 de marzo 1° de 2018).*

(…) la jurisprudencia ha deducido unos elementos esenciales, consistentes en la "1° existencia de una diferencia litigiosa, aun cuando no se halle sub júdice; ***2º. voluntad e intención manifiesta de ponerle fin extrajudicialmente o de prevenirla,*** *y* ***3º.*** *concesiones recíprocamente otorgadas por las partes con tal fin"» (C.S.J. sala civil, sentencias del 6 de mayo de 1966, G.J. CXVI, pág. 97; reiterada en auto AC, del 26 de enero de 1996, rad. 5395; 30 sept. 2011, rad. 2004-00104-01 y auto AC1814-2017, 23 Mar. 2017, rad. 1999-00301-01)*

*"****La cuestión entonces es qué hace que exista un acto de transacción****. Sobre el particular esta corporación, en línea con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha sostenido que ese negocio jurídico comporta la (i) eliminación de un litigio presente o futuro, (ii) la extinción de obligaciones y (iii) la determinación de los intereses contrapuestos dando certidumbre a la relación jurídica en disputa, a través de concesiones mutuas. (Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia 2002-00945 de marzo 2 de 2017).*

La Superintendencia, violando el derecho de defensa y sorprendiendo a mi cliente, en la sentencia, **declaró oficiosamente la inexistencia del contrato de transacción,** pasando por alto que la misma entidad ya se había pronunciado en autos anteriores sobre dicho contrato y que tanto la parte demandante en su demanda, como la demandada en su contestación aceptaron la existencia del referido contrato. Por lo tanto, se sorprendió a mi representada al decretar la inexistencia contractual no fue planteada por ninguno de los litigantes, lo cual no podía hacerse oficiosamente, por no aparecer de manifiesto el supuesto vicio que originó la inexistencia:

"7. Ahora bien, la citada forma de ineficacia —la inexistencia— opera, por regla general, de pleno derecho, en el sentido de que cuando uno de los motivos a través de los cuales se la concibe ***brota en forma diamantina u ostensible****, se produce automáticamente, ipso jure, sin necesidad de un fallo judicial que la declare; de este modo, una vez comprobada por el juez, ello impedirá que este pueda acceder a pretensiones fundadas en un pacto con una anomalía tal, porque para ello tendría que admitir que el mismo sí satisface a plenitud las mencionadas condiciones esenciales generales al igual que las similares atinentes al específico asunto del que se tratare; en caso de que no, reiterase, en la hipótesis de que no reúna los unos y los otros, el convenio no producirá efecto alguno, sin que sea menester de un pronunciamiento que así lo reconozca,* ***pues basta que el juez constate la deficiencia que de manera palmaria*** *la tipifique para que descalifique las súplicas que se pudieran fundar en el pacto que la ley tiene por inexistente;* ***contrariamente, en las hipótesis en que la mentada anomalía no se evidencie en forma manifiesta, sino que exija la decisión respectiva de la jurisdicción, cual sucede si el acto existe de manera aparente, le tocará entonces al interesado destruir, ya a través de la acción ora de la excepción, esa apariencia (acto putativo).*** *(C.S.J. Sala civil, sentencia de agosto 6 de 2010. Ref.: 05001-3103-017-2002-00189-01).*

En todo caso, se reitera que en el proceso objeto de apelación, MARVAL S.A., no presentó excepción alguna solicitando que se declarara la inexistencia o nulidad de la transacción, puesto que aceptó la existencia de tal contrato, a título de confesión. Luego, **el despacho, en este asunto, obró oficiosamente, pero sin expresar cual era la norma sustantiva en la causal que se fundamentaba;** simplemente aduce que como la transacción contenía la obligación de restituir una suma de dinero y dicha obligación no era clara, expresa y exigible, el contrato era inexistente.

Este argumento central de la SIC, no tiene sustento ni en la ley ni en el contrato de transacción al que llegaron las partes, sencillamente porque no se convino ninguna entrega de dinero a mi cliente, en razón a que la suma indicada en el contrato de transacción ya había sido previamente entregada y se encontraba en manos de MARVAL y no sería objeto de devolución sino del traslado interno por parte de MARVAL para la separación de un inmueble en un nuevo proyecto inmobiliario.

Por este simple motivo, resulta contraevidente y manifiestamente equivocado concluir que la transacción es inexistente por no determinarse el día en que Marval debía entregar la plata a mi cliente, y en consecuencia se carece de un título ejecutivo, como equivocadamente lo afirma la SIC: "… ***no es una oferta que cumpla con los requisitos para convertirse en un contrato porque no es exigible, es claro que allí se habla de una suma dineraria, en consecuencia para el despacho no existe tal contrato de transacción, porque allí no existe una obligación clara, expresa y exigible***" (audio minuto 25.05 segundos).

De otra parte, para declarar la inexistencia de la transacción, **la SIC se basó en el artículo 422 del CGP, precepto de naturaleza procesal** que dispone cuales son los requisitos que debe contener un título ejecutivo, pero no dispone causales de nulidad de los contratos.

Las causales de inexistencia de un contrato no las determina el CGP, y no se las puede inventar un juez, sino que estas las determina taxativamente la ley civil y comercial, mediante preceptos de naturaleza sustantiva, no procesal, como lo ha dicho la corte:

"…no genera como efecto la ineficacia, inexistencia o nulidad del pacto que lorecoge, si se tiene en cuenta ***que los motivos que estructuran alguna de estas formas de pérdida de valor jurídico de los negocios comerciales o de sus estipulaciones, deben estar expresamente reconocidas en la ley****, como se desprende en lo pertinente, de los artículos 897 a 900 del Código de Comercio" (Corte Suprema de Justicia Sala Civil, SC 4756-214 del 11de abril de 2014)*

"En ese mismo sentido, se destaca que ***las normas sobre formación de los contratos son de orden público*** *y, por tanto, no son de libre disposición por las partes, a quienes les está vedado adicionar los requisitos predeterminados* ***por la ley para el nacimiento del contrato u omitir el cumplimiento de aquellos contemplados expresamente por el legislador para predicar su existencia****" (Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 24 de mayo de 218, Rad.: 850012331000)*

El artículo 898 del código de comercio, resulta aplicable al presente contrato puesto que MARVAL S.A es una sociedad comercial cuyo objeto social es la construcción y venta de inmuebles (artículo 22 del código de comercio). Dicho precepto expresa que el contrato es inexistente, **cuando le falte un elemento esencial**. **Y resulta que no hay ninguna norma que diga que es requisito esencial de la transacción, que las obligaciones que se indiquen en el acuerdo tengan los mismos requisitos de un título ejecutivo.** Si eso fuera cierto, el contrato de transacción es el único en el cual el juez no puede acudir a las reglas de interpretación de los contratos, pues si existe alguna duda en sus cláusulas, simplemente el contrato es inexistente, como lo dice el despacho. Contrariamente a lo expresado por la SCI, la jurisprudencia ha manifestado que, **los acuerdos transaccionales para terminar un proceso, no pueden confundirse con la noción de título ejecutivo**:

"En primer término es necesario aclarar que si bien es cierto, según el artículo 66 de la Ley 446/98, <El acuerdo conciliatorio hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo>, ***de allí no puede deducirse que para su aprobación se requiera que el acuerdo conciliatorio reúna las características de título valor, como lo ha entendido el Tribunal****; el mérito ejecutivo del acuerdo conciliatorio es una garantía de efectividad de la conciliación como mecanismo alternativo para la solución de conflictos, y se concreta en el hecho de que puede perseguirse activamente el cumplimiento de las obligaciones asumidas en virtud de su utilización.*

Ahora bien, ***en relación con el requisito de la exigibilidad de las obligaciones contenidas en el acuerdo conciliatorio, nada impide que tal circunstancia se encuentre supeditada al cumplimiento de algún plazo o condición****, puesto que llegado el plazo u ocurrida la condición, éstas se hacen exigibles." (*Consejo de Estado, SECCIÓN TERCERA, sentencia del 2 de noviembre de 2.000. Radicación número: CE-SEC3-EXP2000-N18249).

De otra parte, no existe ninguna norma que señale que, si en un contrato se establece una obligación pura y simple, pero no se determina la fecha o plazo de cumplimiento, el contrato se torna inexistente. Si así fuera, en todos los procesos en que se solicita al juez requerir en mora al deudor, se debería declarar oficiosamente la inexistencia del contrato objeto de la Litis.

En segundo lugar, para sostener que la transacción era inexistente, **erradamente la SIC ha concluido que el acuerdo entre las partes para dar por terminado el proceso anterior, consistió en la devolución de una suma de dinero y que, por lo tanto, no se cumple con los requisitos de una oferta o una transacción**:

"…***la causa era la devolución de un dinero…"*** (audio minuto 20.11 segundos);

"…*obligación de* ***devolver una suma dineraria…"*** (audio minuto 24.56 segundos), (audio minuto 26.14 segundos).

"No cumplía con los requisitos para que MARVAL S.A ***pudiera obligarse a entregar una suma de dinero…"*** (audio minuto 27.34 segundos).

"Y es claro en todo caso que a la demandante ***siempre se le hablo de la devolución de una suma dineraria****…"* (audio minuto 28.07 segundos).

"MARVAL S.A advierte que ***para la devolución del dinero*** *debía firmar unos documentos…"* (audio minuto 29.10 segundos).

"…era necesario terminar con una relación de consumo anterior ***para que se le devolviera el dinero****… simplemente es una devolución de dinero*" (audio minuto 31.30 segundos).

"Porque la sociedad demanda ***no iba a entregar los $52.535.100*** *si continuaba el contrato anterior* …"(audio minuto 21.40 segundos).

*"****Se obliga a devolver una suma dineraria*** *para finiquitar el proceso…"* (audio minuto 21.50 segundos).

"No es una oferta que cumpla con los requisitos para convertirse en un contrato porque no es exigible, ***es claro que allí se habla de una suma dineraria****…"* (audio minuto 25.03 segundos).

"La pregunta es si esa información era clara expresa y exigible cuando ni siquiera MARVAL S.A ***establece un término para esa devolución del dinero****…*" (audio minuto 30.10 segundos).

Como se observa, erradamente **la SIC** considera que no se presentó una oferta vinculante ni un contrato de transacción, **por cuanto la obligación que asumió MARVAL S.A en ese contrato de transacción, fue la de devolver una suma dineraria**, pasando por alto que el contrato convenido, al aceptarse la oferta el día 3 de octubre, no consistió en la devolución de ninguna suma de dinero, **sino en el traslado de la suma ya recibida por MARVAL, para destinarla a la separación de un inmueble en el proyecto Lion, La Salle, en Bogotá**.

Finalmente, no existiendo norma alguna que determine la inexistencia del contrato de transacción por no contener los elementos correspondientes a un título ejecutivo, si es que existiera alguna duda respecto a su eficacia, **el juez debe optar por aplicar el principio de conservación de los contratos y tener por eficaz la transacción:**

"El contenido del contrato sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por ello, al juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, ***como tampoco las causas expresamente previstas en normas***

positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efecto*s. (Corte Suprema de Justicia, sala civil Sentencia SC11287-2016/2007-00606 de agosto 17 de 2016)*

*"…y, por ende**, el juez deberá preferir en toda circunstancia la consecuencia relativa a la preservación del mismo**, porque, se reitera, sería absurdo siquiera suponer la celebración de un contrato para que no produzca efecto alguno cuando las partes, por principio, lo hacen bajo la premisa cardinal de su cumplimiento y eficacia.*

*La fisonomía de esta regla impone que **la frustración del acto sólo es pertinente cuando no exista una alternativa diferente, según postula de tiempo atrás la doctrina de la Corte,** al relievar la significativa importancia del contrato, su celebración, efecto vinculante, cumplimiento y ejecución de buena fe, destacando la directriz hermenéutica consagrada en el artículo 1620 del Código Civil (cas. civ. sentencia de 28 de febrero de 2005, Exp. 7504). (Corte Suprema de Justicia, sala civil, sentencia de febrero 7 de 2008. Referencia: expediente 2001-06915-01)*

En conclusión, de manera inexplicable, **la SIC confunde la noción de contrato, prevista en el artículo 864 del C.Co, y que consiste en el acuerdo para constituir, regular o extinguir una relación jurídica patrimonial, con el concepto de título ejecutivo del CGP** y basándose en dicho criterio, concluye que el contrato de transacción es inexistente, para denegar las pretensiones de la demanda.

Se reitera, carece de fundamento lo afirmado por la SIC a todo lo largo de la sentencia, en el sentido que la oferta hecha por MARVAL S.A a mi cliente, no puede tenerse como contrato de transacción, porque dicha entidad se obligó a devolver una suma de dinero, pero no se estableció una obligación clara, expresa y exigible para cumplir con dicha devolución. Se insiste, la obligación fue la de destinar la suma ya recibida por MARVAL para la separación de un apartamento en el proyecto Lyon:

*"(…) **quiero contarle que autorizaron las siguientes opciones para dar por terminadas nuestras diferencias:***

***21. La devolución del capital entregado por su representada** (única y exclusivamente el valor consignado por el apto 522 de San Simón), es decir $52.535.100 pesos.*

***El traslado de los recursos ($52.535.100) a una unidad del proyecto Lyon Ciudad La Salle:** el cual tendría un valor final aproximado de $155.000.000, el cual es un proyecto VIS para entrega en el año 2024 aproximadamente."*

Según **la SIC**, si un contrato contiene obligaciones puras y simples, no es contrato, porque todo contrato debe contener una obligación clara, expresa y actualmente exigible, pero no cita ninguna norma en su favor, que respalde tal conclusión.

Tampoco era posible que se iniciara un proceso ejecutivo, como consecuencia del incumplimiento de la transacción para reclamar una suma de dinero, **pues en el contrato convenido no existe tal obligación de devolución de suma alguna**.

D. CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE TRANSACCION

En todo caso, **lo convenido, se insiste, no fue la devolución de una suma de dinero como erradamente lo afirma el despacho**, **para concluir que dicha obligación no era exigible,** sino que lo acordado fue aplicar los fondos ya recibidos por MARVAL, para la separación de un inmueble en el proyecto Lion La Salle en

Bogotá. Entonces, **el mismo día en que se aceptó la oferta, esto es el 3 de abril de 2019, automáticamente quedó convenido entre las partes que la suma que ya estaba en poder de MARVAL S.A, se entendía recibida y abonada a la separación de un apartamento en proyecto Lion La Salle en Bogotá**. No se necesita establecer ningún plazo o condición para que se entienda que, a partir de ese día, el destino de la suma, ya en poder de MARVAL, era para la separación de un apartamento en ese nuevo proyecto inmobiliario. Tan es cierto que las partes

entendieron que el día 3 de octubre ya tenían un acuerdo vinculante y que la plata se entendía abonada al proyecto LYON-LA SALLE, que el día 10 de octubre MARVAL, por intermedio de su apoderado, **remitió la siguiente comunicación, para dar cumplimiento a lo previamente acordado**:

"…adjunto formatos que debe diligenciar la Sra. Viviana Gil, a fin de la obtención del cupón de separación del apartamento en el Proyecto Lyon*, por favor hacerlos llegar a las oficinas de Marval Bogotá a la Dra. Andrea Castelblanco".*

Si el 10 de octubre MARVAL está remitiendo los formatos de separación del apartamento, para formalizar tal separación, es porque tiene pleno conocimiento **que ya ha recibido el dinero acordado a título de separación,** por lo que simplemente se está dando cumplimiento a las obligaciones surgidas de la transacción, pues una cosa es la formación del contrato, de transacción y otra, el cumplimiento de las obligaciones que de este surgen:

"Una cosa es entonces la transacción y otra muy distinta su ejecución, la que por cierto sí puede implicar connotaciones transmisivas…". (*Corte Suprema de Justicia, sala civil, Sentencia 1987-07992-01 de mayo 26 de 2006)*

Se reitera, si para el 10 de octubre, MARVAL solicita llenar los formatos de separación, conforme a lo convenido en el contrato de transacción formalizado el 3 de abril, **resulta totalmente equivocado que el despacho concluya que para el día 3 de octubre, no existía un contrato**, porque no había obligaciones claras, expresas y exigibles relativas a la devolución de un dinero. Todo lo contrario, la remisión de los formatos para que los llenara la Sra. VIVIANAN GIL, lo que acredita es que, si había obligaciones definidas, y que no era procedente un proceso ejecutivo en contra de MARVAL, para reclamar unas sumas de dinero que, en todo, no constituían el objeto del contrato.

Cosa diferente es que, **después de la remisión de los formatos para ser llenados por la Sra. VIVIANAN GIL, la demandada, vía telefónica, empezó a exigir que el formato también debía ser llenado por el señor Arévalo, tal como se afirma en la demanda, el hecho 5 de los hechos relativos a este proceso**, **hecho aceptado a título de confesión, en la contestación (Página 13).**

De suerte que, al haberse aceptado la oferta sobre el traslado de los recursos para la separación de un inmueble en el proyecto Lyon ciudad de la Salle en Bogotá, del dinero ya recibido por MARVAL, **para las partes quedó claro que a partir del 3 de octubre de 2019, se entiende trasladado dicho dinero como abono a tal proyecto, sin que se necesitara establecer plazos, modos o condiciones para el recibo del dinero, pues una vez aceptada la oferta, esta es obligatoria para las partes,** como retiradamente lo ha manifestado la Corte Suprema de Justicia. *(*Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencias SC1-2019/2016-03020 de enero 15 de 2019, y SC-11815-2016 de septiembre 06 de 2016)

De otra parte, no hay norma que indique que, **para la separación de un inmueble entre una constructora y un consumidor, que corresponde al acuerdo incorporado en el contrato de transacción objeto de la litis**, **las obligaciones que asuman las partes en dicho acuerdo, deban tener las mismas condiciones de un título ejecutivo**. Ciertamente, el documento de simple separación de un inmueble ante una constructora, no habilita iniciar ningún proceso ejecutivo, lo que no significa que no exista ningún convenio entre las partes, como erradamente lo concluye la SIC.

E. CONDICIONES

Igualmente se afirma que, la oferta de MARVAL S.A de abril 2 de 2019, quedó sujeta a la siguiente condición, la cual, en criterio **la SIC**, no fue cumplida: **La terminación del contrato de oferta de compraventa suscrito en el año 2015.**

De la simple lectura de la oferta de octubre 2, se evidencia que esta quedó **sometida a la celebración de un contrato de transacción y a la presentación de un desistimiento del proceso 19-97183 que debía realizarse antes del 7 de octubre, pero nada más:**

“*En caso de aceptación* ***debemos firmar con su representada un contrato de transacción y un desistimiento*** *expreso del proceso ante la SIC, antes del 7 de octubre”.*

Respecto a la primera condición relativa al contrato de transacción, al aceptarse la oferta escrita de MARVASL, mediante comunicación escrita del 3 de octubre, automáticamente se formalizo, por escrito, dicho contrato, **razón por la cual su existencia fue aceptada expresamente por MARVAL S.A al contestar la demanda y fue confirmada por la SIC en varios autos anteriores**, así como en la sentencia, aunque después se diga que es inexistente.

El segundo requerimiento consistente en el desistimiento, que corresponde a la prueba reina como lo dice **la SIC**, es el memorial de mutuo desistimiento radicado ante la SIC el día 4 de octubre de 2019, es decir, al día siguiente a la aceptación de la oferta. Por tanto, se dio cumplimiento a las condiciones expresamente previstas en la oferta.

Sin embargo, **la SIC,** desconociendo el texto literal de la oferta **y buscando la forma de sustentar el fallo en pruebas relacionadas con un proceso anterior ya transado**, se inventa otra condición adicional no prevista en la oferta, en los siguientes términos: “…***estaba condicionada a finiquitar esta obligación que tenía la sociedad demandada obligación que había surgido con ocasión de una oferta de compraventa”* **(**audio minuto 17.41 segundos).

“…realmente el origen era ese contrato de compraventa mediante el cual la Sra. Viviana Gil se vinculaba a un proyecto en el año 2015”…” Igualmente manifiesta que la causa era la devolución del dinero por razón de que no se llevó a feliz término la oferta de compraventa (audio minuto 20.12 segundos).

“…*que siga esa relación de consumo anterior porque esa fue la causa de la información*” (audio 27.30 segundos).

Esa supuesta condición, según **la SIC**, consistente en dar por terminado, de común acuerdo, el contrato de oferta de compraventa sobre el inmueble en SAN SIMON, de Zipaquirá, no aparece expresa en la oferta, **ni puede entenderse implícita en la oferta realizada el día 2 de octubre por MARVAL S.A, pues en el e-mail remitido a mi cliente, simplemente se pidió llegar a un acuerdo transaccional y la presentación de un memorial de desistimiento**, porque las partes querían dar por terminado el proceso 19-97183, y **resulta que las condiciones no se presumen sino que deben ser expresas.** Marval nunca expresó, en su oferta de octubre 2, que se debía dar por terminado el contrato de oferta de compraventa suscrito en el año 2015.

En todo caso, es claro **que, dando por terminado el proceso con radicado 19-97183, a través de un acuerdo transaccional, se solucionaban absolutamente todas las diferencias objeto de ese proceso,** y no se requería cumplir y consignar por escrito un acuerdo adicional, consistente en dar por terminado el contrato de oferta de contraventa que originó dicho litigio. **Sencillamente, con la transacción, desaparecieron todas las diferencias entre las partes respecto a dicho contrato, y ya no era posible ventilar el mismo asunto en un proceso judicial futuro, por virtud de la cosa juzgada:**

“…Es el contenido mismo del acuerdo transaccional alcanzado lo que sin duda conduce al fracaso de las pretensiones de este proceso, pues no sería legalmente conducente que la sociedad convocada quedase limitada en su defensa, habiendo transigido el pleito, sólo por el hecho de que su contraparte hubiese decidido sustraerse de honrarlo comenzando con lo de su cargo…” (Corte Suprema de Justicia, sentencia SC17197-2015 del 14 de diciembre de 2015).

“Así que el gran corolario de todo cuanto queda dicho, es el de que este proceso fue voluntariamente detenido por las partes, y no había razón alguna para que el Estado se ocupara entretanto de una respuesta jurisdiccional. Y como encima de todo, al expediente llegó el acuerdo de transacción (fl. 304, cdno. 1), quiere decir que el proceso fue clausurado por ese medio*. (Corte Suprema de Justicia, Sala civil, Sentencia 1987-07992-01 de mayo 26 de 2006)*

"Este contrato tiene una finalidad obvia, esencial y necesaria: ***la deponer término a las diputas patrimoniales de los hombres****, antes de que haya juicio o durante su juicio****. Celebrado de acuerdo con las prescripciones generales de los contratos, su efecto no podrá ser otro que el de cerrar, ineludiblemente, absolutamente y para siempre el litigio en los términos de la transacción. La controversia de allí en adelante carece de objeto,*** *porque* o *ya no hay materia para un fallo, y de fin, porque lo que se persigue en el juicio y la sentencia ya está conseguido". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Bogotá, Sentencia de diciembre 14 de 1964. M.P: Dr. José J. Gómez R)*

"La transacción tiene una finalidad obvia, esencial y necesaria: la de poner término a las disputas patrimoniales de los hombres antes que haya juicio o durante el juicio. ***Celebrada de acuerdo con las prescripciones generales de los contratos, su efecto no podrá ser otro que el de cerrar, ineludiblemente, absolutamente y para siempre el litigio en los términos de la transacción. La controversia de allí en adelante carece de objeto, porque ya no hay materia para un fallo****, y de fin, porque lo que se persigue en el juicio en la sentencia ya está conseguido". (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 14 de diciembre de 1954. M.P: José J. Gómez. Gaceta Judicial, tomo LXXIX).*

"(…) lo transigido no podrá ser objeto de una nueva discusión en sede judicial *y, en consecuencia, se torna inmutable, intangible, definitivo y vinculante" (Jaramillo J, Carlos Ignacio (2010). La transacción en el derecho colombiano. En Castro de Cifuentes, Marcela (Coord.) Derecho de las obligaciones, Tomo II, Volumen 2. Bogotá, Universidad de los Andes: Editorial Temis pp. 461 y 462).*

De igual forma, si las partes convinieron un contrato de transacción el cual está plenamente acreditado, carecen de todo sustento las quejas del despacho relativas a que mi cliente se negó a contestar preguntas relacionadas con hechos del proceso 19-97183, **pues por efecto de la cosa juzgada, ya habían desaparecido las diferencias relativas a dicho proceso, y las partes no pueden ventilarlas nuevamente en ningún proceso judicial, según lo ha reiterado la corte.**

Entonces, es manifiesto que si las diferencias relativas al contrato de oferta de compraventa de 2015, fueron resueltas por transacción, negocio jurídico que originó la terminación del proceso judicial19-97183, **ni las partes, ni el juez, pueden pretender revivir el debate judicial al respecto, por lo que jurídicamente resulta insostenible afirmar que quedó pendiente que las partes terminaran el referido contrato de oferta de compraventa de 2015, que origino, precisamente, el proceso terminado por transacción**, y que esa diferencia se encuentra vigente, pues tal conclusión desconoce los efectos legales de la transacción.

Adicionalmente, en la página 13 de la contestación a la demanda, **a título de confesión, en los términos del artículo 193 CGP**, se está manifestando todo lo contrario a lo afirmado por la SIC, para lo cual se transcribe la carta de fecha abril 22 de 2019, de MARVAL y suscrita por MARIA ALEJANDRA NIETO, dirigida al señor Arévalo, en la cual le comunica lo siguiente:

"Así las cosas agradecemos nos informe si su deseo es de seguir adelante con el negocio, lo cual esperaríamos de esa manera; ***como es apenas obvio, de hacerlo, tendría que asumir el 100% del pago del inmueble y se convertiría entonces en destinatario único de la oferta, toda vez que la señora Viviana Gil, por los registros internos de la compañía y manifestaciones, indica haber girado el valor abonado hasta la fecha de $52.535.100 pesos desde su banco y por PSE con su número de cedula****…"*

En tal sentido, quedamos muy atentos a su determinación, por cuanto con la determinación de la señora Gil, el inmueble quedaría sin cuota inicial aplicable ***y por***

ende tendríamos que disponer de él; *reiteramos que nuestra intención es colaborarle con su deseo de mantener las condiciones de la oferta por lo cual* ***le otorgamos un plazo de 10 días hábiles para realizar el pago o informar su decisión al respecto".***

En esta comunicación, por el contrario, **se le informa al señor Arévalo que tiene 10 días para que vuelva a separar un inmueble en la Hacienda san Simón**, pagandola totalidad de la cuota inicial, pues por virtud de lo transado con mi cliente, **la oferta de compraventa del año 2015 ya no tenía ningún efecto.** Lugo, esta comunicación deja en claro que el contrato referente al inmueble en Zipaquirá, y que el despacho pretende revivir, efectivamente ya se había terminado.

Cosa diferente es que, la demanda objeto de este proceso se entabló por violación al derecho de información al consumidor y por incumplirse con las condiciones de una oferta y transacción debidamente aceptada, al pretender incluir nuevas condiciones no previstas inicialmente en la oferta. Si bien, la transacción se refería a la separación de un inmueble del Proyecto Lion La Salle, al haberse incumplido al consumidor con lo ofertado y con la información suministrada para que aceptara la oferta, de conformidad con el articulo 23 y en concordancia con el articulo 58 numeral 9º de la ley 1480, **se puede solicitar la devolución de la suma abonada para la separación del apartamento en el proyecto Lyon, más los perjuicios causados, o los intereses correspondientes**.

Se insiste, la devolución del dinero se formuló como pretensión principal de la demanda, porque MARVAL S.A incumplió con sus obligaciones con el consumidor al dar una información no completa, no veraz, no exacta y al cambiar las condiciones de la oferta y transaccion una vez aceptadas, **y eso da lugar a que el consumidor puedasolicitar la devolución de lo pagado, más los intereses correspondientes.**

F. DECLARA PROSPERA EXCEPCION DE FONDO

Finalmente, el despacho concluye que no hubo violación al derecho a la información ni incumplimiento a lo ofertado, y que por tanto debe prosperar la excepción de mérito denominada **"4.2. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE MARVAL**", puesto que, en consideración de la SIC, no hubo incumplimiento al deber de información, según la siguiente afirmación: "***En consecuencia se encuentran probadas las excepciones formuladas por la parte demandada en cuanto aquí realmente no existe incumplimiento por parte de la sociedad demandada***..." (Audio minuto 31,25 en adelante)

Para llegar a la conclusión anterior, **La SIC se basa en la comunicación de MARVAL S.A de fecha abril 24 de 2019** que el despacho considera que es otra prueba reina, **documento que nada tiene que ver con los hechos del presente proceso, puesto que corresponde a un asunto ya transado (proceso *con radicado 19-97183),* y, en consecuencia, no puede ser tenida como prueba.** Al respecto el despacho manifiesta, a partir del audio minuto 29,12 de la sentencia, lo siguiente:

"Como consecuencia de una reclamación, la parte demandada ya le había indicado a la demandante que ***para que procediera la devolución del dinero necesitaba unos documentos que debían ser suscritos por los compradores, o por todos los compradores, cuando desde abril del 2019 ya se le había indicado ello, y en todo caso, esa información ya se le había entregado a la demandante, la de abril, la del 24 de abril del 2019****…en consecuencia no advierte el despacho cual es la vulneración al derecho de información,* ***no advierte el despacho la razón de ser de este proceso…****".* (Audio minuto 29,12 en adelante).

*"…la información que dice fue engañosa se le entregó a un apoderado judicial…"(*Audio minuto 30.50 en adelante)

*"**No encuentra el despacho el mínimo asidero jurídico en cuanto a la vulneración al derecho de información**, cuando es absolutamente claro conforme a las pruebas que obran en el expediente que **para la demandante era necesario terminar una relación de consumo anterior para que se le devolviera el dinero**…"*(Audio minuto 31.12 en adelante).

Para concluir que no hubo violación al derecho de información ni desconocimiento de lo ofertado, Según la SIC, desde la carta de abril 24 de 2019, a la demandante ya se le había advertido que, para la devolución del dinero, se debían suscribir unos documentos firmados por mi cliente y el otro comprador (audio 29.10 segundos):

"…***debe seguirse esa suerte de la relación de consumo anterior porque esa fue la causa de la entrega de la información"*** (audio minuto 18.07 segundos).

*"No advierte el despacho cual es la extrañeza de la demandante de que el día 29 de octubre se le indique que requiere una aceptación del otro oferente**… pues desde el 24 de abril ya se le había indicado"*** (audio minuto 29.30 segundos).

En resumen, el despacho concluye que no hubo incumplimiento de MARVAL a lo ofertado el día 2 de octubre de 2019, consistente en el deber de información, afirmando que la transacción objeto de este proceso debe seguir la misma suerte de la relación de consumo que ya fue transigida, y para llegar a esta conclusión, **se basó en la carta de fecha 24 de abril de 2019, que corresponde a una prueba relacionada con otro proceso totalmente diferente al que es objeto de la Litis (*con radicado 19-97183),* y cuya discusión es imposible reabrir, por haberse transado dicho proceso, además de referirse a otro contrato diferente al que es objeto de la litis.**

En primer término, se reitera, **la oferta aceptada en octubre 3, no consistió en la devolución de ninguna suma de dinero,** como erradamente y de forma reiterada lo afirma la SIC, por lo que lo manifestado en el fallo apelado carece de todo sustento probatorio y jurídico.

En segundo lugar, **como hubo transacción, jurídicamente ya no existe ningún litigio ni diferencia entre las partes relativa al proceso 19-97183**, puesto que este también se extinguió, por el efecto de la cosa juzgada:

*"…produce como principal consecuencia, **la extinción de la disputa que enfrenta a los contratantes con la misma fuerza que la ley reconoce a las sentencias** judiciales, dado que el articulo 2483 ib. Establece que tal acuerdo tiene el efecto propio de cosa juzgada"*
*"…**desapareciendo así la controversia, que precisamente, mediante la transacción se deja solucionada**. (Corte Suprema de Justicia, sala civil, sentencia de junio 29 de 1997, EXP 6428)*

*"… en tal caso, por fuerza del efecto de cosa juzgada que le acompaña, **la transacción impide el resurgimiento de la controversia judicial que fue su objeto entre quienes la suscribieron…**" (Corte Suprema de Justicia, Sala Laboral, sentencia 49792 de 26 de julio de 2011).*

*"De otra parte, tal y como lo concluyó el Tribunal Superior del Distrito Judicial de B., al no adolecer de objeto o causa ilícitos el contrato de transacción motivo de disenso, no cabe duda sobre su conformidad con la Ley, **pues la intención de las partes fue terminar, con mayor celeridad, el juicio ejecutivo hipotecario** adelantado en contra de los señores B.C., a cambio de obtener el reconocimiento de una suma de dinero como retribución, entiende la Corte, por el verdadero valor comercial del inmueble cautelado y la legislación nacional no prohíbe a los intervinientes en un proceso, establecer compromisos acerca de sus conductas procesales, siempre y cuando, no vayan en contravía de las normas y principios que nos rigen. Justamente el objeto de lo estipulado, para coadyuvar y no entorpecer el trámite de la adjudicación del bien hipotecado, no se evidencia que atente contra norma imperativa (artículo1521 C.C.).*

De tal manera, ***no hay razón para desconocer la voluntad plasmada por las partes, en el negocio tantas veces mencionado, por cuanto allí no se evidencian pactos proscritos,*** *sino convenciones encaminadas a evitar un mayor desgaste económico y procesal en el compulsivo, en desarrollo del cual, se suscitó. (C.S.J. Sala civil, sentencia STC10303-2020 del 23 de noviembre de 2020).*

"Es que, si la transacción tiene naturaleza preventiva, no pueden los jueces, sin poner en grave riesgo la confianza legítima que va implícita en este tipo de convenios, permitir que una de las partes pretenda desconocer las obligaciones que contrajo…".

"No cabe duda porque así lo precisa el artículo 2486 del Código Civil, de que la transacción celebrada "…produce efectos de cosa juzgada…", por lo que este pleito entre ellos debe terminar, como lo expuso lo juzgadora. ***Nada de permitir nuevas discusiones sobre los asuntos transigidos puesto que lo convenido es inmutable y definitivo". (****Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia del 3 de febrero de 2020 - Proceso ordinario de Servientrega S.A contra BBVA Colombia S.A)*

Como ese proceso ya fue transado, ni el juez ni las partes pueden reabrir el litigio. Sin embargo, la SIC**, en la sentencia, pretende revivir dicho proceso y manifestó que la causa de la transacción y oferta aceptada en octubre 4 por mi cliente, era el incumplimiento alegado de la oferta de compraventa de 2015,** suscrita por **MARVAL S.A y la Sra. Viviana Gil, consistente en la separación de un inmueble en lahacienda San Simón en Zipaquirá y que correspondía al proceso 19-97183, y en su sustento afirma: "…*debe seguirse esa suerte de la relación de consumo anterior porque esa fue la causa de la entrega de la información"* (audio minuto 18.07 segundos).**

Entonces, la SIC **considera que los hechos y las pruebas de dicho proceso 19-97183, quedaron estrechamente vinculadas al presente proceso**, razón por la cual, la prueba reina para negar las pretensiones de la demanda objeto de este litigio, consistió en la comunicación de MARVAL S.A de abril 24 de 2019 dirigida a la Sra. Viviana Gil, respecto un negocio jurídico del año 2015, pasando por alto que, por virtud de la transacción, ya no puede ser invocada en ningún proceso judicial entre las mismas partes.

Si lo anterior no fuera suficiente para desechar los fundamentos de la sentencia que desestimaron el incumplimiento de la demandada, resulta que **esta prueba, de abril 24 de 2019, nada tiene que ver con este proceso, y menos, con la oferta de fecha octubre 2 de 2019** aceptada en octubre 3 de 2019 y el contrato de transacción que se formó con la aceptación. Tan cierto es que, **el documento de abril 24, no se menciona en ninguno de estos dos e-mails de oferta y aceptación**. Es más, al efectuarse la transacción como requisito para solucionar todas las diferencias existentes en el proceso19-97183, implícitamente se está dejando constancia que no queda ninguna diferencia pendiente o sin solucionar entre las partes.

En tercer lugar, **jurídicamente es imposible que un documento de fecha abril 24 de 2019 expedido en relación a un contrato anterior, sea la prueba reina para desestimar el incumplimiento de un contrato totalmente diferente y que surgió por el simple cruce de una oferta y aceptación, el día octubre 3 de 2019, es decir, casi seis meses después.** Es más, la misma SIC**,** mediante auto 126926 del 16 de diciembre de 2020, debidamente ejecutoriado, ya había determinado que el contrato de transacción implicaba un contrato diferente al que dio origen al proceso 19-97183, en los siguientes términos:

"… mientras que en la demanda con radicado 19-264847 ***la inconformidad se centra en un eventual incumplimiento a una "transacción o acuerdo"*** *al que habían llegado la señora VIVIANA GIL BARRAGÁN, a través de su apoderado y la sociedad MARVAL S.A".*

“Por lo que el proceso anteriormente enunciado seguirá su curso con las partes que fueron integradas. Mientras que en el proceso con radicado 19-264847, continuara actuando como demandante VIVIANA GIL BARRAGÁN, ***y como demandada la sociedad MARVAL S.A, únicas partes que hicieron parte de la “transacción o acuerdo” objeto de Litis”.***

”…mientras que en la demanda con radicado 19-264847 la inconformidad se centra en ***un eventual incumplimiento a una “transacción o acuerdo”*** *al que habían llegado la señora VIVIANA GIL BARRAGÁN, a través de su apoderado y la sociedad MARVAL S.A. “*

Se insiste, es absolutamente contrario a la realidad fáctica y jurídica afirmar que no se incumplió con el derecho a la información en el proceso objeto de apelaciónen la oferta de octubre 3, puesto que MARVAL S.A, en carta del 24 de abril, ya había exigido la aceptación previa del otro comprador, **al supuestamente, haberse desistido del negocio del año 2015:**

*“No advierte el despacho cual es la extrañeza de la demandante de que el día 29 de octubre se le indique que requiere una aceptación del otro oferente****… pues desde el 24 de abril ya se le había indicado”*** (audio minuto 29.30 segundos).

En todo caso, dicha comunicación hace referencia a un contrato del año 2015, el cual es totalmente diferente a la transacción de fecha octubre 3 de 2019 objeto de este proceso. Ahora bien, basta leer la referida carta del 24 de abril para concluir que **en ninguna parte de la misma se le hace advertencia a VIVIANA Gil, que para darle curso a su reclamación de devolución de la totalidad del dinero pagado por ella, debido al incumplimiento de MARVAL, según proceso19-97183, se debía obtener la aceptación previa del Sr. Arévalo.** Al contrario, en dicha comunicación, al punto 1.2 se dice “…*Por tal motivo* ***despacha desfavorablemente sus pretensiones económicas****”.* **Aquí no se afirma que las pretensiones económicas de devolución de lo pagado, debían ser reclamadas por mi cliente, y por otra persona**. De forma más contundente, se dice lo siguiente:

“Ahora bien ***si su decisión es desistir del negocio debe tener en cuenta que debe radicar en el área de servicio al cliente los siguientes documentos****”.*

Nótese que este aparte de la carta del 24 de abril**, se refiere a un trámite futuro de desistimiento, el cual nunca se realizó, para lo cual se debería radicar una serie de documentos en la oficina de servicio al cliente,** hecho que nunca aconteció, pues a la SIC se le pidió que se ordenara la devolución de lo pagado **por incumplimiento de MARVAL y no como consecuencia del desistimiento del contrato de 2015**. En todo caso, no puede perderse de vista que esa comunicación de abril 24, corresponde a la contestación a la reclamación de la Señora GIL, **pidiendo la devolución de la totalidad de la plata pagada por ella, por razón del grave incumplimiento de MARVAL, a la oferta de compraventa del año 2015, y nada tiene que ver con la oferta y transacción de octubre de 2019, que es objeto de este proceso.** Ciertamente, una cosa es que, el consumidor solicite la devolución de la totalidad de la plata pagada al productor, por incumplimiento de la garantía legal, y otra, que por alguna razón personal quiera desistir del contrato, requiriendo la devolución de lo pagado, previo el descuento de la suma que corresponda a título de penalidad por el desistimiento.

Todo lo anterior significa que, si efectivamente se pudiera tomar como prueba, en este proceso, la carta de abril 24**, ese documento corresponde solamente a la contestación de una reclamación por incumplimiento de MARVAL**, y no a la contestación de un supuesto trámite de desistimiento de la oferta, **trámite que nunca se realizó, pues nunca se radico la solicitud de desistimiento, se insiste, porque lo que se hizo fue invocar el incumplimiento grave de MARVAL**.

En consecuencia, **jurídica y materialmente es imposible sostener que, por virtud de un trámite de desistimiento que nunca se efectuó**, **el cual se sugería en la**

carta del 24 de abril del 2019 respecto a un contrato del año 2015; cuando el día 29 de octubre de 2019, en relación al contrato de transacción de octubre 3, MARVAL exigió a mi cliente que el formato de separación del inmueble en el proyecto La Salle- cuidad Lyon, tenía que ser suscrito igualmente por el señor Arévalo, la demandada no estaba incumpliendo con lo ofertado y con su deber de información, respecto a este segundo contrato de transacción del año 2019. Resulta totalmente improcedente aceptar que, a mi cliente, ya se le había informado, desde el 24 de abril de 2019, que, para la futura separación del inmueble del proyecto LYON- la Salle, seis meses después esto es, en octubre del mismo año, los documentos tendrían que ser firmados por ella y por el señor Arévalo, **cuando el contrato de transacción ni siquiera existía.**

Nuevamente, se insiste, en la página 13 de la contestación a la demanda, **a título de confesión en los términos del artículo 193 CGP**, se transcribe la carta de fecha abril 22 de 2019, de MARVAL, suscrita por MARIA ALEJANDRA NIETO, dirigida al señor Arévalo, en la cual le comunica lo siguiente:

"Así las cosas agradecemos nos informe si su deseo es de seguir adelante con el negocio, lo cual esperaríamos de esa manera; ***como es apenas obvio, de hacerlo, tendría que asumir el 100% del pago del inmueble y se convertiría entonces en destinatario único de la oferta, toda vez que la señora Viviana Gil, por los registros internos de la compañía y manifestaciones, indica haber girado el valor abonado hasta la fecha de $52.535.100 pesos desde su banco y por PSE con su número de cedula****…"*

En tal sentido, quedamos muy atentos a su determinación, por cuanto con la determinación de la señora Gil, el inmueble quedaría sin cuota inicial aplicable y por ende tendríamos que disponer de él; *reiteramos que nuestra intención es colaborarle con su deseo de mantener las condiciones de la oferta por lo cual* ***le otorgamos un plazo de 10 días hábiles para realizar el pago o informar su decisión al respecto".***

En la comunicación anterior, **la cual no se tuvo en cuenta en la sentencia apelada, MARVAL le otorga un plazo de 10 días al señor Arévalo para continuar con el negocio de Zipaquirá**, **quedando como único destinatario de la oferta del año 2015,** puesto que el dinero de la separación del inmueble de San Simón, en Zipaquirá, según sus registros internos, había sido abonado, exclusivamente por mi cliente, razón por la cual, si este quería continuar con el negocio, debía proceder a cancelar la totalidad de la cuota inicial.

Entonces, no tiene sustento alguno lo manifestado por la SIC en el sentido que desde el 24 de abril de 2019, se le había informado a mi cliente que, para dar cumplimiento al futuro contrato de transacción de octubre 3 del mismo año, mi cliente sabía que tenía que contar con la anuencia del señor Arévalo, y que así se infiere igualmente de la carta de octubre 29 de 2019, **cuando el día 22 de abril, MARVAL está afirmando todo lo contrario: que si el señor Arévalo quería un apartamento en el proyecto San Simón de Zipaquirá, debía realizar una nueva separación, a su nombre exclusivo y pagando la totalidad de la cuota inicial.**

De manera adicional, sin fundamento legal alguno, la SIC **termina afirmando que por el contenido de la carta del 24 de abril, el Sr. Arévalo si era implícitamente parte de la oferta aceptada el 3 de octubre, objeto de este proceso**, **cuando adicionalmente, en tres autos anteriores, debidamente ejecutoriados, los cuales no fueron recurridos por MARVAL, el despacho ya había decidido que el Sr. Arévalo nada tenía nada que ver en este proceso**, pues la oferta solamente se había dirigido a la Sra. Viviana Gil, por lo que **la sentencia recurrida no puede dejar sin efectos y revocar los tres autos anteriores**, **debidamente ejecutoriados**:

“Con tal fin, advierte que los hechos de la demanda dan cuenta de una presunta negociación entre la demandante en mención y la sociedad demandada, a partir de la cual, aquella devolvería a favor de la actora los dineros que cancelo en favor de la pasiva para la compra de inmueble, oferta procesal que presuntamente fue modificada por la accionada para exigir la firma de la documentación por un tercero, ***persona natural, si bien es cierto está incluida en la documentación anexa, no hizo parte en virtud de la acción de la cual se derivó la negociación en mención, y que, tal como asevero la actora no realizo los pagos cuyos reintegro se reclama.***

*Nótese que la documentación anexa da cuenta al menos en esta etapa preliminar del proceso, de conversaciones a través de correo electrónico del apoderado del demandante y MARVAL S.A****., sin que, previo o en el curso del trámite de la acción 2019-97183, se haya exigido la participación del Sr. Arévalo,*** *por lo cual con independencia de la prosperidad o no de lo* ***pretendido que solamente atenderá al debate probatorio propio del caso****,* ***lo cierto es que no hay elementos de juicio que apunte en esta inicial a la vinculación del tercero en cita****” (SIC AUTO 010405 del 7 de febrero de 2020).*

“Por lo que el proceso anteriormente enunciado seguirá su curso con las partes que fueron integradas. Mientras que en el proceso con radicado 19-264847, ***continuara actuando como demandante VIVIANA GIL BARRAGÁN, y como demandada la sociedad MARVAL S.A, únicas partes que hicieron parte de la “transacción o acuerdo” objeto de Litis****. (SIC, auto 126926 de diciembre 16 de 2020).*

“Por lo que es claro que, será consumidor el destinatario final que adquiera, disfrute o utilice un producto o servicio; y de acuerdo con los escritos de demanda y de *subsanación* ***es claro que la relación de consumo entre las partes del proceso surgió con ocasión a “una oferta” que realizó la sociedad demandada a la parte actora, quien aceptó la oferta****, no obstante, según señala no se le cumplió con la misma.*

No advierte el Despacho ***que, la oferta objeto de controversia además de haber sido dirigida a la parte actora hubiese sido dirigida a alguna otra persona que en consecuencia debería estar dentro de este proceso,*** *pues de acuerdo a la norma citada, se entabla una relación de consumo con ese consumidor final que va a adquirir, disfrutar o utilizar, y no se evidencia que “la oferta” hubiese podida sido aceptada además de la aquí demandante, por otra persona. (SIC, auto12958 del 8 de febrero de 2021)*

En consecuencia, no puede aceptarse lo concluido por la SIC, consistente en que MARVAL no incumplió con su deber de información, en razón a que la carta de abril 24 de 2019, se refiere a un contrato, y a un proyecto, totalmente diferente al que es objeto de este proceso, pues **esta fue expedida antes de que surgiera a la vía jurídica el contrato de transacción objeto de este proceso,** es decir, el 3 de octubre de 2019. Finalmente, el supuesto trámite en que se basa el despacho para concluir que previamente se había informado a mi cliente, nunca se realizó (el desistimiento), **y en la carta del 24 de abril, naturalmente, no dice que para la fututa firma de los formatos de separación del inmueble en el proyecto Lasalle-cuidad Lyon,tenga que firmar los documentos un tercero que tampoco aparece determinadoen dicha carta de abril 24.**

De manera sorprendente, la SIC tomó como prueba reina, para absolver a MARVAL en este proceso, la carta del 24 de abril del 2019 que corresponde a una prueba de otro proceso que fue debidamente transado, **y se sustenta en un trámite que nunca ocurrió**, **(el desistimiento de la oferta de compraventa del año 2015**), **concluyendo que MARVAL no incumplió con el deber de información y que no incumplió con lo ofrecido**, pues supuestamente, desde esta fecha de abril 24, mi

cliente tenía pleno conocimiento que en el futuro contrato de transacción que se convendría el día 3 de octubre, los formatos de separación del apartamento del proyecto LYON- LA SALLE, debían ser suscritos tanto por ella como por el señor AREVALO, **dejando de apreciar las pruebas reina de este proceso, las cuales determinan todo lo contrario, y que corresponden a los documentos suscritos por MARVAL, los días 10 y 22 de abril de 2019, es decir, a los pocos días de formalizado el contrato de transacción.** Es así como el día 10 de abril, MARVAL, por intermedio de su apoderado, remitió la siguiente comunicación:

"…adjunto formatos que debe diligenciar la Sra. Viviana Gil, *a fin de la obtención del cupón de separación del apartamento en el Proyecto Lyon, por favor hacerlos llegar a las oficinas de Marval Bogotá a la Dra Andrea Castelblanco".*

En esta comunicación claramente **se indica que los formatos para separar el apartamento del proyecto LA Salle, deben ser llenados, exclusivamente, por mi cliente y no por otra persona adicional**, como lo dedujo la SIC, interpretando en forma indebida el texto de la carta de abril 24, la que corresponde a otro proceso y a otro contrato.

De manera sorprendente, el despacho, en la sentencia apelada, no menciona esta prueba del 10 de abril (prueba 5 de la demanda), **ni tuvo en cuenta en su sentencia, los hechos 3, 4, y 5 relativos a este proceso, los cuales fueron debidamente aceptados y confesados en la contestación de la demanda, y que, por lo tanto, no requerían prueba adicional, y que son:**

22. *Posteriormente y una vez llegado a un acuerdo para la terminación del proceso, en las condiciones ofrecidas por MARVAL, mediante e-mail de 10 de octubre de 2019, el Dr. Sánchez, remitió al Dr. Gil el siguiente e-mail:*

"Dr Gil buenas tardes, conforme a nuestra conversación telefónica ***adjunto formatos que debe diligenciar la Sra Viviana Gil,*** *a fin de la obtención de*

cupón de separación del apartamento en el Proyecto Lyon, por favor hacerlosllegar a las oficinas de Marval Bogotá a la Dra Andrea Castelblanco".

23. *Como se observa, se indica que para la firma de los formatos correspondientes**, por parte de Viviana Gil,** el Dr. Gil que debía comunicarse con la Dra. Jule Andrea Castelblanco Orjuela;*

24. *Una vez el Dr. Gil se comunicó con la Dra. Jule Andrea de Marval S.A., la referida funcionaria le informó al Dr. Gil que los formatos para la separación del nuevo apartamento, debían ser suscritos no solo por Viviana Gil, **sino que igualmente se requería la firma de Javier Arévalo;***

Tampoco tomó en cuenta la carta de abril 22 de 2019 dirigida por MARVAL al señor Arévalo, transcrita en la página 13 de la contestación de la demanda.

F. EL INCUMPLIMIENTO DE MARVAL

Al inicio del fallo, la SIC manifiesta que de conformidad con los artículos 5° y 23 de la ley 1480, **la información suministrada al consumidor debe ser clara, veraz, suficiente, oportuna y el productor o proveedor será responsable de todo engaño resultante de la insuficiente información**. Continúa diciendo que es claro que existe una protección al consumidor respecto a la información que se le suministre (audio, minuto 4.52 segundos y siguientes): "…***debe cumplirse al consumidor con esa información que otorga la norma indica que los proveedores serán responsables de la inadecuada información".***

Resulta que, el contenido de la oferta realizada el día 2 de octubre de 2019 a la Sra. Viviana Gil, fue el motivo o causa que indujo a mi cliente a aceptarla y consecuentemente, a dar por terminado el proceso 19-97183, de común acuerdo, pero como esa información no era veraz, cierta y completa y no se le cumplió a mi cliente con lo ofrecido, Marval incurrió en la responsabilidad prevista en el artículo 23 de la ley 1480 según la cual, el productor "…***será responsable de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información***…" .

Está probado que MARVAL incumplió con el acuerdo originado por la oferta aceptada el 3 de octubre, y con el deber de información, pues una cosa expresó en su oferta de octubre 2, y otra cosa exigió con posterioridad a la aceptación de la oferta y formación del contrato de transacción, lo que implica desconocimiento de la garantía legal, respecto a la calidad de lo ofrecido (Art. 9° ley 14 80), como reiteradamente lo ha manifestado el despacho en otros procesos:

*"En el mismo sentido, la ley 1480 de 2011 ha señalado que **la información otorgada a los consumidores es vinculante y en consecuencia los proveedores y productores responderán por todo daño que sea consecuencia de la inadecuada información"**. (SIC, AUTO 12958 del 8 de febrero de 2021).*

*"De este modo, **evaluar la veracidad y suficiencia de la información que determinó la intención de compra en un determinado caso, siempre será un aspecto de suma relevancia a la hora de proteger los derechos de los consumidores** en el marco de la acción jurisdiccional de protección al consumidor…" (SIC Sentencia **2771 DE 07 DE MAYO DE 2020)***

"En consecuencia, existió una oferta en donde se señalaron unas condiciones de tiempo, modo y lugar, que no pueden ser modificadas con posterioridad a que el consumidor conozca y tenga certeza de la misma, pues de ser así se configuraría un incumplimiento por el ofertante".(SIC, *Sentencia 9628 de agosto 23 de 2019)*

"En consecuencia, existió un acuerdo de voluntades en donde se señalaron unas condiciones de tiempo, modo y lugar, que no pueden ser modificadas con posterioridad a la celebración del contrato…"

“Esta infracción al deber de información se encuentra estrechamente ***relacionada con el concepto de calidad*** *entendida como “Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre* ***sobre él”*** *(SIC, Sentencia 2 de enero 11 de 2019).*

“De ahí que, de cara a la salvaguarda de los derechos del consumidor, el hecho de que esa información se torne vinculante independientemente del análisis particular de si aquella le fue suministrada en un acto publicitario, a título de información precontractual ***o en el marco de una oferta de negocio, impide que el empresario burle el objetivo perseguido por el legislador****. (SIC, Sentencia 16621 de diciembre 27 de 2019).*

Como MARVAL S.A, una vez aceptada la oferta por mi cliente, cambio las condiciones de lo ofrecido según exigencias nuevas contenidas en la carta de octubre 29 de 2019 consistentes en exigir el consentimiento de un tercero, **incumplió con las condiciones de la oferta, lo que da lugar a la indemnización de perjuicios a favor del consumidor** según la reiterada jurisprudencia de la SIC, pretensión respecto a la que existe plena competencia para resolver, en los términos del artículo 58 numeral 9º de la ley 1480:

*“Ahora bien, vale la pena señalar que en uso de lo dispuesto en el numeral 9° del artículo 58 de la ley 1480 de 2011, al adoptar la decisión definitiva la Superintendencia RESOLVERÁ LAS PRETENSIONES de la forma que considere más justa…****con plenas facultades para fallar infra, extrapetita y ultrapetita…”*** *(SIC, sentencia 10302 de septiembre 15 de 2019)*

Como la única prueba invocada por MARVAL y resaltada por el despacho para entender que no hubo incumplimiento a lo ofertado y al deber de información, es la carta de abril 24, documento que no puede tener efectos en este proceso**, el despacho debió aplicar lo previsto en el artículo 16 de la ley 1480, precepto que dispone que Marval solo podía exonerarse probando una causa extraña** y al no haberse probado la causal de exoneración, la demandada debe ser condenada:

“Es por ello que se ha reconocido que los intereses que se encuentran tutelados bajo ***las disposiciones que regulan el suministro de información a los consumidores, se ven lesionados por el simple hecho de que se pongan en circulación datos erróneos, así como cuando la información suministrada es insuficiente*** *o no se pone en conocimiento del sujeto protegido oportunamente…*

“Por consiguiente, de conformidad con el acervo probatorio allegado al presente proceso ***y teniendo en cuenta que el extremo demandado no acreditó la existencia de una causal de exoneración de responsabilidad, a la luz de lo dispuesto en el artículo 16*** *del estatuto del consumidor, el Despacho declarará la vulneración de los derechos discutidos, SIC SENTENCIA 3055 DE 29 DE MAYO DE 2020*

“Por consiguiente, de conformidad con el acervo probatorio allegado al presente proceso ***y teniendo en cuenta las normas referentes al derecho de informacióny que el extremo demandado no acreditó la existencia de una causal de exoneración de responsabilidad, a la luz de lo dispuesto en el artículo 16 del Estatuto del Consumidor****, el despacho declarará la vulneración de los derechos discutidos…”. (SIC, Sentencia 2 de enero 11 de 2019).*

“*…ello implica que entonces se deben asegurar que los bienes que ofrecen a los consumidores sean de calidad y que los mismo satisfagan las necesidades por la cuales se adquiere, que resulten seguros para el usuario* ***salvo circunstancias eximentes de responsabilidad que encuentran sustento en el artículo 16***…”. *(SIC, sentencia de octubre 17 de 2019)*

“…***y teniendo en cuenta que el extremo demandado no acredito la existencia de una causa de exoneración de responsabilidad a la luz de lo expuesto en el artículo 16*** *del Estatuto de Protección al Consumidor” (SIC, 652 de 25 de enero de 2019).*

En resumen, el despacho dejó de analizar, en debida forma, las pruebas reinas de este proceso, como son: la oferta de octubre 2 de 2019, la aceptación de la oferta de octubre 3 de 2019, y el email de MARVAL S.A dirigido a la Sra. Gil de octubre 10 de 2019, mediante el cual le solicita diligenciar unos formatos para hacer la formalización de la separación del inmueble en el proyecto Lion ciudad de la Salle en Bogotá y la carta de octubre 29, **y contrariando la ley, se sustentó en pruebas relacionadas con otro proceso y fundándose en un trámite que nunca se realizó** (desistimiento de la oferta de compraventa de 2015), **y de manera irregular pretendió reabrir un proceso ya terminado, lo cual tampoco podía hacerse por desconocer los efectos de cosa juzgada de toda transacción.**

Se desconoció gravemente el derecho de defensa, pues se violó el principio de la congruencia, en consideración a que, **el fallo se fundamentó en una prueba que no correspondía a este proceso y por lo tanto, mi cliente no pudo ejercer el derecho de defensa respecto a la misma, y no se aplicó la normatividad pertinente**, entre otras, el principio que ordena favorecer al consumidor, en caso de dudas, (Art. 4° de la ley 1480).

Finalmente, **de manera desproporcionada y sin ningún antecedente en la SIC**, se condena a mi cliente a pagar la suma de $5.000.000. por agencias en derecho, cuando en el proceso 19-97183, en el cual fue condenado MARVAL, por violación a los derechos del consumidor **y respecto a la misma suma de dinero reclamada en este proceso,** se decretaron apenas $200.000 a su cargo, siendo que la cuantía del proceso es exactamente la misma invocada en este que es objeto de apelación.

En todo caso, **la costumbre de la SIC es que no hay condena en agencias en derecho, y menos, cuando pierde el consumidor, para lo cual, basta revisar los siguientes antecedentes jurisprudenciales, entre muchos otros:** SIC, sentencias 00652 del 25 de enero de 2019, 7655 de agosto 21 de 2020, 7653 de agosto 21 de 2020, 2612 del 12 de marzo de 2020, 6827 del 30 de julio de 2010, 5564 de junio 24 de 2020, 2872 del 27 de mayo de 2020, 2 del 2 de enero de 2019, 16621 de diciembre 27 de 2019, y 33324 de octubre 17 de 2019, 3055 de mayo 29 de 2020,2875 de mayo 27 de 2020, 2871 de mayo 27 de 2020, 2872 de mayo 27 de 202,2771 de mayo 7 de 2020, 2612 de mayo 12 de 2020, 1961 de febrero 27 de 2020, y 2430 de marzo 6 de 2020.

Lo más sorprendente es que, **no existe ningún precedente jurisprudencial en el cual el despacho haya condenado en agencias en derecho a un consumidor que pierda el proceso referente a una relación de consumo, como tampoco existe ningún antecedente en procesos de defensa del consumidor en el que se haya impuesto una condena por la suma de $5.000.000., al productor o fabricante en toda la historia de la SIC**, circunstancia que anudada a todas las trabas de la SIC para el trámite de la apelación, lo que denota es que **en la sentencia apelada, no hubo ni independencia ni imparcialidad.**

Por las razones anteriores, se solicita revocar la sentencia apelada, condenar a MARVAL S.A al pago de la suma reclamada más los intereses de mora o de plazo, y y las agencias en derecho.

Atentamente,

Bertha Isabel Suarez Giraldo
C.C. No. 31.399.567
T.P. No. 31.724 C. S. de la J.

SUSTENTACION RECURSO PROCESO No, 11001290000020196484701

bertha isabel Suarez <berthaisuarez@gmail.com>

Jue 19/05/2022 11:06 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUEZ 04 DEL CIRCUITO CIVIL DE BOGOTA

E.S.D.

Ref. Declarativo Verbal

No. 11001290000020196484701

Demandante: VIVIANA GIL BARRAGAN

Demandado: MARVAL S.A.

Asunto: Sustentación Resurso de Apelación

BERTHA ISABEL SUAREZ GIRALDO, mayor de edad, identificada con C.C. No. 31.399.567 de Cartago y portadora de la T.P. No. 31.724 del C.S de la J, obrando en calidad de apoderada judicial de la parte actora, por medio del presente escrito me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto

Señor Juez,

BERTHA ISABEL SUAREZ GIRALDO