

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., diecioscho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00247 00

En atención a la solicitud de medida cautelar presentada por el apoderado del ejecutante, con apoyo en el numeral 10 artículo 593 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: Ordenar el embargo y retención de dineros depositados en las cuentas de ahorros, corrientes, CDT y/o cualquier producto financiero de propiedad del ejecutado *César Manuel Martínez Álvarez*, en las instituciones referidas en el escrito de medidas cautelares, respetando el límite de inembargabilidad.

Comunicar esta decisión a las mencionadas entidades bancarias. La parte interesada gestionará el trámite de la respectiva comunicación, la cual podrá solicitar en físico a la Secretaría o mediante envío vía electrónica.

Segundo: Embargar y efectuar la retención de la de la quinta parte del excedente del salario mínimo que reciba del demandado *César Manuel Martínez Álvarez*, en la Fiscalía General de la Nación.

Oficiar al pagador de la referida entidad, incluyendo la información necesaria para la efectividad de la medida, y advertir al destinatario de la comunicación las consecuencias previstas en el parágrafo 2.º del artículo 593 del Código General del Proceso, en caso de incumplir la orden.

Tercero: Decretar el embargo de las acciones que la parte demandada posea en Deceval. Líbrese oficio al gerente o representante legal de la sociedad para que tome nota de la cautela, advirtiéndole que el embargo se extiende a los dividendos, utilidades, intereses y demás beneficios que a tales bienes correspondan.

Cuarto: Limitar las medidas cautelares a la cantidad de \$390'000.000.

Notifíquese (2),

GUSTAVO SERRANO RUBIO

Juez

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **dfd396fb342c260843306e61fc41f3f236ae192255b8bad0575b6479fc817c99**

Documento generado en 18/08/2022 03:03:21 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00215 00

Al revisar la demanda ejecutiva distinguida con la radicación señalada, formulada por *Offir Marín Barragán* contra César Hernando Figueredo Morales; se advierte que no satisface técnicamente las formalidades legales, conforme pasa a exponerse:

1. En ese sentido se advierte falta de claridad en la pretensión, porque se alude al cobro de una obligación en la que se subroga el demandante por haber efectuado el pago y dado que también él era deudor, deberá precisar el hecho que le permite exigir la totalidad del crédito, y de ser el caso, aportar evidencia o prueba, o reducir lo cobrado a la cuota que le correspondía como codeudor
2. Indicar la forma como obtuvo la dirección electrónica de su contraparte y allegar las evidencias correspondientes, según lo exigido en el inciso segundo del precepto 8 de la Ley 2213 de 2022.
3. Aportar el título valor –letra de cambio– de forma completa y legible e indicar si el original se encuentra en su poder o de otra persona, de acuerdo con el artículo 245 del Código General del Proceso.

En virtud de lo comentado, se declarará inadmisibile la demanda, con apoyo en el precepto 90 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisibile la presente demanda.

SEGUNDO: Conceder el término de cinco (5) días para que subsane, so pena de rechazo.

TERCERO: El escrito de subsanación y sus anexos, deberá radicarse por correo electrónico, a través de mensaje de datos.

Notifíquese,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

2022-00215-00

AM

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **99d75514d9b7aa44f2d552e6398c04e69715a48bb1fcc57e5b9227a46ab344fb**

Documento generado en 18/08/2022 03:03:19 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00222 00

Al revisar la demanda ejecutiva distinguida con la radicación señalada, formulada por *Juan David Cardona Castaño* contra la sociedad Grupo VIP Construcciones e Inmobiliarios S.A.S. y otro; se advierte que no satisface técnicamente las formalidades legales.

1. Al respecto se observa que no aportó prueba del cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante, o informar los hechos y de ser el caso la evidencia, de haberse allanado al cumplimiento.

2. Informar en poder de quién se encuentran los originales de los documentos aportados como base de la ejecución, conforme lo exige el artículo 245 del Código General del Proceso.

3. En cuanto a la pretensión tercera relativa al cobro de perjuicios, deberá hacer la manifestación bajo juramento, pues no es suficiente citar la disposición legal.

En virtud de lo comentado, se declarará inadmisble la demanda, con apoyo en el precepto 90 ibídem.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar inadmisble la presente demanda.

SEGUNDO: Conceder el término de cinco (5) días para que subsane, so pena de rechazo.

TERCERO: El escrito de subsanación y sus anexos, deberá radicarse por correo electrónico, a través de mensaje de datos.

Notifíquese,

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **39afd6982f2a9e4fcb3b919b4486bfe86af0538c74a59371251c57a8751116a8**

Documento generado en 18/08/2022 03:03:21 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00232 00

En atención a la solicitud de medidas cautelares presentada por la representante cambiaria del ejecutante, con apoyo en el numeral 10 artículo 593 del Código General del Proceso, el Juzgado,

RESUELVE:

Primero: Ordenar el embargo y retención de dineros depositados en las cuentas de ahorros, corrientes, CDT y/o cualquier producto financiero de propiedad de los ejecutados ORTRIN S.A.S. y Nelson Yesid Ortiz Daleman, en las instituciones referidas en el escrito de medidas cautelares, respetando el límite de inembargabilidad.

Comunicar esta decisión a las mencionadas entidades bancarias. La parte interesada gestionará el trámite de la respectiva comunicación, la cual podrá solicitar en físico a la Secretaría o mediante envío vía electrónica.

Segundo: Decretar el embargo y efectuar la retención de la de la quinta parte del excedente del salario mínimo que reciba el demandado Nelson Yesid Ortiz Daleman , como sueldo en ORTRIN S.A.S.

Oficiar al representante legal de la nombrada sociedad, comunicando el decreto de la medida e indicando el número de identificación del demandado y la cuenta de depósitos judiciales de este Juzgado.

Advertir al destinatario del oficio, las consecuencias previstas en el parágrafo 2º del artículo 593 del Código General del Proceso, en caso de incumplir la orden impartida.

Tercero: Limitar las medidas cautelares a la cantidad de \$354'000.000.

Notifíquese (2),

GUSTAVO SERRANO RUBIO

Juez

Firmado Por:

Gustavo Serrano Rubio

Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **6b2ee5a27effd19edc57132cbee98e4000b1e8a9359c0a26c5a3211d407267b0**

Documento generado en 18/08/2022 03:03:22 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00232 00

Al revisar la demanda y sus anexos, distinguida con la radicación referida, se advierte el cumplimiento de las formalidades legales, y al haberse aportado título ejecutivo según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, procede la ejecución, y con apoyo en los preceptos 430 y 431 *ibídem*, procede librar mandamiento de pago. Por lo tanto, el Juzgado,

RESUELVE:

1. Ordenar a *ORTRIN S.A.S. y Nelson Yesid Ortiz Dalemán*, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, le paguen *Bancolombia S.A.*, respecto del pagaré 2130086088, la suma de \$288'246.063, por concepto de capital; más los intereses de mora a la tasa máxima establecida en el artículo 884 del Código de Comercio, desde la presentación de la demanda, esto es, el 26 de julio de 2022, hasta que se verifique el pago total de la deuda; más la suma de \$44'444.444 por concepto de capital de las cuotas en mora causadas desde el 1.º de abril de 2022 a 1.º de julio de 2022; más los intereses de mora a la tasa máxima legalmente establecida, liquidados desde la presentación de la demanda, esto es, el 26 de julio de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
2. Dar a la demanda el trámite previsto para el proceso ejecutivo.
3. Notificar esta providencia a los demandados en la forma legal establecida y correrles traslado de la demanda por el término de diez (10) días.
4. Reconocer personería para actuar a la endosataria en procuración abogada Alicia Alarcón Díaz, en representación de la titular del crédito, según las facultades legalmente conferidas.
5. Dar aviso a la Dian.

Notifíquese, (2)

GUSTAVO SERRANO RUBIO

Juez

AM

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **fa535d45949c20778888beddff2d9bf9a87b740dff0888b3704245c955d5bc0a**

Documento generado en 18/08/2022 03:03:22 PM

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

JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós (2022)
Radicado 11001 3103 032 2022 00247 00

Al revisar la demanda y sus anexos, distinguida con la radicación reseñada, se advierte el cumplimiento de las formalidades legales, y al haberse aportado título ejecutivo según lo dispuesto en el artículo 422 del Código General del Proceso, procede la ejecución, y con apoyo en los preceptos 430 y 431 *ibídem*, procede librar mandamiento de pago. Por lo tanto, el Juzgado,

RESUELVE:

1. Ordenar a *César Manuel Martínez Álvarez*, que dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de esta providencia, pague al *Banco de Occidente S.A.*, la suma de \$260'556.322 por concepto de capital; más los intereses de mora causados, liquidados sobre \$248.377.487, conforme lo solicitado, sin que en ningún caso exceda el límite establecido en el artículo 884 del Código de Comercio, liquidados desde la presentación de la demanda, esto es, el 4 de agosto de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
2. Dar a la demanda el trámite previsto para el proceso ejecutivo.
3. Notificar esta providencia al demandado en la forma legal establecida y correrle traslado de la demanda por diez (10) días.
4. Reconocer personería para actuar al abogado Eduardo García Chacón, en los términos y para los efectos del poder conferido.
5. Dar aviso a la Dian.

Notifíquese, (2)

GUSTAVO SERRANO RUBIO
Juez

Dz

Firmado Por:
Gustavo Serrano Rubio
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 032
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: 127cd8c766105f81eddc92d4d550d6d95479a66da63f455dc99a7a3871de7ad3

Documento generado en 18/08/2022 03:03:20 PM

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

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL DEL CIRCUITO**

**Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidós
(2022)**

Radicación. 11001 3103 032 2020 07755 01

Se decide el recurso de apelación formulado por la parte demandada frente a la sentencia dictada en la audiencia celebrada el 10 de noviembre de 2020 por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en el proceso de protección al consumidor de *Martha Inés Loaiza Marín y Wilson Mario García Sáenz* contra *Núcleo Constructora S.A.S.*

ANTECEDENTES

1. Pretensiones y fundamentos fácticos.

1.1. Los demandantes formularon demanda de protección al consumidor y solicitaron declarar el incumplimiento por la demandada de las condiciones pactadas y la incursión en publicidad engañosa. En consecuencia, dar por terminado el contrato celebrado y la devolución de los dineros entregados.

1.2. En los hechos sustento de las pretensiones se expuso, que el 1.º de marzo de 2019 pagaron la suma de \$10'000.000 para suscribir el contrato de promesa de compraventa con relación al inmueble 2-104 de tres alcobas –tipo 1 88.71 del proyecto CBR-TEKA-TORRE 2, fijándose la cuota inicial en la suma de \$76'611.300 y un valor total adicional de \$178'759.700.

Se aseveró haber efectuado cinco abonos y pagos a la cuota inicial, cada uno por \$10'000.000, entre abril y agosto de 2019, para un total de \$50'000.000 y la fecha de entrega del inmueble estaba programada para diciembre de 2020.

Suscribieron promesa de compraventa, sin que les entregaran copia del contrato, lo cual genera causal de nulidad del negocio jurídico y abuso de la posición dominante del vendedor, y solo hasta diciembre de 2019 les enviaron un ejemplar del documento y notificaron sanción por incumplimiento.

La fecha de entrega y pago total de la cuota inicial se pactó para diciembre de 2019, comenzándole a cobrar aquella desde octubre de ese año, violando así las estipulaciones del acuerdo y generando engaño en lo relativo a la publicidad con la cual se les vendió el proyecto.

Se denunció que las casas y apartamentos del proyecto, presentaron presión de agua, lo cual no permite tener el goce pleno

de los servicios básicos; otro problema es que los conjuntos Bambú y Teka presentaron alta densidad poblacional, por lo que las áreas sociales y en especial el salón comunal permanecían saturados; además la piscina terminó siendo más reducida para Teka que para Bambú, a pesar de este último ser más pequeño.

2. Contestación de la demanda.

La persona jurídica accionada en la réplica de la demanda se opuso a las pretensiones y propuso las excepciones denominadas *“falta de legitimación por activa”, “inexistencia del negocio jurídico por terminación de éste”, “inexistencia de publicidad engañosa”, “falta de juramento estimatorio”* e *“inexistencia de la obligación de realizar restituciones económicas a cargo de Núcleo Constructora S.A.S.”*

Frente a la excepción de falta de legitimación por activa, indicó que no se suscribió contrato con el demandante Wilson Mario García Sáenz, pues el convenio y opción de compra se realizó con Marta Inés Loaiza Marín.

Sobre la inexistencia del negocio jurídico por terminación, argumentó que los demandantes solicitaron la resolución del contrato, por lo que el desistimiento le fue notificado a Fidudavienda y se produjo su extinción.

La inexistencia de publicidad engañosa la fundamentó en que no se allegó material probatorio relativo a aquella, la cual deba la constructora retirar, rectificar, o que haya inducido en error a la demandante Marta Inés Loaiza Marín.

La falta de juramento estimatorio la basó en que no se estimó razonablemente los perjuicios, por lo que hace imposible para el juez de instancia determinar sensatamente cualquier compensación económica.

En cuanto a la inexistencia de la obligación de realizar restituciones económicas a cargo de Núcleo Constructora S.A.S. la basó en que esa sociedad no administra los recursos cuya devolución solicitan los demandantes; por lo que el 27 de diciembre de 2019 le solicitó a Fidudavivienda el retorno de \$34´462.900.

3. Providencia impugnada.

El funcionario de la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio en la sentencia declaró, que la sociedad Núcleo Constructora S.A.S., vulneró los derechos del consumidor y le ordenó pagar a favor de los demandantes la suma de \$60´000.000, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la sentencia.

En la fundamentación de la decisión se hizo referencia a la legitimación en la causa por activa, determinándose que el señor Wilson Mario García Sáenz, tenía la calidad de consumidor y si bien no suscribió el contrato de opción de compra con la constructora, ello no incidía en aquella condición, porque se demostró ser parte del convenio celebrado.

En cuanto a la publicidad engañosa se indicó no existían elementos de prueba demostrativos de la incursión de la accionada en conducta de esa estirpe relacionada con las ofertas realizadas respecto del proyecto al cual se vincularon mediante la celebración del referido negocio jurídico.

En cuanto al reclamo por la falta de entrega del contrato a los consumidores, se indicó que los actores aportaron los elementos de juicio indicativos de ese hecho y se precisó que constituía obligación de la constructora cumplir ese deber a más tardar dentro de los tres días siguientes a la solicitud, pues de lo contrario, se impedía al consumidor la posibilidad de informarse sobre el alcance de sus obligaciones y las consecuencias por incumplimiento.

3. Sustento de la apelación.

En esencia alude la impugnante, que una de las garantías del proceso es tener conocimiento del juez que resuelve la causa, pues no debe quedar duda de que quien adelanta la diligencia es el funcionario con competencia y jurisdicción para emitir la decisión; además por el respeto a los ciudadanos que acuden al sistema de justicia.

Así mismo, cuestiona la falta de la práctica del interrogatorio solicitado a los demandantes, el cual solicitó, sin haberse recibido en la audiencia respectiva ni se expusieron los argumentos para la negación de la prueba, y aunque se le solicitó a los actores informaran quién conocía mejor el asunto para rendir la declaración de parte, se desconoció la petición de la prueba.

Se cuestiona por equivocado el reconocimiento de consumidor del demandante Wilson Mario García Sáenz, al carecer de legitimación en la causa, pues no tuvo vínculo contractual o precontractual con la constructora y del interrogatorio por él contestado se confirma que nunca adquirió o disfrutó el producto, y las pruebas documentales indican que la relación contractual se tuvo con la señora Martha Inés Loaiza Marín.

Argumenta que el contrato de promesa de compraventa no es un contrato de adhesión como lo catalogó el funcionario, pues aquél se discutió, primero en la opción de compra, en la cual las partes de forma conjunta construyeron cada una de las condiciones o estipulaciones que regirían el convenio de promesa de compraventa, negociación que se efectuó con la nombrada demandante.

En lo que respecta a la no entrega de la promesa de compraventa, replica, que según lo argumentado por el delegado de la Superintendencia, el señor Wilson Mario García tuvo incumplimiento del pago de la cuota final de la adquisición del apartamento, sin tener en cuenta que él nunca tuvo vínculo con la sociedad demandada; por tanto, al no haber participado de las negocios jurídicos en mención, es lógico que no conoce su contenido; caso contrario, la señora Martha Inés Loaiza Marín, al firmar la documentación se dio por enterada de cada una de las fechas estipuladas para los pagos; resultando contradictorio que si los realizó todos, haya incumplido la cuota final del plan de pagos.

También se mostró inconforme con la indebida tasación de la condena, pues le endilga al funcionario de primer grado, haber desconocido la solicitud de devolución de \$34´462.900 al patrimonio autónomo Fideicomiso Inmobiliario Teka II cuya vocera y administradora es la Fiduciaria Davivienda S.A., pues esa constructora no administraba los recursos de la demandante; además, porque no se tuvo en cuenta la aplicación de las arras por desistimiento, según lo pactado en la opción de compra y en la promesa de compraventa, equivalentes a \$25´537.100, solicitados por la demandada a la fiduciaria y que el valor restante debía ser solicitado por la accionante a la fiduciaria, dado que la constructora no disponía libremente de los recursos.

En consecuencia, pidió revocar en su integridad la sentencia recurrida, y declarar, que la constructora no ha infringido las normas de protección al consumidor de los demandantes.

CONSIDERACIONES

1. Finalidad y presupuestos del recurso de apelación.

El recurso de apelación está consagrado en el estatuto procesal como medio para impugnar determinadas providencias, con la finalidad de hacer efectivo el principio de la doble instancia, y tiene por objeto llevarlas al conocimiento del superior funcional de quien adoptó la respectiva decisión, para efectos de la revisión de su legalidad, y en caso de establecer, de acuerdo con lo planteado en los puntos de inconformidad desarrollados en la sustentación, que aquella es contraria a derecho; efectuar los correctivos que válidamente correspondan.

Para la procedencia de la apelación, se requiere cumplir los siguientes requisitos: i) legitimación del recurrente, por tener la condición de sujeto procesal; ii) interés para recurrir, derivado del agravio generado por la decisión; iii) consagración expresa de tal mecanismo de impugnación frente a la providencia cuestionada; iv) formulación oportuna del recurso; v) puntualización de los reparos con el respectivo proveído, los que deberán ser desarrollados en la sustentación.

Efectuado el análisis correspondiente, se verifica la concurrencia de aquellos, tal como se indicó en el auto admisorio del recurso.

2. Aspectos procesales.

2.1. En cuanto al término contemplado en el artículo 121 del Código General del Proceso para resolver la segunda instancia, lo fija en seis (6) meses contados a partir de la recepción del expediente en la secretaría del Juzgado, y para el caso se prorrogó por el mismo lapso con apoyo en lo reglado en el inciso 5° *ibídem*, acto que tuvo lugar el 1.º de marzo de 2022, lo que implica que a la fecha no ha vencido, quedando descartada la pérdida de competencia.

2.2. Respecto de causales de nulidad procesal, es evidente la ausencia de irregularidades constitutivas de alguno de los motivos expresamente relacionados en el artículo 133 del Código General del Proceso y los litigantes no se refirieron a esa temática en procura de exigir control de legalidad en los términos del artículo 132 del Código General del Proceso.

2.3. Con relación a la competencia funcional en el marco del recurso de apelación, se precisa, que en lo pertinente el inciso 2 numeral 3 precepto 322 *ibidem*, contempla, que cuando se impugne la sentencia se “[...] *deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior*”, y el artículo 328 del ordenamiento procesal citado, en el inciso 1.º estatuye, que “[e]l juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos en la ley”.

3. Aspectos fácticos, probatorios y jurídicos con incidencia en la decisión que se debe adoptar.

3.1. Se estableció según documento incorporado, que la demandante Martha Inés Loaiza Marín, en calidad de “*destinataria*”, suscribió convenio preliminar con la sociedad accionada Núcleo Constructora S.A.S., en condición de “*promotora*”, el 25 de febrero de 2019, el que denominaron “*OPCIÓN DE COMPRA - TEKA*”, estipulándose que la constructora concedió opción de compra a aquella, respecto de la unidad inmobiliaria CBR-TEKA TORRE 2 104, junto con depósito y garaje, que harían parte de TEKA conjunto residencial, ubicado en el municipio de Dos Quebradas (Risaralda), por valor de \$255’371.000, cuyo pago se fijó en \$10’000.000 para separación; 8 cuotas mensuales de \$7’954.300, a partir de 30 de marzo de 2019; \$3’000.000 cesantía y crédito con entidad financiera \$178’759.700, y asumieron la obligación de suscribir la respectiva promesa de compraventa.

Ambas partes aceptaron haber suscrito con posterioridad al citado acuerdo, la promesa de compraventa, sin que la hubieran aportado,

aunque la accionada la relacionó en el escrito de réplica de la demanda, en el expediente electrónico no aparece.

Mediante escrito de 29 de octubre de 2019, suscrito por la señora Martha Inés Loaiza Marín y Wilson Mario García Sáenz, comunicaron a la constructora la *“terminación anticipada de contrato por incumplimiento de condiciones y publicidad engañosa”*, y le respondieron con oficio de 15 de noviembre de 2019, indicándole, que *“[a]l respecto queremos manifestarle, que no encontramos procedente su solicitud, debido a que nos encontramos en vía de cumplir nuestras obligaciones en calidad de vendedores, y contraídas con usted desde el pasado 21 de Febrero del año en curso. Nuestro compromiso de entregar el inmueble por usted adquirido (apartamento 104 de la ton-e 2), en el conjunto residencial TEKA, será cumplido a satisfacción el próximo 30 de Diciembre del presente año, o inclusive en fecha anterior (la cual será informada con oportunidad), siempre y cuando usted se encuentre al día en el trámite del crédito por valor de \$178.759.700.00 CON EL BANCO DAVIVIENDA, tal y como fue su propuesta desde el comienzo de la negociación”*.

En escrito de 20 de noviembre los antes nombrados, plantearon recurso frente a la citada decisión y reiteraron la voluntad de terminar el contrato y luego se le envió por la constructora respuesta con oficio de 20 de diciembre de 2019, expresando, que *“[n]os permitimos dar respuesta al comunicado radicado el 11 de Diciembre del 2019, en donde manifiesta el desistimiento a la negociación del Apto 102 torre 2 del proyecto Teka etapa 2. Le confirmamos que procederemos a dar trámite a su solicitud la cual se debe presentar a la Fiduciaria Davivienda, quienes realizarán el proceso de devolución de los recursos. Por lo anterior y de acuerdo a lo estipulado en la promesa de Compraventa en la Clausula Quinta: ARRAS POR RETRACTACIÓN Y SANCIÓN POR INCUMPLIENTO. Se aplicará dicha cláusula con el cobro del 10% sobre el valor de la venta correspondiente a \$25.537.100. dicho valor será descontado de lo recaudado a la fecha por valor de \$60.000.000, quedando un excedente a su favor de \$34.463.000. Para dar trámite a la devolución del saldo ante la fiducia, solicitamos remitimos al correo p.gutierrez@nucleoconstructora.com, la certificación de cuenta bancaria a su nombre, dado que es requerido por la fiducia para hacer devolución al titular de la negociación”*.

Con posterioridad, la constructora en escrito de 20 de enero de 2020, dirigido a la Fiduciaria Davivienda, le comunica, que *“[...] me permito informar que la Sra. Marta Inés Loaiza Marín, [...], ha remitido carta de desistimiento del negocio en el proyecto TEKA, por lo tanto se aceptó el desistimiento y solicitamos que los abonos generados en el encargo No.0602000102067511 a la fecha sean devueltos de la siguiente manera: - Abonos a la fecha \$60'000.000 – valor de arras \$25'537.100 – Total a devolver \$34'462.900 [...]”*.

3.2. En virtud de los cuestionamientos de la recurrente, primeramente, corresponde dilucidar lo atinente a la falta de legitimación del accionante señor *Wilson Mario García Sáenz*, de quien se acreditó no suscribió los convenios con la convocada, pues únicamente lo hizo la demandante señora *Loaiza Marín*.

La jurisprudencia ha reconocido de manera reiterada, que la legitimación en causa es condición de la pretensión y cuando no se satisface, aquella debe desestimarse, pues ha sido entendida como la facultad derivada del contrato o de la ley para pedir el reconocimiento, modificación, o la protección de un determinado derecho; y se debe ejercer frente a quien en el ámbito de las fuentes de las obligaciones, tiene el deber de enfrentar la respectiva reclamación, por ser quien está afectando el derecho o es el titular del que se busca aniquilar, modificar, etc.

Para el caso, los demandantes concurrieron aduciendo su condición de consumidores, estimando que tal calidad derivó de la relación de consumo originada en los acuerdos celebrados con la constructora accionada en procura de adquirir un inmueble para su vivienda.

Al respecto cabe acotar, que la doctrina y la jurisprudencia han entendido, que la relación de consumo implica la presencia de quien sea consumidor, es decir, de aquella persona natural o jurídica, que como destinataria final adquiere el producto o servicio para su disfrute privado, familiar o empresarial, siempre que no se halle ligado ese acto intrínsecamente a su actividad comercial.

Aunque el señor *García Sáenz* no aparece suscribiendo los convenios celebrados con la convocada, sí figura interviniendo en importantes actos relacionados con aquellos, como la *“solicitud de terminación anticipada de contrato por incumplimiento de condiciones y publicidad engañosa”*, de 29 de octubre de 2019, e igualmente el escrito de 20 de noviembre de 2019 en el que se plantea recurso frente a la decisión de la constructora de no aceptar la terminación del contrato y se indica, que *“[a]hora bien, por medio de la presente, reiteró mi solicitud frente a la terminación del contrato con fines de llegar a la resolución del mismo, dando como resultado la devolución de todos los dineros entregados por mí, autorizando que se expida un solo cheque a nombre de Wilson Mario García Sáenz, para estos efectos”*.

Además, obra información de que el señor *García Sáenz* es pareja de la señora *Loaiza Marín*, quien suscribió los aludidos acuerdos e incluso se informó que habitaban como arrendatarios en un apartamento del conjunto residencial donde se había prometido comprar el inmueble.

Ante las señaladas circunstancias y dado que jurídicamente no es admisible sujetar la calidad de consumidor a los efectos del principio de la relatividad del contrato, porque para estructurar tal

condición se toma en cuenta la necesidad a satisfacer, y por consiguiente, los beneficiarios del bien o servicio, así no hayan intervenido directamente en la negociación, en el ámbito garantista y protector del consumidor regulado en la Ley 1480 de 2011, resulta admisible ese amplio entendimiento, máxime cuando no se evidencian aspectos que puedan afectar la seguridad jurídica, o los intereses del proveedor o productor, porque si con el bien o servicio se está satisfaciendo por ese beneficiario una necesidad propia, nada se opone a que por ejemplo, pueda exigir la obligación de garantía o la protección de algún otro derecho que se esté desconociendo como consumidor; cosa distinta es que si se produce la extinción del acuerdo o convenio, las restituciones mutuas deban disponerse entre quienes intervinieron directamente como partes del contrato, porque este otorga la certeza de las prestaciones cumplidas por aquellas y de la persona a quien deben se reintegradas.

3.3. En cuanto a la inconformidad por no haberse recibido interrogatorio a los dos demandantes, a pesar del decreto de la prueba, y la manera como se justificó ese proceder; corresponde a una situación que debió controlarse mediante los recursos ordinarios, reposición o apelación, este último autorizado en el numeral 3 inciso 2 artículo 321 del Código General del Proceso, e incluso pudo haberse insistido en la práctica en esta instancia, según lo previsto en el numeral 2 inciso 1 precepto 327 ibidem.

Además, no se argumenta sobre la incidencia de la señalada omisión, en la decisión emitida e impugnada, de tal manera que permita establecer en qué sentido afectó la legalidad del fallo.

3.4. Respecto a la omisión del juramento estimatorio, de conformidad con el inciso 1.º artículo 206 del Código General del Proceso, resulta imperativo cuando se “[...] *pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras [...]*”, y la pretensión económica de los actores no se adecuaba a tales conceptos; por lo que no resultaba necesaria la incorporación de ese medio de prueba; siendo viable acreditar el monto de lo reclamado a través de otros elementos de juicio, como efectivamente se concretó con documento expedido por la fiduciaria que administraba los recursos, en la que certificó el valor de los dineros pagados por la prometedora compradora.

3.5. En punto de los cuestionamientos porque se decretó la devolución de la totalidad de los dineros en mención, sin descontar el monto de las arras equivalentes al 10% del precio del inmueble; se impone dilucidar si existe certeza acerca del pacto que en ese sentido ajustaron las partes, pues son tres las modalidades que jurídicamente se conocen y en principio solo las de retractación contemplan la pérdida de lo entregado a ese título por el contratante que desiste del convenio.

Al respecto, resulta pertinente citar el entendimiento de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, expuesto en sentencia SC3047-2018 dictada en el proceso radicado O25899-31-03-002-2013-00162-01, en la que sobre las arras, expuso:

“[...], las arras consisten en la entrega de dinero u otra cosa, por una de las partes contratantes a la otra, en virtud del contrato que se celebra, y dado que en materia mercantil se hallan consagradas en disposiciones previstas para el ‘contrato en general’, es evidente que su estipulación es admisible en toda clase de convenios; mientras que en asuntos civiles, su regulación quedó incluida específicamente para los contratos de venta (artículos 1859 a 1861) y arrendamiento (precepto 1972); aunque no existe discusión sobre su viabilidad en toda clase de contratos sinalagmáticos.

En cuanto a los fines de las arras, se ha determinado, que puede tener alguno de los siguientes propósitos: (i) confirmar el negocio jurídico y de acuerdo con ello, constituye una señal de confirmación del convenio, por lo que adquieren la denominación de ‘arras confirmatorias’ (ii) facultar a los contratantes para desistir o retractarse del contrato, asumiendo o soportando la parte que las ha dado, la pérdida de las mismas y cuando es quien las ha recibido, restituyéndolas dobladas, y de acuerdo con ello se les identifica como ‘arras de retractación’; (iii) confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, supuesto este último que se extiende a la estimación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento contractual, y por eso se les conoce como ‘arras confirmatorias penales’”

En este asunto, aunque la parte accionada reclamó el tratamiento legalmente previsto para las arras de retractación, por desistimiento del contrato por la promitente compradora; no se tiene certeza acerca de si lo pactado alude a esa especie, pues, aunque las partes estuvieron de acuerdo en haber celebrado promesa de compraventa, como antes se indicó, no se aportó o no aparece incorporada en el expediente electrónico el respectivo documento.

No es factible reconocerle dicho carácter, porque los pagos realizados por la promitente compradora, según el pacto preliminar anterior a la promesa de compraventa, estaban destinados a la cancelación del precio del inmueble, en lo correspondiente a la cuota inicial equivalente al 30%; por lo que, en principio, según el artículo 1861 del Código Civil, podrían corresponder a “*arras confirmatorias*”, y no procedería el desistimiento, y las consecuencias pretendidas por la constructora.

Téngase en cuenta, que de conformidad con el artículo 164 del Código General del Proceso, toda decisión debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, y como no se incorporó medio de persuasión para acreditar que hubo pacto de “*arras de retractación*”; jurídicamente no es viable reconocer sus

efectos jurídicos ante el desistimiento del convenio de la promesa de compraventa.

3.6. Así las cosas, queda por establecer, si en el ámbito de las disposiciones legales regulatorias de la protección al consumidor, procedía ordenar a la demandada la devolución total del dinero pagado por la prometiente compradora por concepto de la cuota inicial del inmueble objeto de la promesa de compraventa, o si esa condena debía soportarla la fiduciaria con la que la constructora celebró el convenio de fiducia para recaudar y administrar los recursos destinados al proyecto TEKA.

Al respecto basta indicar, que en el marco de las instrucciones que podía dar la constituyente o fideicomitente a la fiduciaria, procedía indicarle la devolución de dineros pagados por los promitentes compradores, y de esa manera actuó, según la misiva de 20 de enero de 2020 dirigida a la Fiduciaria Davivienda, instruyéndola para que devolviera los \$60'000.000, así: \$25'537.100 por arras y \$34'462.900 por el saldo del precio pagado. Por lo tanto, no se encuentra en imposibilidad de cumplir la devolución del dinero ordenada en la sentencia de primer grado.

En razón a que la prometiente vendedora aceptó el desistimiento del convenio de promesa de compraventa, dado que no se probó el contenido del pacto de arras, se imponía impartir la orden de devolución a favor de los consumidores demandantes, pues, al haberse terminado el contrato mediante desistimiento de la promitente compradora y aceptado por la prometiente vendedora, es apenas elemental que las cosas volvieran al estado precontractual, haciendo efectivas las restituciones mutuas.

3.7. Quedan así respondidas las inconformidades del recurrente, y como no se evidencia la ilegalidad de la decisión, se impone ratificarla, aunque se ajustará el numeral segundo de la parte resolutive del fallo, en cuanto a que la restitución del dinero deberá hacerse a la demandante señora Loaiza Marín, pues se acreditó que únicamente ella suscribió los convenios con la accionada y por lo tanto, a ella pertenece el beneficio que por vía de restituciones mutuas se decretó.

No se impondrá condena en costas en esta instancia, porque los actores no replicaron la sustentación de la apelación.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. – MODIFICAR el NUMERAL SEGUNDO de la sentencia de primera instancia dictada en la audiencia celebrada el 10 de noviembre de 2020 por la Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio,

en el proceso de protección al consumidor de *Martha Inés Loaiza Marín y Wilson Mario García Sáenz* contra *Núcleo Constructora S.A.S.*, En consecuencia, queda de la siguiente manera: *“Ordenar a la sociedad NUCLEO CONSTRUCTORA S.A.S., identificada con NIT.900324986-2, que, a favor de MARTHA INÉS LOAIZA MARÍN, identificada con C.C. No. 42097765 [...] dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, pague la suma de sesenta millones de pesos m/cte. (\$60.000.000)”*.

SEGUNDO. – CONFIRMAR en los demás puntos la providencia apelada.

TERCERO: EXONERAR a la apelante del pago de costas en esta instancia, porque no se causaron.

CUARTO. – DEVOLVER el expediente electrónico al despacho de origen. Dejar constancia.

Cópiese y notifíquese.

GUSTAVO SERRANO RUBIO

Juez

Firmado Por:

Gustavo Serrano Rubio

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 032

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **a64bacb9de383c7332cdcb1037042ef83456d8d077d9e6b2d853bb782450dee3**

Documento generado en 18/08/2022 12:31:17 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>