

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO
Carrera 10 No. 14 – 33, piso 2, Edificio Hernando Morales Molina

Bogotá D.C., dieciséis de septiembre de dos mil veinte

Ref. Expediente No. 110013103029**20160037300**

Cumplido el trámite de rigor en esta instancia, procede el Despacho a emitir la sentencia correspondiente.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones de la demanda.

ULDERICO ALEJANDRO VÁSQUEZ RICCIO, ALFONSO VINCENZO VÁSQUEZ RICCIO, GAETANO ORAZIO VÁSQUEZ RICCIO, MARÍA ANTONIETA VÁSQUEZ RICCIO, ANTIGONE MARÍA FIORELLA VÁSQUEZ RICCIO –actuando en nombre propio y en calidad de herederos de Antigone Riccio Zaccaro de Vásquez- y **FIAMMA LORENA VÁSQUEZ MONTAÑEZ** –en su condición de hija y heredera del causante Hugo Alberto Vásquez Riccio- instauraron demanda contra las sociedades **BLOFT S.A. y ANROCA LTDA.**, con miras a que se acojan las siguientes pretensiones¹:

PRINCIPALES:

1. DECLARAR que la demandada BLOFT S.A. incumplió el contrato de permuta celebrado mediante la escritura pública No. 3419 de 19 de septiembre de 2008.

2. DECLARAR que la mencionada sociedad se halla obligada a cumplir lo pactado en las cláusulas 3.2 y 3.3 del aludido negocio jurídico y, en consecuencia, CONDENARLA a pagar a favor de los demandantes las sumas

¹ De conformidad con lo expresado en la demanda y en el escrito de subsanación (fls. 133 al 145; 153 al 161 de este cuaderno).

de \$350'000.000 *“que corresponde al valor dado a los futuros apartamentos objeto de permuta”* y \$388'924.402 por concepto de los frutos civiles *“que los apartamentos objeto de permuta hubiesen podido producir”*, junto con los respectivos intereses moratorios.

3. DISPONER que tales condenas se extiendan a la demandada ANROCA LTDA., *“por no ser aquella compradora de buena fe”*.

4. CONDENAR a las demandadas a pagar las costas del proceso.

SUBSIDIARIAS:

1. DECLARAR que la demandada BLOFT S.A. incumplió el contrato de permuta celebrado mediante la escritura pública No. 3419 de 19 de septiembre de 2008.

2. DECLARAR que la demandada BLOFT S.A. ha venido abusando de su posición contractual durante más de siete años, en relación con el contrato de permuta celebrado entre las partes.

3. En consecuencia, DECLARAR que los demandantes no están sujetos a las cláusulas mediante las cuales renunciaron *“a la no resolución del contrato de permuta”*.

4. DECLARAR la resolución del contrato de permuta contenido en la escritura pública No. 3419 de 19 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría 35 del Círculo de Bogotá, atendiendo lo reglado en el artículo 1546 del Código Civil.

5. DECLARAR que la resolución se extiende igualmente al contrato de compraventa celebrado entre las sociedades demandadas, el cual consta en la escritura pública No. 4349 de 26 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría 11 del Círculo de Bogotá, por no ser la compradora de buena fe.

6. En consecuencia, OFICIAR a la Notaría 35 del Círculo de Bogotá para que cancele la escritura pública No. 3419 de 19 de septiembre de 2008, contentiva del contrato de permuta.

7. OFICIAR a la Notaría 11 del Círculo de Bogotá para que cancele la escritura pública No. 4349 de 26 de diciembre de 2014, contentiva del contrato de compraventa.

8. OFICIAR a la Oficina de Registro de Instrumentos Público de esta ciudad, para que proceda a cancelar las anotaciones Nos. 14 y 24 inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1141831.

9. CONDENAR a las sociedades demandadas a pagar a favor de los demandantes las sumas de \$250'000.000 -por concepto del valor dado a la construcción que se encontraba levantada en el lote de terreno entregado en permuta- y \$302'900.624.92 –correspondientes a los frutos civiles que el bien raíz entregado en permuta hubiese podido producir-, junto con los respectivos intereses moratorios causados.

10. ORDENAR a las demandadas entregar a los demandantes *“el inmueble prometido en permuta que en estos momentos es solo un lote, ubicado en la transversal 3 No. 51 A – 08 de esta ciudad”*.

11. ORDENAR a las demandadas entregar a los demandantes el bien raíz totalmente saneado, es decir, libre de hipotecas y otros gravámenes, inscripciones de demanda o de embargos.

12. CONDENAR a las demandadas a pagar las costas del proceso.

2. Hechos de la demanda.

La situación fáctica descrita en el libelo y en el escrito de subsanación, admite el siguiente compendio:

2.1. Los demandantes y BLOFT S.A. suscribieron la escritura pública No. 3419 otorgada el 19 de septiembre de 2008 en la Notaría 35 del Círculo de Bogotá, instrumento en el que se perfeccionó el contrato de permuta en virtud del cual le entregaron real y materialmente a la sociedad el inmueble ubicado en la transversal 3 No. 51 A – 08 de esta ciudad, identificado registralmente con el folio de matrícula No. 50C-1141831, negocio jurídico cuyo precio ascendió a \$350'000.000, *“valor dado al inmueble antes descrito”*

2.2. El bien raíz fue recibido real y materialmente por la sociedad permutante en la fecha de suscripción de la escritura pública. En contraprestación, la sociedad BLOFT S.A. entregaría a los permutantes, en el término máximo de dieciocho (18) meses, los apartamentos 201, 301 y 401, cada uno con un área aproximada de 46.66 metros cuadrados, con los respectivos depósitos números 3, 7 y 11, así como los garajes 4, 5 y 6 del edificio que construiría ésta en el predio adquirido.

2.3. En la escritura pública se indicó que al momento de iniciarse la obra se entregaría a los permutantes \$22'793.750, *“avaliándose en consecuencia los inmuebles a entregar en la suma de \$306'206.260”*, nada de lo cual cumplió la sociedad permutante, a pesar de los varios requerimientos verbales que se le han efectuado.

2.4. Los demandantes cumplieron con la obligación de entregar el inmueble permutado, el que para la fecha de presentación de la demanda se encuentra *“totalmente demolido y abandonado”*.

2.5. En el año 2014 la sociedad permutante BLOFT S.A. le vendió el inmueble a ANROCA LTDA., como consta en la escritura pública No. 4349 de 26 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría 11 del Círculo de Bogotá. La compradora sabía que el contrato de permuta no se había cumplido y, por ende, no obró de buena fe.

3. Actuación procesal

3.1. La demanda correspondió por reparto al Juzgado 29 Civil del Circuito de esta ciudad, autoridad que en providencia de 28 de junio de 2016 la inadmitió para que se subsanaran varios defectos formales advertidos, a lo que el apoderado de los demandantes procedió, pese a lo cual se dispuso su rechazo porque, entre otros aspectos, se evidenció una indebida acumulación de pretensiones. Al resolver el recurso de apelación interpuesto, el Tribunal revocó esa decisión y le ordenó al Despacho pronunciarse sobre la admisión de la demanda.

3.2. La sociedad ANROCA S.A.S. contestó la demanda y propuso excepciones de mérito (fls. 299 y siguientes de este cuaderno). Dentro del mismo término formuló demanda de reconvención –orientada a que se declare la

responsabilidad civil de los demandados, por los perjuicios irrogados con la presentación de la demanda principal y la solicitud de medidas cautelares-.

3.3. Con posterioridad, el apoderado judicial de los demandantes desistió de la demanda en contra de la sociedad ANROCA S.A.S. y ésta, a su vez, desistió de la demanda de reconvención. El Juzgado aceptó tales desistimientos y, en consecuencia, el proceso continuó solamente contra BLOFT S.A.

3.4. Mediante memorial radicado el 22 de mayo de 2018, los demandantes expresaron por intermedio de su apoderado judicial que desistían de las pretensiones subsidiarias 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 11, solicitud que el Juzgado acogió en providencia de 31 de mayo de 2018 (fl. 478) .

3.5. La demandada BLOFT S.A. se notificó bajo los lineamientos de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, guardando silencio en el curso de la instancia (fls. 467 y 470).

3.6. En auto de 14 de septiembre de 2018, la titular del Juzgado 29 Civil del Circuito declaró la nulidad de todo lo actuado a partir del 14 de junio de 2017, por haberse configurado los presupuestos que para el efecto prevé el artículo 121 *ibídem*, pues “*el plazo para zanjar la instancia venció*” en dicha data (fls. 485 y 520). Esa decisión fue confirmada por el superior al resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora.

3.7. En providencia de 20 de junio de 2019 este Juzgado avocó el conocimiento del proceso y fijó fecha y hora para la celebración de la audiencia de que trata el artículo 372 *ejusdem*, la cual tuvo lugar el 16 de octubre de esa anualidad.

En el curso de dicha audiencia se interrogó a los demandantes, se efectuó el control de legalidad -precisando que la única demandada es la sociedad BLOFT S.A., dado el desistimiento de la acción contra ANROCA S.A.S., como también el desistimiento de la demanda de reconvención-. En la fijación del litigio se destacó que la parte actora desistió de las pretensiones subsidiarias 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 11.

Se decretaron las pruebas solicitadas por las partes y se determinó que en por no quedar ningún pendiente por practicar, se dictaría sentencia anticipada.

II. CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto se estructuran los denominados presupuestos procesales necesarios para la conformación del litigio y la regular tramitación del proceso, pues el Juzgado es competente para conocer de él, las partes tienen capacidad jurídica y procesal y la demanda no reviste informalidad impeditiva para decidir sobre lo pedido. En esas circunstancias y no existiendo vicio procesal que invalide lo actuado, la decisión será de fondo.

2. En virtud de lo dispuesto en el artículo 1546 del Código Civil, los contratos bilaterales llevan implícita la condición resolutoria tácita, entendida como la prerrogativa que tiene el contratante cumplido para invocar la resolución o el cumplimiento del pacto, en ambos casos con la consecuente indemnización de perjuicios, contra el contratante que no honró las obligaciones a su cargo.

Sobre el particular, la jurisprudencia ha destacado que:

“En el derecho colombiano, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes (art. 1602 del C.C.), y como secuela, éstas deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y efectos legales previstos por la ley (art. 1546 ejúsdem). Ello da lugar para que el contratante cumplido frente a quien incumple, procure el ejercicio de un derecho alternativo, con el fin de restablecer el equilibrio contractual, exigiendo coactivamente, mediante dos acciones que pueden coexistir subsidiariamente, el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios.

En esta dirección la doctrina enfatiza: ‘(...) dos derechos otorga el artículo 1546 en el caso a que se refiere: o que se resuelva el contrato o que se cumpla (...). Pero para ejercer uno de ellos, es necesario que quien lo ejerza tenga presente que según el artículo 1609 en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos. De modo que si al que hace uso de la acción resolutoria, se le prueba que ha faltado a sus obligaciones, esta no puede decretarse’.

Infiérese, este derecho únicamente puede ser ejercido en forma típica y peculiar por quien ha cumplido sus obligaciones o se allanó a cumplirlas, y como prerrogativa a su arbitrio, siguiendo el programa contractual estipulado en el tiempo y en la forma convenida”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC4420-2014, 8 de abril de 2014).

3. En el caso *sub judice*, cumple precisar que con ocasión del desistimiento que efectuaron los demandantes en relación con las pretensiones subsidiarias -orientadas a que se declarara la resolución del contrato de permuta y se hicieran las condenas consecuenciales-, el análisis del caso se circunscribirá, entonces, a la acción de cumplimiento contenida en el *petitum* principal invocado contra la demandada BLOFT S.A.

Pidió la parte actora que se declare que la demandada BLOFT S.A. incumplió el contrato de permuta celebrado mediante la escritura pública No. 3419 de 19 de septiembre de 2008, y que se le ordene cumplir lo pactado en las cláusulas 3.2 y 3.3, condenándola a pagar las sumas de \$350'000.000 *“que corresponde al valor dado a los futuros apartamentos objeto de permuta”* y \$388'924.402 por concepto de los frutos civiles *“que los apartamentos objeto de permuta hubiesen podido producir”*, junto con los respectivos intereses moratorios.

Luego de revisar el contenido de la aludida escritura se observa que en la cláusula 1ª los acá demandantes se obligaron a transferir a título de permuta el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble ubicado en la transversal 3 No. 51 A – 08 de esta ciudad, identificado registralmente con el folio de matrícula No. 50C-1141831 (fls. 119 al 129).

En la cláusula 3ª se acordó como valor del bien raíz en mención la suma de \$350'000.000, que BLOFT S.A. se comprometió a pagar de la siguiente manera: **3.1.-** \$22'793.750 al inicio de la obra *“correspondiente al edificio que construirá LA SOCIEDAD PERMUTANTE en el predio que ahora adquiere”*; **3.2.-** 306'206.250 *“que LA SOCIEDAD PERMUTANTE se obliga a pagar con la transferencia a favor de LOS PERMUTANTES o de quien ellos indiquen, del derecho de dominio y la posesión material sobre los APARTAMENTOS NÚMEROS DOSCIENTOS UNO (#201), TRESCIENTOS UNO (#301) y CUATROCIENTOS UNO (#401), cada uno con área aproximada de cuarenta*

y seis metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (46,66 M2), con los respectivos DEPÓSITOS NÚMEROS tres (#3), siete (#7) y once (#11) del edificio que construirá LA SOCIEDAD PERMUTANTE en el predio que ahora adquiere” y 3.3.- 21’000.000 “que LA SOCIEDAD PERMUTANTE se obliga a pagar con la transferencia a favor de LOS PERMUTANTES o de quien ellos indiquen, del derecho de dominio y la posesión material sobre los GARAJES NÚMEROS CUATRO (#4), CINCO (#5) y SEIS (#6) del edificio que construirá LA SOCIEDAD PERMUTANTE en el predio que ahora adquiere”.

En el párrafo de dicha cláusula se indicó que “[l]as partes contratantes renuncian expresamente a la acción resolutoria que pudiere derivarse de la forma de pago y de la forma de entrega previstas, razón por la cual este contrato de permuta se entiende celebrado de manera firme e irresoluble”.

Y en la cláusula cuarta se expresó que “LOS PERMUTANTES declaran que el inmueble que transfieren a favor de LA SOCIEDAD PERMUTANTE es de su exclusiva propiedad, que lo poseen materialmente de manera quieta, regular, pacífica y pública, que no lo han enajenado por acto anterior y que lo transfieren libre de hipotecas, demandas civiles registradas, anticresis, arrendamiento, uso, habitación, patrimonio de familia, condiciones resolutorias o limitaciones de dominio, al tiempo que se obligan a salir al saneamiento por evicción en los términos de [l]ey.

Por su parte, LA SOCIEDAD PERMUTANTE garantiza desde ahora que transferirá los inmuebles relacionados en los numerales 3.2 y 3.3 de la cláusula tercera de este contrato, libres de todo gravamen o limitación, salvo la que se derive [d]el Reglamento de Propiedad Horizontal al que será sometido el PROYECTO NOVA”. (subrayado y negrilla fuera del texto).

La entrega real y material del inmueble por parte de los permutantes a la sociedad permutante se hizo en la fecha de la firma de la escritura pública, esto es, el 19 de septiembre de 2008. En cuanto a la entrega de los bienes raíces por parte de BLOFT S.A., se acordó que tendría lugar “en un plazo máximo de dieciocho (18) meses contados a partir de hoy” (véase cláusula quinta).

Pues bien, lo primero que se advierte es que la renuncia de la acción resolutoria no resulta trascendente para los efectos de este fallo, pues la misma no involucra o abarca la de cumplimiento que se invoca en las pretensiones principales.

En segundo lugar, se observa que los demandantes no cumplieron con estricta las obligaciones a su cargo, pues no le entregaron a la sociedad permutante el inmueble libre de gravámenes. Ello se desprende de la simple revisión del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1141831 allegado con la demanda, concretamente de la anotación No. 6 en la que se encuentra inscrita la hipoteca constituida mediante la escritura pública 2877 de 5 de septiembre de 1960 por parte de Antigone Riccio de Vásquez a favor de Ana Martínez de Franco, Enrique Martínez Gasca y Luis Carlos Martínez Gasca (fls. 198 y ss).

Esa situación quedó claramente plasmada en el “*ACUERDO DE VOLUNTADES*” suscrito el 27 de julio de 2012 por el demandante Gaetano Vásquez Riccio -quien en ese acto manifestó obrar en nombre propio y en el de sus hermanos Ulderico, Fiorella, María Antonieta, Alfonso y Hugo Vásquez Riccio-y los representantes legales de las sociedades ANROCA LTDA. Y BLOFT S.A. (fls. 245, 246 y 247 de este cuaderno).

Ese acuerdo de voluntades se firmó en aras de “*permit[ir] la compra venta de un inmueble localizado en la Transversal 3ª No. 51 A 08 de la ciudad de Bogotá, a favor de ANROCA LTDA.*”. En los antecedentes de dicho documento se hizo alusión al contrato de permuta celebrado el 19 de septiembre de 2008 entre la familia VÁSQUEZ RICCIO y la sociedad BLOFT S.A., y se indicó que “*[e]l proyecto fue llevado a fiducia de preventas con Fiducolombia, para poder ser comercializado y alcanzar punto de equilibrio. Una vez alcanzado punto de equilibrio el proyecto inició etapa de construcción bajo la licencia de obra nueva No. LC 80-3-0784 de la Curaduría Urbana 3 y se procedió a solicitar el permiso de enajenación. La Subdirección de Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. negó el permiso de enajenación, situación que obligó a la Bloft S.A. a parar los trabajos de obra ya que se encontraban en una situación que podría complicarse aún más al desarrollar un edificio que no podría ser escriturado a los prometientes compradores e incurrir en un delito penal. Las razones de la Subdirección de Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. se respaldaban en que en el [c]ertificado de [l]ibertad y*

[t]radición del inmueble había una hipoteca entre particulares la cual no aparecía levantada y realizada la anotación en el certificado. En ese orden de ideas era necesario para poder obtener el permiso de enajenación que esa hipoteca quedara levantada y la anotación respectiva en el [c]ertificado de [l]ibertad y [t]radición.

A lo largo de los diez (10) meses siguientes, el señor Gaetano Vásquez realizó toda la gestión que permitió levantar la hipoteca entre particulares y realizar la anotación en el [c]ertificado de [l]ibertad y [t]radición. Mediante escritura pública No. 1917 del diez (10) de noviembre de 2.010 se levantó la anotación de la hipoteca por orden del Juzgado 10 del Circuito de Bogotá. Para ese momento los clientes ya se habían retirado del proyecto y el desarrollo del negocio no era viable, sin embargo Bloft S.A. solicitó una prórroga de la licencia de construcción, para tratar de continuar con la obra”, la cual, finalmente, no fue posible llevar a buen término.

Desde esta perspectiva surge sin dubitación el fracaso de las pretensiones de los demandantes, pues se sabe que la acción reglada en el artículo 1546 del Código Civil constituye una protección para el contratante que ha honrado sus obligaciones y no ampara a aquél que incurrió en incumplimiento.

Claramente, la circunstancia de no haberse entregado el inmueble saneado por los permutantes conllevó a que BLOFT S.A. viera frustrado su proyecto de construcción y decidiera en el año 2014 vender el inmueble a ANROCA LTDA., sociedad a la que sí le fue posible realizar la obra. Dicha entidad les pagó a los demandantes la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400'000.000), como expresamente lo reconocieron los demandantes Uldarico, Horacio y María Fiorella Vásquez Riccio, al ser interrogados por el Despacho en el curso de la audiencia inicial.

4. Aunque lo anterior resulta suficiente para el fracaso de las pretensiones, no sobra resaltar la improcedencia de lo petitionado por la parte actora en cuanto a que se ordene el pago de unas sumas de dinero, pues evidentemente ese no constituye el objeto del contrato de permuta celebrado, de donde se sigue que los eventuales perjuicios irrogados por la sociedad BLOFT S.A. tenían que haberse reclamado a través de una acción judicial distinta.

III. DECISIÓN

En mérito de las motivaciones que preceden, el **JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DENEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a los demandantes. Se fija como agencias en derecho la suma de \$4.000.000.00.

Notifíquese,

NP

El presente auto se notifica por estado electrónico No. 28 de 17 de septiembre de 2020.

Firmado Por:

CLAUDIA PATRICIA NAVARRETE PALOMARES
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 030 CIVIL DEL CIRCUITO DE 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: 563a6aebfd9ec20347cfc9069ed7b71ef6a9e083de678aa937b5d418ce099eb5
Documento generado en 16/09/2020 04:14:17 p.m.