

PROC: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL  
DTE: FRANCIA HELENA CARDENAS RESTREPO  
DDO: KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S.  
RAD: 76 0013103005 2021 00187-00



## SENTENCIA

### JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, dieciséis (16) de noviembre de dos Mil Veintidós (2022)

Una vez revisado el expediente, este despacho advierte que se dan los presupuestos señalados en el numeral 2 del artículo 278 del C.G del P, motivo por el cual, se proferirá Sentencia anticipada dentro del presente asunto:

#### I. ANTECEDENTES:

La señora FRANCIA HELENA CARDENAS RESTREPO, por conducto de mandatario judicial, presentó demanda verbal contra KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., en la que solicita se declare:

*“1. Que las sociedades KORPA S.A.S y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., son solidarias en el incumplieron con la obligación contractual contenida en la promesa de compraventa de fecha 27 de abril de 2018, es decir, con entregar construida y transferir en venta la casa campestre 41 junto con su lote del proyecto Parcelación Reserva de Miravalle*

*2. Que como consecuencia se ordene:*

*2.1. La resolución del contrato de promesa de compraventa.*

*2.2. La devolución de las siguientes sumas de dinero:*

- \$5.000.000 correspondiente a parte del valor para la separación de la casa 16 cancelada el día 19 de abril de 2017, conforme obra en el comprobante de ingresos provisional de la misma fecha expedido por KORPA S.A.S., que hace parte del valor de los \$173.400.000 que los demandados señalaron haber recibido en la cláusula 2 de la promesa de compraventa.*

- \$2.000.000 correspondiente a parte del valor para la separación de la casa 16 cancelada el día 15 de mayo de 2017, conforme obra en el comprobante de ingresos provisional de la misma fecha expedido por KORPA S.A.S., que hace parte del valor de los*

*\$173.400.000 que los demandados señalaron haber recibido en la cláusula 2 de la promesa de compraventa.*

- \$4.100.000 correspondiente a parte del valor para la separación de la casa 16 cancelada el día 22 de mayo de 2017, conforme obra en el comprobante de ingresos provisional de la misma fecha expedido por KORPA S.A.S., que hace parte del valor de los \$173.400.000 que los demandados señalaron haber recibido en la cláusula 2 de la promesa de compraventa.*

- \$138.200.000 correspondiente a parte del valor para la separación de la casa 16 cancelada el día 12 de julio de 2017 en 3 consignaciones por valor de \$8.200.000, \$20.000.000 y \$130.000.000, conforme obra en los 3 comprobantes de ingresos provisional de la misma fecha expedido por KORPA S.A.S., que hace parte del valor de los \$173.400.000 que los demandados señalaron haber recibido en la cláusula 2 de la promesa de compraventa.*

- \$4.100.000 correspondiente a parte del valor para la separación de la casa 16 cancelada el día 15 de agosto de 2017, conforme obra en la notar de ajuste de la misma fecha expedido por KORPA S.A.S., que hace parte del valor de los \$173.400.000 que los demandados señalaron haber recibido en la cláusula 2 de la promesa de compraventa.*

*2.3. El reconocimiento y pago de los intereses corrientes sobre las anteriores sumas desde el día siguiente al recibo de cada una hasta el día de pago tal de la obligación, atendiendo lo dispuesto en el artículo 942 del Código de Comercio.*

*2.4. El reconocimiento y pago de la suma de \$32.900.000 por concepto de la cláusula penal señalada en la cláusula 8ª del contrato de promesa de compraventa de fecha 27 de abril de 2018, a título de indemnización por razón del incumplimiento*

*2.5. El pago de los intereses moratorios sobre todas las sumas señaladas anteriormente desde el día siguiente a la ejecutoria de la sentencia hasta el pago total de la obligación a la tasa máxima moratoria para obligaciones comerciales.*

*2.6. El pago de las costas y costos del proceso, incluidas las agencias en derecho.”.*

Como fundamento de las pretensiones, se expusieron los siguientes **HECHOS**:

1. Mediante contrato comercial de reserva de 19 de abril de 2017, la actora separo lote de terreno en la Reserva Miravalle, consignando un valor entre abril y agosto de 2017 de \$ 173.400.000 a la sociedad KORPA S.A.S.
2. El 27 de abril de 2018 se suscribió promesa de contrato de compraventa relacionado con lote numero 16 de la parcelación Reserva Miravalle, donde en su cláusula segunda se dejó establecido que los demandados habían recibido la suma antes descrita.
3. Como quiera que el año 2018 no se vio avances en el proyecto urbanístico, la actora no o desembolso el valor de \$42.400.000 que se había comprometido en pagar el 19 de octubre de 2018.

4. Para el 30 de octubre de 2018 se suscribiría la escritura de compraventa, sin embargo no hubo comparecía de las partes por cuanto se estaba negociado nueva fecha de entrega del mentado proyecto.
5. La demandante, para el 18 febrero de 2019 presenta carta de terminación de compraventa ante la Constructora Korpa SAS teniendo en cuenta el incumplimiento de esta.
6. Mediante respuesta a derecho de petición de 11 de febrero de 2019, la alcaldía de Jamundí le informa a la demandante que las licencias de urbanismo y construcción, así como la autorización de ventas, “... se encontraban vencidas y que no reposaba en dichas oficinas solicitudes para prorroga, que tampoco reposaba el permiso para ventas.”
7. *“El 25 de octubre de 2019 la señora demandante presentó ante el Centro de Conciliación Fundasolco solicitud de conciliación prejudicial con el fin que los demandados dieran cumplimiento al contrato de promesa de compraventa objeto de esta demanda o en su defecto el reintegro de las sumas entregadas.*
10. *El 29 de enero de 2020, ya obraba el registro de un embargo en la matrícula mercantil 370- 888967 correspondiente al predio de mayor de extensión donde se desarrollaría el proyecto, fecha en la cual se celebró la audiencia de conciliación prejudicial conforme obra en el Acta 2734, que se anexa, en la cual las partes conciliaron que (i) las sociedades demandadas pagarían a la demandante la suma de \$750.000 mensuales hasta la fecha de entrega del inmueble prometido, (ii) que se suscribiría otrosí fijando la nueva fecha de escrituración y (iii) que en caso de no suscribirse el otrosí, se reintegraría el valor pagado más su indexación.”*
8. El respectivo otrosí fue firmado por Korpa S.A.S. en, “...marzo de 2020 y en la primera semana de noviembre de 2020 lo suscribió la sociedad Alianza Constructor S.A.S. sin embargo este documento quedó con fecha 2 de marzo de 2020”; los demandados solo cancelaron de las cuotas mensuales el valor de \$1.789.700.
9. Finalmente, “...y teniendo en cuenta que cuando se celebró la audiencia de conciliación el 29 de enero de 2020 se hizo sobre objeto ilícito, en tanto que el predio donde se desarrollaría el proyecto estaba embargado y teniendo en cuenta las nuevas pretensiones de la demandante, se presentó nueva solicitud de conciliación prejudicial la cual se celebró el día 4 de agosto de 2021 y continuo el día 18 del mismo mes y año con el fin de incluir las nuevas pretensiones, sin lograrse ningún acuerdo viable.”

## II. ACTUACION PROCESAL

Mediante auto de 14 de octubre de 2021, este despacho judicial, admitió la demanda, ordenando correr traslado a la parte demandada por el término de veinte (20) días conforme lo contempla el numeral 5º del artículo 369 del C. G. del P.

Los demandados, se tuvieron por notificados de conformidad con el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, los cuales permanecieron silentes en el termino de traslado.

Teniendo en cuenta lo anterior, se dará aplicación a lo señalado en el artículo 278 del C.G del P, procediendo a dictar sentencia, previa las siguientes:

### III. CONSIDERACIONES

#### PRESUPUESTOS PROCESALES

En cuanto a los presupuestos procesales no cabe reparo alguno, como quiera que está constatada la capacidad de los extremos para ser partes y para comparecer al proceso, aunado a ello esta demanda reúne los presupuestos formales estipulados por el ordenamiento ritual del ramo, y este Despacho es competente para conocer y decidir el juicio.

#### PROBLEMA JURÍDICO:

La controversia a dirimir consiste en determinar si los demandados: KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., son civilmente responsables, por los perjuicios, ocasionados a la demandante, en razón al incumplimiento de la promesa de compraventa celebrada el 27 de abril de 2018.

#### DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL

Frente a la responsabilidad civil contractual la Corte Suprema de Justicia la ha definido como, *“la obligación de resarcir el daño sufrido por el «acreedor» debido al incumplimiento del «deudor» de obligaciones con origen en el «contrato».*” (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC7220-2015, del 9 de junio de 2015, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo).

También dijo la Corte, que: *“con ocasión de la relación comercial, en los eventos de incumplimiento o cumplimiento defectuoso de las obligaciones derivadas del mentado acuerdo el acreedor cuenta con la acción de cumplimiento o de resolución, en ambos casos con la consabida indemnización de los perjuicios que pudo sufrir, acudiendo para ello a la acción de responsabilidad civil contractual”* (CSJ, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC5170-2018, M.P. Margarita Cabella Blanco).

Sobre la fuente de la responsabilidad civil contractual el tratadista Alberto Tamayo Lombana, ha señalado: *“En síntesis: una de las partes rehúsa ejecutar la obligación a su cargo o la ejecuta mal; de este hecho la contra parte sufre un perjuicio. Entonces nace una obligación nueva que sustituirá la primitiva. Esto es la obligación de reparar el perjuicio por el incumplimiento. Si el contrato es una fuente de obligación, la inejecución del contrato es otra (se llama responsabilidad contractual) (Tamayo Lombana, Alberto”, “La Responsabilidad Civil Extracontractual y La Contractual” tercera edición, Ediciones Doctrina y Ley Ltda, pág. 355).*

En lo que atañe a los elementos axiológicos de la responsabilidad civil contractual, es decir aquellos que deben confluir para que las pretensiones salgan abantes, se pronunció la Corte Suprema de Justicia y estableció: *«i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposo), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido*

derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)» (CSJ SC 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368- 01).

### **Requisitos de existencia y valides del contrato de promesa**

Ahora bien, respecto del contrato de promesa la Corte ha expresado que, *“La promesa de celebrar un contrato, solo produce efectos cuando, además de satisfacer los presupuestos generales, incluidos en el canon 1502 del Código Civil, cumple los requerimientos expresamente establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el 1611 del Código Civil, es decir, si consta por escrito; el negocio prometido no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; contiene un plazo o condición, o ambos, que fija la época de la celebración del contrato prometido; y éste ha sido determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”* (CSJ SC 5690-2018 del 19 de dic de 2018 RAD. 2008-00635-01)

Cuando la promesa no se ajusta a las anteriores premisas, resulta afectada de nulidad absoluta de conformidad con el artículo 1741 del Código Civil, y es el Juez quien queda facultado para declararla con alegación de parte o sin ella conforme el artículo 1742 ibídem.

### **Determinación del objeto de la promesa de contrato**

El contrato de promesa, siendo preliminar, contiene una prestación de hacer, consistente en llevar a cabo el negocio prometido, asegurando su ejecución, que de no llevarse a cabo habilita la posibilidad de obligar a su cumplimiento de forma coactiva, con la respectiva indemnización del daño derivado.

De esta manera, el contrato de promesa trae unas bases claras para establecer la perfección de un acuerdo final, este negocio posterior es autónomo y diferenciable; dicho de otra manera, la promesa es un instrumento para llevar al contrato ulterior y aunque ambos se enmarcan en un mismo negocio, lo cierto es que cada uno es autónomo e independiente y juegan un papel diferente en el desarrollo del vínculo contractual.

### **Los bienes prometidos o el objeto material de la convención preparada**

La determinación del bien objeto del negocio prometido debe ser tal que no genere ningún tipo de duda de conformidad con el artículo 89 de la Ley 153 de 1887; ahora bien, lo anterior no implica que la promesa únicamente pueda versar sobre bienes o derechos actualmente existentes y determinados, pues, la normativa no impide que la convención preparatoria recaiga sobre bienes o derechos indeterminados, pero determinables, ni que involucre cosas inexistentes pero cuya existencia pueda esperarse razonablemente para el momento del perfeccionamiento del contrato final.

### **Época del contrato prometido y su correcto establecimiento**

*“La prestación que deriva de la promesa, a más de no ser exigible desde su constitución, reclama la estipulación de una modalidad que fije la época de celebración del convenio preparado, tal cual prescribe el numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, al demandar para su validez que <<la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato>>*

*Dentro de las modalidades para el señalamiento de la época se encuentran el plazo, entendido como el momento preestablecido para el cumplimiento de la obligación (art. 1551 del C. Civil); y la condición, esto es, un acontecimiento futuro, que puede suceder o no (art. 1530 del C. Civil), sin perjuicio de acudirse a ambas.” (CSJ SC 5690-2018 del 19 de dic de 2018 RAD. 2008-00635-01)*

### **Caso en concreto**

Sentadas las premisas anteriores y teniendo en cuenta el material probatorio recaudado dentro del plenario se tiene en primera medida que, entre las partes se suscribió promesa de contrato de compraventa con fecha 27 de abril de 2018 y otrosí de 02 de marzo de 2020, negocio que recae sobre bien inmueble casa de habitación del Proyecto Reserva de Miravalle – lote 16.

La firma de la compraventa prometida se estipulo inicialmente para el 30 de octubre de 2018 en la notaria 18 de esta ciudad, pero a raíz de retrasos en la ejecución de la obra se estableció mediante otrosí de 02 de marzo 2020 para el 22 de febrero de 2021.

La demandante cancelo antes de la firma de la mentada promesa la suma de \$ 173.400.000, lo cual se corrobora con los comprobantes de pago anexos al presente trámite, como con lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de promesa.

Ahora bien, y teniendo en cuenta que las constructoras demandas no habían adelantado la ejecución de las obras del proyecto Reserva Miravalle para el año 2018 y comienzos del 2019, la demandante tomo la decisión de dar por terminado el contrato de promesa de 27 de abril de 2018, presentando carta ante Constructora korpa el 12 de febrero de 2019.

En la mentada carta la señora Cardenas Restrepo argumento que el motivo por el cual daba por terminado el contrato era el retraso en la ejecución de las obras, el incumplimiento en la firma de la escritura de compraventa, el vencimiento de la licencia de parcelación y la no existencia de licencia de construcción para la casa en el lote 16 de la citada reserva.

Sin embargo, y teniendo en cuenta el ánimo conciliatorio de la demandante, solicita ante el Centro de Conciliación Fundasolco conciliación prejudicial con el fin que los demandados dieran cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, donde, mediante acta 2734 de 29 de enero de 2020 conciliaron: (i) las sociedades demandadas pagarían a la demandante la suma de \$750.000 mensuales hasta la fecha de entrega del inmueble prometido, (ii) que se suscribiría otrosí fijando la nueva fecha de escrituración y (iii) que en caso de no suscribirse el otrosí, se reintegraría el valor pagado más su indexación.

Posterior a lo anterior, se firma otrosí con fecha de 02 de marzo de 2020, donde se estipula que la fecha de firma de la escritura de compraventa quedaría para el 22 de febrero de 2021, término que también fue incumplido por parte de las constructoras demandas.

En vista de lo anterior, tenemos que, **I.)** Se encuentra determinado el objeto de la promesa, por cuanto las partes se obligaron, una a transferir a título de venta bien inmueble y la otra a comprar dicho bien; **II.)** Se encuentra determinado el bien objeto del negocio, lote de terrero de 903,20 metros cuadrados, casa de habitación de 150 metros cuadrados, en lote número 16 de predio de mayor extensión con numero de MI 370-888967, ubicado en Jamundí Valle – Proyecto Reserva Miravalle; **III.)** Se estipulo fecha

para el contrato prometido (firma de compraventa), inicialmente para el 30 de octubre de 2018 y posteriormente para el 22 de febrero de 2021.

Corolario, resulta claro para esta Juzgadora que las entidades demandadas quebrantaron el contrato de promesa tantas veces citado, por cuanto incumplieron la fecha pactada no solo una, sino dos veces para la firma de la escritura de compraventa del bien inmueble ubicado en el lote 16 del proyecto Reserva Miravalle del Municipio de Jamundí.

Ahora, si bien la demandante no cancelo el valor ( \$42.400.000 para el 19 de oct 2018) inicialmente estipulado antes de la firma de la mentada escritura pública, lo hizo con fundamentos validos como lo son: **a.)** Había cancelado a los demandados la suma de \$ 173.400.000 millones de pesos con el fin de iniciar el proyecto urbanístico; **b.)** El retraso injustificado en la ejecución de las obras, como quiera que dicha obra iniciaría para el año 2018 (antes de la firma de la escritura pública) y para febrero de 2019 no había avances en la misma; **c.)** la licencia de parcelación se encontraba vencida; **d.)** no había licencia de construcción para el lote 16 del proyecto Reserva Miravalle.

Es decir como se acordó en el contrato objeto de este proceso, primero la parte demandada debía cumplir con sus obligaciones para que la parte demandante continuara con el pago de las cuotas, pero como las constructora no iniciaron las obras, no se le puede exigir a la demandante que continuara pagando el precio, pues se establecieron las obligaciones de forma cronológica.

Eventos mencionados que, no fueron desvirtuados por las entidades demandantes, máxime si en cuenta se tiene que fueron notificados correctamente de conformidad con el Decreto 806 de 2020, permaneciendo silentes dentro del respectivo traslado, solo haciéndose presentes en audiencia del 23 de agosto de 2022, notándose la falta de intereses de la actual Litis.

Así mismo, tenemos que el lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 370-888967 sobre el cual se desarrollaría el proyecto Reserva Miravalle, se encuentra embargado desde el 17 de diciembre de 2019 por parte del Juzgado 14 Civil del Circuito de Cali, lo que imposibilita a un más, el cumplimiento de dicho proyecto por parte de las demandadas.

En razón a lo anterior, se declarará civil y solidariamente responsable a KORPA S.A.S y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S. del incumplimiento de la obligación contractual contenida en la promesa de compraventa de fecha 27 de abril de 2018 y como consecuencia se ordenará la resolución del mentado contrato y la devolución y/o compensación de los valores cancelados por la demandante por valor de \$173.400.000.

Respecto del pago de la cláusula penal pretendida por la señora Francia Helena Cárdenas Restrepo, se reconocerá por cuando se pretende como indemnización en razón del incumplimiento de los demandados, pena fijada en la suma de \$ 32.900.000 señalada en la cláusula 8ª del contrato de promesa de compraventa de fecha 27 de abril de 2018.

Entendidas así las cosas, en lo que tiene que ver con los intereses moratorios y corrientes pretendidos por la parte actora, está llamada al fracaso, por cuanto al ser reconocida la cláusula penal no puede exigirse conjuntamente la indemnización de perjuicios ordinaria, teniendo en cuenta que los perjuicios se indemnizarían dos veces, lo que resulta inaceptable de conformidad con el artículo 1600 del código civil.

Frente a la condena en costas, este despacho en atención a lo analizado en precedencia procederá de la siguiente manera:

Se condenará en costas a KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S. en favor de FRANCIA HELENA CARDENAS RESTREPO en proporciones iguales de 50% cada una.

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

### **RESUELVE**

**Primero.** Declarar la responsabilidad civil y solidaria de los demandados KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S., por el incumplimiento a contrato de promesa de compraventa celebrado el 27 de abril de 2018.

**Segundo.** Declarar la resolución de contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes por incumplimiento de las demandadas.

**Tercero.** Ordenar a KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S. la devolución y/o compensación de los valores cancelados por la demandante por valor de \$173.400.000.

**Cuarto:** Condenar a KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S. al pago de la cláusula penal estimada en la suma de \$ 32.900.000 señalada en la cláusula 8ª del contrato de promesa de compraventa de fecha 27 de abril de 2018.

**Quinto:** Condenar en costas a KORPA SAS y ALIANZA CONSTRUCTOR S.A.S. en favor de FRANCIA HELENA CARDENAS RESTREPO en proporciones iguales de 50% cada una, fijándose como agencias en derecho en total la suma de \$10'000.000,00, M/cte. Liquidense por secretaría.

**Sexto.** Negar las demás pretensiones de la demanda, en atención al análisis aquí realizado.

### **NOTIFÍQUESE**



**LIZBETH FERNANDA ARELLANO  
JUEZ**