

## **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., quince (15) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Agotado el trámite de la instancia es del caso proferir la sentencia correspondiente que defina la presente instancia.

### **ANTECEDENTES**

Los señores GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES y MARIA ALIX MOLINA CASTRO, mayores de edad y vecinos de la ciudad de Bogotá D.C., mediante apoderado judicial, instauran demanda VERBAL DECLARATIVA, para que con citación y audiencia de la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO, NYDIA ROCIO CEPEDA LEMUS, HERLVER JOANNY HURTADO LÓPEZ y LIBARDO GUZMÁN LAMPREA, en sentencia que produzca efectos *erga omnes*, se les condene solidariamente a resarcir los perjuicios materiales causados, derivados de la pérdida de oportunidad de negocio, por cuanto “...realizaron actos contra la buena Fe Precontractual en perjuicio de los demandantes...”.

Pretendiendo en consecuencia, la declaración solidaria de la mala fe precontractual de los demandados y, consecuentemente, la condena de estos al pago de los perjuicios causados en la suma de \$981'750.000.00 M/cte más las costas del proceso.

Subsidiariamente como primera pretensión, declarar que la indemnización debida tiene su causa en la disminución del valor de su predio y el haberlo rendido inútil para el uso comercial acordado y establecido en la norma urbanística y con fundamento en el artículo 863 del Código de Comercio, se decrete la indemnización de perjuicios solidariamente y se les condene en la suma de \$770'000.000.00 M/cte, por los daños como resultado de los cambios en el valor del predio.

Como segundas pretensiones subsidiarias y con apoyo en los artículos 845 y siguientes del Código de Comercio, 1546 y 1602 del Código Civil, se declare el incumplimiento de los demandados a sus obligaciones contractuales con los demandantes, decretándose la indemnización debida que tiene su origen en el incumplimiento del contrato configurado por la oferta y aceptación y por ende se proceda al cumplimiento de este con la respectiva indemnización de perjuicios, tasando los resultantes de no haber podido usufructuar el bien de la suma pactada de

\$799'000.000.00 M/cte, desde el momento de la realización del negocio en septiembre de 2015 hasta la fecha (demanda repartida el 27 de agosto de 2018) en los intereses bancarios corrientes promedio, la que estiman en la suma de \$350'441.400.00 M/cte, a la tasa del 1.29% mensual por 34 meses de retardo.

Como soporte de tales pretensiones que tienen su apoyo en la teoría de la pérdida de oportunidad, narran en los hechos de la demanda que:

**a.** GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES adquiere el denominado LOTE 3 distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 176-40700, con un área de 3.850 metros cuadrados, ubicado en la vereda de Portachuelo del Municipio de Zipaquirá – Cundinamarca, por adjudicación que se le hiciera en la sucesión de su padre GUILLERMO LÓPEZ VILLARRAGA (q.e.p.d.).

**b.** MARIA PATRICIA LÓPEZ PAREDES, quien fue declarada INTERDICTA y actúa mediante Curador siendo designado GUSTAVO LÓPEZ PAREDES, adquiere el denominado LOTE 4 distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 176-40702, con un área de 4.125 metros cuadrados, ubicado en la vereda de Portachuelo del Municipio de Zipaquirá – Cundinamarca, por adjudicación que se le hiciera en la sucesión de su padre GUILLERMO LÓPEZ VILLARRAGA (q.e.p.d.).

**c.** CLAUDIA LÓPEZ PAREDES DE ZAMBRANO adquiere el denominado LOTE 2 distinguido con la Matrícula Inmobiliaria 176-40696, con un área de 3.399.47 metros cuadrados, ubicado en la vereda de Portachuelo del Municipio de Zipaquirá – Cundinamarca, por adjudicación que se le hiciera en la sucesión de GUILLERMO LÓPEZ VILLARRAGA (q.e.p.d.), predio el que luego de las ventas parciales quedó con un área de 2.705,92 metros cuadrados, el que es hoy de propiedad de la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A.

**d.** En total los lotes 2, 3 y 4, conforman un polígono de 10.230.39 metros cuadrados, apto para uso comercial según las normas urbanísticas del municipio de Zipaquirá – Cundinamarca, según el Acuerdo 12 de 2013.

**e.** Los propietarios de los lotes los ofrecieron en venta, recibiendo varias propuestas, así: **(i)** oferta irrevocable en los términos del artículo 845 y siguientes del Código de Comercio realizada por el arquitecto CARLOS GUILLERMO ZAMBRANO CASAS en la suma de \$250.000.00 M/cte el metro cuadrado; **(ii)** oferta irrevocable en los términos del artículo 845 y siguientes del

Código de Comercio realizada por el comisionista de finca raíz FABIO BUSTAMANTE ALDANA en la suma de \$255.000.00 M/cte el metro cuadrado; **(iii)** por información de GUSTAVO ADOLFO LOPEZ PAREDES realizada a los demás propietarios, les indica que se reunieron: la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LÉMUS, EURIPÍDES CEPEDA HURTADO y NIDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS, recibiendo una oferta de compra de la propiedad de GUSTAVO ADOLFO LOPEZ PAREDES, aduciendo que requerían de un predio de 50 metros lineales de frente y mínimo de 10.000 metros cuadrados de área total, ofertando a razón de \$257.743.62 M/cte, el metro cuadrado.

**f.** Estudiadas las ofertas, los hermanos López Paredes optaron por aceptar la última de ellas, para la venta de la totalidad de los lotes que sumados daban más de 10.000 metros cuadrados.

**g.** GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES informó a sus hermanos el 4 de noviembre de 2014 que había procedido a vender su lote a la empresa INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., a razón de \$257.743.62 M/cte, el metro cuadrado para un total de \$740'000.000.00 M/cte, respecto del LOTE 2 con un área de 2.871.07 metros cuadrados; venta la que había efectuado en el entendido que debían adquirir igualmente los lotes 3 y 4 de propiedad de GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES y MARIA PATRICIA LÓPEZ PAREDES, pero que no había concluido con la negociación dado que no contaba con poder para ello.

**h.** Que los demandantes GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES y MARIA ALIX MOLINA CASTRO, fueron contactados por LIBARDO GUZMÁN LAMPREA quien adujo ser corredor de finca raíz y actuaba en representación de las sociedades INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LÉMUS, EURIPÍDES CEPEDA HURTADO y NIDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS, quien luego de varias reuniones para las que GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES solicitó la información correspondiente a la Secretaría de Planeación –Dirección de Ordenamiento Territorial de la Alcaldía Municipal de Zipaquirá en cuanto a las normas urbanísticas aplicables al terreno de USOS y TRATAMIENTOS, entidad que solicitó una DEMARCACIÓN oficial, finalmente propuso la adquisición de solamente 2.000 metros cuadrados, a lo que se negaron los demandantes teniendo en cuenta las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Zipaquirá y el compromiso entre los hermanos LÓPEZ PAREDES, que era conocido por los presuntos compradores de que la venta

se realizaría en bloque, atendiendo lo contemplado en las normas de uso del suelo.

i. Finalmente en la visita acordada con LIBARDO GUZMÁN LAMPREA corredor de finca raíz el 11 de abril de 2015, quien aparece en la Cámara de Comercio como miembro principal de la Junta Directiva y segundo gerente de la sociedad RENAULT-SINCROMOTORS S.A. y, miembro de la junta directiva de la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., quien enterado de las normas urbanísticas vigentes y ante la necesidad que RENAULT-SINCROMOTORS S.A. y/o INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., hicieran la compra de la totalidad de los terrenos para cumplir con las normas urbanísticas, ofreció adquirir el lote de forma inmediata con un pago de contado por \$600'000.000.00 M/cte esto es \$155.844.00 M/cte por metro cuadrado, irrespetando los acuerdos, lo que no fue aceptado por los demandantes, quienes ya conocían lo pagado por el lote número 2 y, obraban en el entidad de que se pagaría lo mismo por todos los lotes, más cuando para ese momento se había realizado un avalúo por perito inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, dictamen que dio un total de \$885'500.000.00 M/cte a \$230.000.00 el metro cuadrado. Avalúo que le proporcionaron a GUZMÁN LAMPREA.

j. Que GUZMÁN LAMPREA mediante correo electrónico del 13 de abril de 2015, comunicó a los demandantes su intención de continuar las negociaciones, momento desde el cual se mantuvo en continuo contacto, asegurando que el negocio se realizaría, pero que los señores Cepeda y las sociedades SINCROMOTORS S.A. e INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A. debían realizar múltiples trámites internos con la Junta Directiva y externos con la empresa Renault, para la consumación del negocio. Enterándose, los demandantes, posteriormente que el 7 de julio de 2015 la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., con radicado 2015-07-07-361 presentó ante la Alcaldía Municipal de Zipaquirá-Secretaría de Planeación – Dirección de Urbanismo y Vivienda, solicitud de Licencia de Construcción para pobra nueva proyecto Renault Minuto, pero cubriendo únicamente el Lote 2 que habían adquirido de GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES, rompiendo el compromiso adquirido con él y con los demandantes, en el sentido de que deberían cumplir con las normas urbanísticas para poder dar uso comercial y de servicios al terreno.

k. El corredor de Finca Raíz GUZMÁN LAMPREA, concertó una cita con los demandantes para el 4 de septiembre de 2015 en las instalaciones de SINCROMOTORS S.A., a la que

asistieron GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES y MARIA ALIX MOLINA CASTRO como propietarios del LOTE 3 en compañía de su asesor Dr., EDUARDO QUIJANO APONTE y, NYDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS como presidente y CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS como primer gerente de la sociedad SINCROMOTORS S.A. y por la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., NYDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS como gerente y CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS como suplente del gerente; además acudió EURIPIDES CEPEDA HURTADO, el arquitecto responsable de la obra señor HELBER JOANNY HURTADO LÓPEZ y el corredor de finca raíz LIBARDO GUZMÁN LAMPREA.

Reunión en la que los demandados manifestaron cumplir con lo pactado con los hermanos LÓPEZ, concretar la integración legal del lote con el que ya habían adquirido para instalar un servicio de exhibición y venta de vehículos Renault denominado Renault Minuto y, luego de ardua negociación hicieron la oferta de comprar el predio LOTE 3, por un precio total de \$799'000.000.00 M/cte, a razón de \$207.532.00 M/cte el metro cuadrado, pagaderos: **(i)** la suma de \$750'000.000.00 M/cte en dinero en efectivo y **(ii)** la suma de \$49'000.000.00 M/cte, en especie representados en un automóvil y/o camioneta marca Renault.

Oferta que fue aceptada por los demandantes en los términos del artículo 850 del Código de Comercio, fijándose como fecha para la suscripción de la Promesa de Venta y la respectiva Escritura para quince (15) días después, lo que fue documentado por escrito el mismo día 4 de septiembre de 2015, remitiéndoles nuevamente la aceptación mediante escrito por correo electrónico a cada uno de los demandados.

Además, en la misma fecha de la reunión, ante la petición del arquitecto responsable de la obra solicitada en el lote 2, como únicos colindantes, los demandantes se notificaron personalmente de la solicitud de Licencia de Construcción presentada por la sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., suscribiendo el acta que les fue presentada, asumiendo el compromiso de no presentar observaciones ni objeciones de ningún tipo ante la Secretaría de Planeación de Zipaquirá como únicos colindantes.

I. A pesar del pacto celebrado y cumplido el plazo de 15 días para la firma de la promesa de venta y escritura, los demandados incumplen el mismo desapareciendo y, no obstante, el comisionista de Finca Raíz continuó comunicándose por teléfono

y correo electrónico, afirmando que el negocio está en firme y no se ha materializado por diversas razones, tales como viajes de los señores Cepeda y trámites privados ante la empresa.

**II.** Posteriormente los demandantes tienen conocimiento que los demandados habían hecho solicitud de la Licencia de Construcción mencionada, sin incluir el predio de los demandantes, del que nunca solicitaron su inclusión e inexplicablemente ante-dataron el documento de notificación personal de la licencia de construcción, que fuera firmada el 4 de septiembre de 2015, imponiendo la fecha del 2 de junio de 2015, la que nunca firmó el funcionario de la Secretaría de Planeación, ello, presuntamente, para obtener la caducidad de los derechos de los demandantes para oponerse y, en contravía de la normatividad urbanística vigente contrario a lo estipulado en el Acuerdo 12 de 2013, mediante la Resolución 787 del 19 de octubre de 2015 les otorgaron una licencia de construcción para uso de comercio en un área de solamente 2.871 metros cuadrados, autorizándole 1163 metros cuadrados de ocupación, cuando lo máximo sería de 861.30 metros cuadrados. Lo que no cumplieron pues ocuparon el lote en un 90% más o menos 2.500 metros cuadrados, los que corresponderían si ocuparan un lote de 10.000 metros cuadrados de área con un frente mínimo de 50 metros lineales, donde podría ocuparse con una construcción máxima de 3.000 metros cuadrados.

**m.** Los demandados, al iniciar la obra en el lote, al haber incumplido el compromiso con los demandantes y al construir el lote frontal sobre la carretera, los privan de la vista de que gozaban como de la posibilidad de destinar el predio de manera legal para el uso comercial causándoles un daño directo en el valor del terreno desvalorizándolo en \$257.749.00 M/cte por metro cuadrado según el avalúo realizado por los demandantes y de \$267.857.00 por metro cuadrado que fue lo pagado por los demandados por el LOTE 2, desvalorización que corresponde a \$30.000.00 M/cte por metro cuadrado al quedar el LOTE 3 únicamente el uso agrícola-vivienda campesina como lo ordena el Acuerdo 12 de 2013 y, sometiéndolos a su voluntad sobre una futura compra y su valor, pues los demandados quedarían como los únicos en capacidad real y técnica de integrar su lote a un uso comercial.

**n.** Situación que, ante la persistencia, el 5 de septiembre de 2016 los demandantes mediante correo certificado requirieron a los demandados para que dieran cumplimiento a sus obligaciones o los indemnizaran por los perjuicios causados, sin obtener respuesta alguna, por lo que insistieron los actores, a través de su abogado, hasta que finalmente el 7 de septiembre de

2016 recibió un correo electrónico de CARLOS CEPEDA LEMUS, donde le indica que se debe comunicar con su abogado, con quien concertaron una cita para el 19 de septiembre de 2016 reuniéndose con el Dr., CARLOS ENRIQUE ANGARITA, quien reconoció que efectivamente sus clientes ya estaban construyendo su negocio “Renault Minuto” en el primer lote vecino que habían adquirido y sin la oposición de los demandantes, reconociendo que se habían comprometido a comprar el lote de estos por la suma de \$799'000.000.00 M/cte y que la Promesa de Compraventa o Escritura se debió realizar a más tardar en los 15 días posteriores al 4 de septiembre de 2015, pero sus clientes le informaron que tenían problemas y no podían dar cumplimiento con sus obligaciones en tales términos y que máximo estarían dispuestos a comprar el lote en \$750'000.000.00 M/cte, pero solo pagando una primer cuota de \$150'000.000.00 M/cte en marzo de 2017 y el saldo en 3 años, sin reconocer ningún interés; oferta que califican de irrisoria y leonina, siendo rechazada la misma.

Por ello, el togado les indicó que se comunicaría con sus clientes a fin de obtener la autorización y que mientras ello acontecía no iniciaran ninguna acción legal de tipo administrativo o policivo contra la licencia de construcción, sin que a la fecha (demanda repartida el 27 de agosto de 2018) se hubiere comunicado no obstante las varias llamadas y mensajes enviados, acelerando la construcción ilegalmente licenciada.

ñ. Atendiendo las circunstancias referidas, solicitaron mediante perito idóneo un nuevo avalúo del predio, quien conceptuó que el valor de la propiedad era de \$115'500.000.00 M/cte, al haber quedado el inmueble reducido únicamente al uso zonal – vivienda rural campestre.

o. Ante tal situación convocaron a una conciliación en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, donde el conciliador FRANSCICO SOLANO adujo impedimento para conocer de la petición, pero manifestó que realizaría labor de mediación con lo que estuvieron de acuerdo los demandados, sin que se hubiere concretado nada, por lo que se solicitó la conciliación ante la Procuraduría General de la Nación Delegada para Asuntos Civiles, la que se realizó el 10 de mayo de 2017, en la que los demandados manifestaron su intención de llegar a un acuerdo, siempre y cuando se retirara de la solicitud a los convocados, excepto INVERSIONES LEMUS CEPEDA Y CIA S.A., quien se haría responsable a lo que accedieron los convocantes, prorrogándose la realización de la audiencia que finalmente se celebró el 21 de julio de 2017, en la que la convocada se negó a conciliar declarándose fallida la conciliación.

p. Como no hubo negociación, se solicitó nuevamente la conciliación con los convocados sociedad SINCROMOTORS S.A., NYDIA ROCIO CEPEDA LEMUS, CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, INVERSIONES LEMUS CEPEDA Y CIA S.A., EURIPIDES CEPEDA HURTADO, HELVER JOANNY HURTADO LÓPEZ y LIBARDO GUZMÁN LAMPREA, la que tuvo lugar el 4 de diciembre de 2017, donde se limitaron a señalar que los convocantes los estaban “acosando” por lo que interpusieron denuncias penales, declarándose fallida la conciliación, excepto respecto de LIBARDO GUZMÁN LAMPREA quien no asistió.

### **DE LA ACTUACIÓN PROCESAL:**

Admitida que fue la demanda mediante autos del 8 de noviembre de 2018 y 12 de febrero de 2019, en los que además se concedió el amparo de pobreza a favor de los demandantes (fl. 170 cd. 1. Escritural), se notificó el auto admisorio a la parte demandada a través de sus apoderados judiciales, quienes dentro de la oportunidad correspondiente concurren al proceso, oponiéndose a las pretensiones de la acción, en el siguiente orden:

Los demandados: INVERSIONES LEMUS CEPEDA Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO, NYDIA ROCIO CEPEDA LEMUS y HELVER JOANNY HURTADO LÓPEZ, en cuanto a los hechos aducen no constarle los numerados como 1.1., 1.2., 1.2.1, 1.3, 1.5., 1.5.1., respecto del que señalan que no es cierta la atestación en cuanto a que Gustavo Adolfo López Paredes se hubiere reunido con INVERSIONES LEMUS CEPEDA ni que hayan manifestado que estaban buscando un lote de 10.000 metros cuadrados para uso comercial; 1.5.3, respecto del que aclara que no es cierto que haya hecho un compraventa condicionada a la posterior adquisición de más lotes; 1.6., respecto del que aclara que no es cierto que Guzmán Lamprea los haya contactado en representación de SINCROMOTORS; 1.6.1, 1.6.2., 1.6.3., del que aclara que no es cierto que se haya manifestado a nadie la intención de adquirir más lotes; 1.6.4., 1.7., 1.7.1, del que aclara que no es cierto que el predio solo podía ser destinado para uso comercial si el área era superior a 10.000 metros cuadrados, toda vez que sobre el lote 2 de menor extensión se expidió licencia de construcción; 1.13., 1.14., 2.2. y 2.4.

En cuanto a los demás hechos aluden unos ser ciertos, y otros no serlo.

Propusieron como EXCEPCIÓN DE MÉRITO la que denominaron INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURÍDICO; además,

pretenden la suspensión del proceso por PREJUDICIALIDAD PENAL.

Por su parte el demandado LIBARDO GUZMÁN LAMPREA, se opone a las pretensiones de la acción, señalando en cuanto a los hechos la certeza de algunos de ellos apoyados en pruebas documentales, otros no ser ciertos y los demás no constarle.

Propone como EXCEPCIONES DE MÉRITO las que denomina: **1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA EN LA PARTE PASIVA, EN CUANTO HACE REFERENCIA AL CORREDOR INMOBILIARIO LIBARDO GUZMÁN LAMPREA; 2. AUSENCIA DEL NEXO DE CAUSALIDAD- INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN CABEZA DEL SEÑOR LIBARDO GUZMÁN LAMPREA COMO CORREDOR INMOBILIARIO; 3. INEXISTENCIA DE OBLIGACIÓN O RESPONSABILIDAD EN CABEZA DE LIBARDO GUZMÁN LAMPREA; 4. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE EL SEÑOR LIBARDO GUZMÁN LAMPREA Y LOS CO-DEMANDADOS; 5. BUENA FE; 6. GENÉRICA.**

Vencido el término del traslado de las excepciones a la parte demandante, transcurrido en silencio, mediante auto del 4 de septiembre de 2019, se convocó a las partes a la realización de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G. del P., la que una vez realizada se declaró fracasada la conciliación, se recepcionaron los interrogatorios de las partes, y se decretaron las pruebas solicitadas por las mismas.

En la absolución a los interrogatorios, las partes básicamente confirman lo narrado tanto en la demanda como en los escritos mediante los que recorrieron los traslados de ésta, al efecto señalaron:

**a. Demandante: Guillermo Antonio López Paredes,** quien respeto de los hechos de la demanda, señala que todo está incluido en la demanda en los hechos, lo que sería muy largo volver a enunciarlos, pero resume que el señor LIBARDO GUZMAN dijo que quería comprar una extensión pequeña de dos mil metros, quien en comienzo habló que era para ayudar a unos ancianos y ancianas confeccionistas, pero en un principio era imposible llegar a una negociación ya que finalmente no podían desenglobar esa cantidad de terreno para hacer el pedido que hacía.

Después los citó junto con el señor EURIPIDES DE PEREA con una petición de compra ofreciendo una cantidad de

\$600'000.000.00, pero como antecedente está la norma urbanística que exige que, para desarrollar el proyecto de la Sociedad CEPEDA, se necesitaría una extensión igual o mayor a 10.000 metros, teniendo siempre la sensación de que esas personas pretendían asaltarlos en su buena fe, ya que no eran claros en las propuestas y en últimas, resultaron siendo engañados porque no cumplieron con lo que se había acordado en varias oportunidades y reuniones, ellos asumieron que sí harían la compra y los defraudaron completamente, por lo que pretendieron llegar a una conciliación con una acción ante la Procuraduría, pero volvió a suceder lo mismo, ya que en un comienzo dijeron que sí para luego decir que no y negar absolutamente todo. Eso está consignado en la demanda.

Agrega que ellos ya le habían comprado a un hermano suyo un lote y necesitaban notificarle el hecho de que por su parte no habría ninguna oposición, una vez que le notificaron que habían comprado el lote a su hermano Gustavo, pero lo hacían con el compromiso de que, conociendo la norma, urbanística de los 10.000 metros, entonces ellos seguirían adelante con la negociación, de manera que de buena fe les firmó en blanco, sin la fecha, que no se oponía a eso.

Señala que no es actualmente el dueño del lote, y que la dueña es su compañera, no recordando la fecha en que hizo la compraventa ni el valor de la misma, no obstante, aduce que es cierto que fue el 17 de julio de 2016 por valor de \$3'000.000.00 de pesos que se lo vendió a ella, traspaso que hizo del lote a su compañera para evitar un ataque una intención que pretendía embargarle el lote, ese dinero no lo debía el deponente sino otra persona.

**b. Demandante: María Alix Molina Castro**, refiere que su esposo Guillermo y sus hermanos tenían esos lotes en Zipaquirá y su hermano Gustavo les dice que los señores Cepeda están interesados en adquirir unas tierras o algo así para desarrollar un proyecto y luego los contactó el señor LIBARDO y fueron y miraron el lote, luego otra cita con el señor CEPEDA, quien les propuso por el lote pagarles \$600'000.000.00 de pesos, pero LIBARDO les había dicho antes que a él le interesaba comprar como 2.000 metros y luego se reunieron en el lote con el señor EURIPIDES CEPEDA, quien les dice que estaba dispuesto a pagarles en el momento, en efectivo \$600'000.000.00 de pesos, pero antes de eso cuando les solicitan es acita, la deponente les pidió con su esposo al doctor EDUARDO QUIJANO que los acompañara en la negociación y todo el tiempo desde que se inició el proceso contaron siempre con él. Luego se cruzaron varios correos

electrónicos entre el señor LIBARDO, generalmente con la declarante.

Luego una cita en las oficinas de SINCROMOTORS donde están presentes los señores CEPEDA, el hijo, el arquitecto, donde hablaron y el arquitecto sacó la notificación de que como único vecino que no tenía ninguna oposición a que se desarrollara su construcción su proyecto al propietario que en ese momento era GUILLERMO LÓPEZ, quien le firma la notificación sin ningún reparo a la que no le habían colocado fecha, reunión que se hizo en septiembre pero luego se dan cuenta que la fecha la antepusieron el 2 de junio, como si la hubiera firmado en esa fecha, lo que les disgustó muchísimo; recuerda que EURIPIDES les dijo cuando salieron que habían hecho un gran negocio y que enseguida iban a firmar la compraventa.

Que después se dan cuenta que la licencia de construcción solo la están manejando para ese lote, sin tener en cuenta el lote de ellos, lo que era diferente a lo que se había hablado. Pero después el señor LIBARDO le enviaba correos y le decía que eso ya que sí se iba a hacer, pero después no volvieron a llamar.

Luego descubrieron que la notificación la habían pasado con fecha diferente, que la estaban tramitando solamente con un lote. Que tenían problemas de vivienda y por eso pusieron el lote a nombre de la deponente pues por cuestiones de arriendo les llegaba un embargo y para evitar pues no tenían la plata en ese momento y por eso no podían responder por ese dinero siendo la última salida que tuvieron en ese momento.

Después les comunicaron que debían entenderse con el abogado el doctor ANGARITA y por eso con el Doctor QUIJANO alguna solución, pero nada, y por eso tratar de conciliar, pero se comunicaba el señor Libardo, que otra cita para la firma de la promesa, pero no se dio, nunca les dijeron que ya no le compraban. Que el señor LIBARDO nunca les mostró ningún poder para negociar a nombre de los demandados el lote, que todo fue verbal. Que los demandados les ofrecieron seiscientos en efectivo y de una vez se los pagaban, pero no aceptaron.

Que si existió un motivo para oponerse al desarrollo del proyecto, que era que el mismo Gustavo les decía que tenía que ser de diez mil metros para poder desarrollarlo y por eso era que estaban interesados en los tres lotes. Que el arquitecto CARLOS ZAMBRANO no les informó sobre el proyecto a desarrollar. Cuando los contactó LIBARDO GUZMAN, les dio que él tenía una

inmobiliaria, y en la segunda entrevista con el señor CEPEDA ENRIQUE, les ofreció seiscientos millones oferta que le hizo EURIPIDES CEPEDA de forma verbal por la totalidad del lote.

c. Demandado: **Carlos Alberto Cepeda Lemus**, informa que, en enero de 2014, iniciaron negociaciones para la compra del lote número 2 para montar un taller de mecánica allá para la expansión de la empresa y, antes de comprar el lote, con su papá, se aseguraron que el lote número dos, cumpliera con los requisitos para levantar un proyecto en ese lote específicamente, mandado una serie de cartas a planeación de Zipaquirá, pero en ningún momento en este periodo de la negociación se contempló la adquisición de un lote adicional, porque el interés solamente estaba en el lote número dos; el día 6 de junio de 2014, hay una respuesta de planeación de Zipaquirá en la que dan viabilidad para el proyecto de vitrina de vehículos, en el lote número dos, siendo una vía nacional se permite la construcción del proyecto en ese particular lote número dos, concepto en el que nunca se le exigió un área mínima de diez mil metros cuadrados para el desarrollo del proyecto.

Que para la adquisición el lote numero dos solamente han tenido acercamiento con los dueños de ese lote en particular; contrataron al abogado CARLOS ANGARTA para que les hiciera el estudio de títulos, quien es el abogado de la empresa y les dice que luego de las cesiones del lote y a disminución del área, pese a ello el proyecto sería viable, por lo que el 4 de noviembre de 2014 oficializaron la compra del lote número dos mediante escritura 910 del 4 de noviembre de 2014 de la Notaria única de Cajicá. Que el lote lo compraron porque primero Planeación les dio el visto bueno para construir el predio y el proyecto en el lote número dos, in ninguna aclaración adicional de metraje; segundo en la escritura se menciona en la cláusula quinta el saneamiento, garantizando que el inmueble se encuentra libre, procediendo a leer el contenido de la cláusula, documental que obra en el expediente; que en esa zona hay tres predios comerciales, una estación de gas que no tiene diez mil metros curados y lleva mucho tiempo más, una bodega de almacenamiento y una bodega al lado de nosotros, que no tienen diez mil metros cuadrados.

Agrega que tienen las cartas de planeación Municipal de Zipaquirá donde les avala el desarrollo del proyecto, es decir hacer la construcción en ese lote número dos y hasta ese momento no tenía conocimiento de ningún otro lote ni nada.

En abril de 2015 contrataron a la firma GALIA CONSTRUCCIONES, para el estudio de títulos y sacar la licencia

de construcción y el 6 de mayo de 2015 el arquitecto HELBERT HURTADO hace una solicitud validando el proyecto para poder sacar la licencia de construcción y el 6 de mayo responde Planeación de Zipaquirá, donde le informan, entre otras cosas, que revisados los planos aportados el proyecto es viable, anotando que es la segunda vez que ratifican la viabilidad del proyecto.

Agrega que tenía entendido que su padre, dentro de su visión comercial, a futuro quería expandir la empresa y que miraran la posibilidad de comprar otro lote, pues si el negocio se crece debían expandir la empresa, y siempre había hablado con el señor LIBARDO GUZMÁN como su agente inmobiliario, quien fue la persona que les consiguió el lote número dos, haciendo la salvedad y es totalmente falso que su padre contactó a esas personas para cumplir con una norma de diez mil metros cuadrados, que solamente fue un acercamiento comercial de cualquier persona que quiere de pronto hacer una compra a futuro para expandir su negocio, pues ya tenían la viabilidad del proyecto, pues en caso contrario no lo habrían comprado dada la inversión tan costosa.

Que cuando llegó el momento de la notificación a los vecinos de la obra, la que se puede hacer en un edicto, tiene entendido, o en un periódico, recuerda que el señor LIBARDO le dijo que los señores el señor Guillermo, habló con su papá y quieren hablar con ustedes y entonces hagamos una reunión en la sede de Chía y le dijo que perfecto, que miraran a ver de qué se trata; reunión que se realizó el día 5 de septiembre del año 2015 en Chía en el concesionario de SINCROMOTORS, donde apareció la señora ALIX MOLINA con el señor GUILLERMO LÓPEZ junto con el señor EDUARDO QUIJANO, de quien no sabía quién era, pues no era el propietario del predio, y la reunión empezó con un desastre total, pues asistieron Carlos Cepeda, Eurípides Cepeda, Libardo Guzmán, Elber Hurtado, los señores Alix Molina, Guillermo López y el señor Quijano, quien empezó la reunión de manera agresiva a quien no conocían, pues llegó diciéndoles que representaba al señor Guillermo y a la señora Alix, e indicándoles que ustedes compraron y sobornaron a Planeación de Zipaquirá para obtener una licencia fraudulenta y que tenía las pruebas que se había cometido un delito y están afectado a sus clientes, por lo que los va a demandar y se va a encargar de tumbarles el proyecto si no le compran el lote, siendo esta la primer situación extorsiva por parte del señor Quijano, causándole curiosidad que la señora Alix y Guillermo no dijeron ninguna palabra durante la reunión, pues ellos nunca han hablado nada, y todo lo ha hecho el señor Quijano, por lo que le respondió que hiciera lo que a bien tuviera, pues no son personas corruptas ni que pueda jugar con el buen nombre, dado que lo que está diciendo es muy grave. No obstante, la

reunión en términos generales terminó de una manera cordial y, bajados los ánimos señalaron que eventualmente estarían interesados en comprar el lote, pero sujeto a aprobación de la junta directiva, de la consecución de los recursos y Quijano dijo que eso valía ochocientos millones de pesos, rebatiéndole en cuanto al precio que consideraba que máximo serían setecientos cincuenta millones y ello, sometido a la aprobación de la junta.

Además, en la reunión el señor Quijano decía que le pagaran con una camioneta y cincuenta millones en efectivo, o algo así, no recuerda bien y terminada la reunión le dijo al señor Libardo, que primero no hacía negocios en esas circunstancias y no quiere tener ningún contacto posterior con el señor Quijano y, si en algún momento negocian algo, es directamente con los dueños, pues la verdad se siente chantajeados por el señor Eduardo Quijano.

Luego de la reunión como a los seis u ocho meses, recibió una llamada del señor Quijano donde le dice que donde habían metido, pues están incumpliendo lo que les prometieron, respondiéndole que no le han prometido nada, que nunca existió ninguna compraventa, pues no negocian con terceros, pues les quieren es sacar plata o algo así lo que desconocen los señores Alix y Guillermo ya que todo lo ha hecho el señor Quijano; se argumenta una falacia en cuanto a la documentación falsa, chantajeándolos para obligarlos a comprar un inmueble bajo el pretexto de demandarlos o de afectar un proyecto, lo que a su modo de ver es chantaje.

Que lo llamó el señor Quijano a amenazarlo, diciéndole que no habían cumplido lo prometido, que donde estaban metidos respondiéndole que nunca le había prometido nada a él, además eso estaba sujeto a los recursos y a las cosas, que no le habían firmado nada, señalándole que lo dejara de llamar para amenazarlo, por lo que le refirió que Libardo Guzmán era un lambón que no tenía nada que ver con el negocio.

Refiere la extrañeza que le causa que el poder que le dieron Alix y el señor Guillermo a Quijano data de un año después de la reunión que tuvieron en la sede de Chía, cuando ya el predio había sido vendido por el señor Guillermo a la señora Alix, por la suma de Tres millones de pesos, como consta en el certificado de tradición.

Agrega que el señor Quijano empezó a hacer llamadas amenazantes al arquitecto Elber Hurtado, solicitándole la documentación para el lote; de las pruebas que aportan los mismos demandantes hay un correo que emite el señor Libardo Guzmán

enviado al deponente el 18 de septiembre de 2015, donde le indica que los setecientos cincuenta millones de pesos ofrecidos por el lote no es posible dejarlo en ese precio por los señores Alix y Guillermo y otro correo del 21 de noviembre de 2015 enviado por Libardo Guzmán a Alix Molina, donde le dice que no ha sido fácil que los señores lleguen a los ochocientos millones, pero que no deje ir el negocio ya que si no lo hacen ese año, se desiste del mismo.

Reitera el deponente que nunca hubo promesa de compraventa, existiendo sí un abuso del derecho en el demandante al involucrar a todos los demandados, más cuando la supuesta oferta de compra que aluden los demandantes en el año 2014 dirigida a los antiguos propietarios, cuando ya INVERSIONES LEMUS CEPEDA era dueña del lote y, además, LUIS FRANCISCO CHAVARRO una de las personas que les vendió el lote en conversación con el deponente señaló que nunca había recibido la supuesta oferta de venta.

**d. Demandado: Euripides Cepeda Hurtado**, informa que como fundador de la empresa y dada la expansión del sector automotor, tomó la decisión de conseguir un lote en Zipaquirá, pidiéndole el favor a LIBARDO GUZMÁN que se encargara de ubicar un lote que reuniera las condiciones para el proyecto que se quería hacer y le ubicara a los dueños y los certificados de uso del suelo. En encuentro con los dueños del lote en el mismo sitio, establecieron las condiciones y le contaron el proyecto y que si ese lote reunía las condiciones que exige la ley y de reubicación de suelos podían seguir haciendo la negociación. El señor Libardo continuó con las instrucciones hasta establecer nuevos contactos con los dueños y solicitarles los documentos que se requieren para establecer que afirmativamente el proyecto era viable en ese sitio.

En las conversaciones con los dueños, encontraron que había que presentar la licencia para la viabilidad del proyecto, con los planos y todas las exigencias de ley, contratando al ingeniero que se hizo cargo de los planos sacar la licencia y hacer toda la tramitología y les presentara un presupuesto de cuanto les iba a costar y así se hizo. Durante esos procesos don Libardo le manifestó que había un señor Guillermo López, que le insistía continuamente que le comprara el lote y que si no lo compraba él intervenía ya que eso era una sucesión y él podía anular esa repartición que había. Reuniéndose con el señor López, quien era la principal persona de llevar a cabo esa negociación, quien manifestó que todo estaba correcto, que estaban todos los documentos. Pero no obstante Guillermo López siguió insistiéndole a Libardo, quien lo llama y le dice que el señor López quería hablar

directamente con el deponente, porque quería hacer la negociación, por lo que le dijo a Libardo que ya habían comprado un lote que reúnen las condiciones requeridas y se mandaron todos los documentos al Banco de Bogotá que fue el que financió todo el proyecto. Lo que fue aprobado favorablemente por el Banco.

Que el señor Guillermo siguió insistiendo para que hicieran una reunión ya que él había tomado, según él o un señor equis, que el aviso que se pone cuando se va a hacer una construcción, insistiendo que debían de comprarlo y presentó unos certificados de que el lote que estaba vendiendo es para vivienda no para uso industrial ni comercial, razón por la que dijo que no, ya que el lote no reúne las condiciones y además no están comprando más lotes, en esa reunión se presentó un señor Granados, cree, a quien no conoce, quien de forma intimidante presionó a los asistentes, indicando textualmente *“lo que ustedes han hecho con el señor López que es el dueño del lote número tres no tiene validez y yo ya investigué a los dueños de SINCR MOTOR que son los compradores yo estuve, con palabras de él, en las vitrinas donde exhiben los carros”* (minuto 1:47:45) manifestación que hizo el señor Quijano y además que no iba a pagar ninguna comisión a don Libardo ya que era dueño o representante de una oficina de finca raíz, era abogado y conocía todas las normas del proyecto y que no habían hecho todas las cosas como dice la ley.

Además, habló directamente con Quijano, quien le manifestó que quien le taba vendido el predio era adicto quien no estaba en condiciones de comprender y que él era su representante, porque él ponía sus condiciones y ayudaba para que se hiciera la negociación y el dinero que se gire lo hiciera a nombre de él; lo que le extrañó mucho y por eso le dijo que no podía aceptarle absolutamente nada y por eso el deponente manifestó que se retiraba, pero el señor se quedó allí amenazándolos que iba a hacer todo lo posible para que no se construyera el proyecto.

Que se reunieron con los ingenieros en las oficinas del concesionario SINCR MOTOR CHIA con el señor López quien les estaba ofreciendo la posible compra, pero el señor López quien les vendió no fue a esa reunión, que el abogado de ellos, Quijano, los siguió presionando y pidió que le dieran una camioneta que le había gustado y que los papeles fueran a nombre de él sin que se entendieran los señores que él era apoderado, replicándole que no se prestaba para esas cosas y se salió y lo dejó hablando solo.

Como siguió presionando para que se hiciera la negociación tuvo que llamar a su abogado CARLOS ANGARITA para que se calificara la calidad de presión que había contra el

deponente y contra la empresa, por lo que el doctor Angarita llamó a este señor y se pusieron una cita y cree que tuvieron una discusión pues siguió con las mismas intenciones que debían de comprarle y hacerle todo como él decía, y luego los demandó para que hicieran un acuerdo, pero le dijeron que no iban a comprar y mucho menos con él que no era el dueño, pues nunca le compran a intermediarios, siempre lo hacen con los dueños como se hizo con la compra del lote número dos que es el que actualmente tienen en las instalaciones.

Que para la época de la reunión con los demandantes y el doctor Quijano, el deponente no tenía ningún cargo en las empresas SINCROMOTORS ni INVERSIONES CEPEDA LEMUS; señala el deponente que no es cierto que haya enviado a Libardo Guzmán a comprar más lotes, ya que solamente se concentraron en la adquisición del lote que se hizo realidad y donde está el proyecto realizado. Que las reuniones con los aquí demandantes y el apoderado fueron en razón a la insistencia, además no conoció a la persona que estaba ofreciendo el lote ni tuvo contacto con el absolvente, solamente lo conoció hasta el día de la reunión realizada ante la insistencia para saber si le iban o no a comprar, pues ya le habían dicho insistentemente que no y ahí fue donde usted estuvo (se refiere al apoderado de la activa) y todo lo que ha comentado es la verdad, sin que se pueda retractar de lo que le dijo y le propuso.

**e. Demandado: SINCROMOTORS S.A. a través de su representante legal MARTHA YIDI CEPEDA LEMUS,** informa que el único lote que conoce que se compró el lote dos cuyo proceso de negociación inició en enero de 2014 y se concluyó en noviembre de 2014; en enero con una oferta que presentó LIBARDO GUZMÁN que fue estudiada en asamblea y todos los inmuebles son comprados por aprobación de la asamblea, no hay más compra de lotes, no hay ninguna venta de GUILLERMO LÓPEZ ni de la señora MARIA. Para ellos la compra quedó cerrada en noviembre de 2014 y para esa compra se hizo un estudio juicioso de solicitud a la Alcaldía donde se les manifestara si el proyecto era viable, teniendo respuesta positiva. Lo que hizo el doctor CARLOS ANGARITA fue el estudio de títulos y tuvimos respuesta positiva y, en la escritura de venta no consta ningún gravamen, ni comunidad, ni pacto de venta ni servidumbre sobre el lote que les vendió la persona López.

Que para finales de 2014 a 2015, la deponente era la gerente comercial de SINCROMOTORS CHIA y no participó en la reunión del 4 de septiembre de 2015.

**d. Demandado: Libardo Guzmán Lamprea**, refiere que un día cualquiera cuando ya le había vendido el primer lote al doctor Cepeda, y él le dijo que, si había oportunidad o facilidad de buscar un segundo lote, por lo que pensó que el segundo lote podía ser el del vecino, poniéndose a buscar quien era el dueño y apareció un señor de apellido QUIJANO que en ese momento decía que era el abogado de la señora Alix y del esposo de la señora y los contactó para ver si se podía vender el lote y ganarse una comisión, básicamente fue lo que hizo en ese momento y los presentó al señor de la Renault, pero no sabe si llegaron a un cuaderno o no, si lo compraron o no, ya que básicamente es un comisionista y ganarse la comisión por presentar las personas. Hasta aquí puede comentar.

Que él consiguió el primer lote, pero lastimosamente el doctor López no está, está muerto. Que intercedió en la venta del primer lote, que fue el comisionista; en cuanto al segundo lote no intervino, ya que no hubo nada, pues contactó al señor Quijano a ver cómo era el negocio y cuanto pedía y todo para presentarle un posible cliente, pero hasta ahí no hubo nada. Que contactó al señor Quijano, por medio del difunto a la señora Alix y ella lo contactó con él cuando fueron a la primera entrevista, que ella le dijo que usted (se refiere a quien interroga apoderado de la parte actora) era el abogado de ella y ese sábado o viernes que fueron usted apareció con la señora.

Que no siempre conoce las normas de los lotes que vende, no es experto en normas, que solamente le solicitaron buscar otro lote e inició la búsqueda para ganarse una comisión.

**e. Demandada: Nydia Rocío Cepeda Lemus**, señala que como persona natural nunca tuvo conocimiento de la compra de este lote; pero como persona jurídica y representante legal de INVERSIONES LEMUS, tampoco tuvo conocimiento ya que nunca hubo una propuesta para la compra de este lote, que nunca quisieron comprar lotes a los demandantes, solamente fue un lote el que compraron; que, entre abril de 2014 y diciembre de 2015, es la gerente comercial del concesionario SINCROMOTORS y de LEMUS CEPEDA es la gerente y representante legal, pero por estas sociedades nunca se planteó comprar otro lote. Que el lote que se compró lo fue por SINCROMOTORS.

**f. Demandado: Helver Joanny Hurtado López**, en la absolución al interrogatorio informa que su participación en este proyecto, siendo arquitecto, en esa fecha trabajaba para la empresa GALIA CONSTRUCCIONES, que fue a quien contrato la empresa INVERSIONES LEMUS CEPEDA, para hacer los diseños

del proyecto del RENAULT MINUTO que queda en Zipaquirá contiguo al predio en cuestión vecino del señor López. En el trámite de licencias actuó como arquitecto, es diseñador, siendo su participación unos servicios profesionales que se le prestaron a SINCROMOTORS y hasta ahí llega su alcance. Que en alguna oportunidad estuvo en una reunión en SINCROMOTORS que coincidentalmente estaba un señor López y estaban hablando del negocio donde él les estaba ofreciendo el predio. No fue más su participación y por eso no entiende porque lo hacen parte de esta demanda ya que no va a comprar el predio, no tiene intereses, no hace parte de SINCROMOTORS ni de INVERSIONES LEMUS CEPEDA. No tenía interés en la compra de los predios, no era socio, aportante ni nada, simplemente un tercero que trabajaba para la empresa que contrató INVERSIONES LEMUS CEPEDA, para los diseños del RENAULT MINUTO.

Que efectivamente realizó los trámites de la licencia conforme al mandato que le fuera otorgado, siendo común que le den el trámite al arquitecto, pues además de necesitar un ingeniero y un calculista, es quien atiende todas las observaciones de la oficina de planeación, que fue el papel que jugó, pues hizo los diseños, la radiación y atendió las observaciones que le hacía la oficina de Planeación, pero el titular de la licencia y quien realmente hace la solicitud es el propietario del predio.

Que INVERSIONES LEMUS CEPEDA, desde mucho antes habían manifestado la intención de comprar es predio y ya le habían hecho estudios sobre la viabilidad del proyecto. A GALIA CONSTRUCCIONES la contratan el 23 febrero de 2015 y ya hay un estudio previo, que fue con base en el cual INVERSIONES LEMUS decidió comprar el predio, pues se imagina que si en planeación le dicen que no se puede pues no compra el predio. Cuando ya recibe la documentación, ya hay documentos donde Planeación le da la viabilidad; en muchas oportunidades, llamadas que le hacia el doctor Quijano: que ese predio, independiente de lo que dice la norma esta sobre un corredor vial de carácter nacional y ahí no solo interfiere la oficina de Planeación sino hay que pedir permisos ante la Agencia Nacional de Infraestructura, la empresa de servicios públicos de Zipaquirá y si no se cumplen tales requisitos el proyecto no es viable; o sea que ese proyecto no solo lo miró la Oficina de Planeación, sino pasó por la concesión de minorte que determinó los conceptos de la ANI y por la empresa de servicios públicos de Zipaquirá y en el momento en que lo tomaron ya estaba muy consolidado.

También el destino es un RENAULT MINUTO el que se maneja sobre estándares de la marca, por lo que se tuvo que

desplazar a Medellín, pues prácticamente los estándares de cómo era el proyecto ya estaban hechos, simplemente fue una adecuación arquitectónica con base en los estándares de RENAULT, en el estudio previo que habían hecho del predio si era o no viable comprarlo y de ahí arranca su trabajo. Recién inicia el proceso hay un oficio de Planeación de la viabilidad técnica y jurídica, pues una licencia de construcción la revisa una parte técnica y la parte urbanística y jurídica, pidiéndose un concepto a Planeación de la viabilidad del proyecto precisamente para hacer el trámite ante la Agencia Nacional de Infraestructura, quienes dieron las respuestas que el proyecto era viable, lo que le ha dicho en muchas oportunidades al señor Quijano, que siempre cuestiona el tema de esa licencia, lo quiere poner en duda, pero reitera, que es un proceso que se hizo normal, como cualquier licencia dentro de sus tiempos e instancias que debe cumplir y la otorgó la oficina de Planeación.

Resalta que, en el sector por la característica del corredor vial, tienen de vecino un predio que es industrial que pertenece a Gas Natural y por otro costado unas bodegas bastantes grandes y una zona que esta urbanizada, lo que permite tales desarrollos comerciales.

Que el doctor Quijano cita una norma del plan de ordenamiento territorial, pero estos corredores viales permiten este tipo de desarrollos; la persona idónea para responder es la Oficina de Planeación y los funcionarios que son quienes emiten los conceptos los que finalmente aprobaron.

Verificada la audiencia de instrucción y juzgamiento se recepcionar las pruebas decretadas a las partes, de las que extractamos lo siguiente:

**a.** Testimonio rendido por CARLOS ENRIQUE ANGARITA ANGARITA, quien respecto de los hechos de la acción señala que fue contactado a mediados del año 2016 por INVERSIONES LEMUS CEPEDA, para prestar asesoría respecto de una negociación de un lote en la ciudad de Zipaquirá, refiriendo que, tratándose de un contrato de concesión, atípico, el concesionario debe solicitar las autorizaciones expresas del concedente para abrir negocios, dado que las concesiones siempre tienen una referencia a una territorialidad; que debía realizar un contacto con el doctor EDUARDO QUIJANO, a fin de comentarle sobre la serie de requisitos e implicaciones de la adquisición de un bien inmueble para un concesionario.

En este caso se estableció que SINCROMOTOR abrió una vitrina en la ciudad de Zipaquirá por el eje de la carretera que conduce de Bogotá a Zipaquirá, reuniéndose con el doctor Quijano en la oficina del declarante donde se estableció que tenía la intención vender un lote de propiedad de un conocido de él de hacía muchos años. Que le dijo que no tenía un poder para actuar, pero que ya había establecido algunas negociaciones y lo que buscaba era el cumplimiento de algunas de esas negociaciones, dialogando con el doctor QUIJANO, aclarando que INVERSIONES LEMUS CEPEDA es una sociedad que adquiere inmuebles para arrendarlos al concesionario SINCROMOTORS, explicándole al abogado QUIJANO, cuáles eran los tramites que debía seguir para la adquisición o la compraventa, pues no se trata de un negocio entre personas naturales, sino entre personas jurídicas y naturales quienes se deben sujetar a un trámite específico, consistente en: la obtención por parte del concesionario o del inversionista del permiso correspondiente de la marca o el concedente y el trámite al interior de la empresa inversionista de su junta directiva; estableciéndose en un papel que el precio que podría estar interesado INVERSIONES LEMUS CEPEDA, era un precio de \$750'000.000.00 de pesos, cancelando la cifra de \$150'000.000.00 de pesos seis meses posteriores a la celebración del contrato de promesa de compraventa, estudio de títulos y \$600'000.000.00 de pesos pagaderos a tres años en el año 2020, lo que fue escrito en un documento.

La idea era que, si el doctor QUIJANO aceptaba esa propuesta, suscribieran ese primer acuerdo y comenzaran a trabajar en los estudios de títulos, suministro de documentos, estudio de la factibilidad y viabilidad y obtener los permisos de las juntas directivas de INVERSIONES LEMUS CEPEDA y del concedente.

Situación que el Doctor QUIJANO dijo que no aceptaba, no estaba de acuerdo, pues tenemos un precio mayor y, además, le gustaría que por intermedio del deponente les suministraran un vehículo como adelanto a la negociación, señalándole que no estaba autorizado para tomar esa decisión y menos cuando no se acepta el negocio de esta manera. Terminándose la reunión, no hubo acuerdo, ni se presentó ninguna clase de expectativa de negocio, lo que informó a la empresa INVERSIONES LEMUS CEPEDA, que no había ninguna clase de tratativa concreta con el señor QUIJANO a nombre de las personas propietarias del lote, pues no aceptaba la forma de pago o una oferta de \$750'000.000.00 de pesos con la forma de pago expresada. Que ese es el conocimiento que tiene.

Posteriormente como a unos 6 a 8 meses, fueron citados a una audiencia de conciliación ante la Procuraduría General de la Nación, oportunidad en la que se logró, recuerda, que se estableciera que INVERSIONES LEMUS CEPEDA sería la convocada y que los accionistas y las demás personas no tenían nada que ver y así lo reconoció el doctor QUIJANO que efectivamente las personas accionistas y otras personas que vinculaban a la audiencia de conciliación no tenían nada que ver en esta conciliación; fue así como se adelantó el trámite conciliatorio pero no fue de aceptación por parte del señor QUIJANO y su poderdante la oferta de compra de \$750'000.000.00 de pesos, el pago de \$150'000.000.00 de pesos iniciales a los seis meses posteriores y \$600'000.000.00 de pesos hacia el año 2020.

Tema económico que no se concretó ni se mejoró la oferta, pues para esa época el concesionario e INVERSIONES LEMUS CEPEDA, estaban desarrollando una construcción de RENAUL MINUTO en la ciudad de Zipaquirá y para esa los fondos estaban destinados exclusivamente para dar cumplimiento a los contratos de construcción y a las aprobaciones que en su momento les había dado el concedente, en este caso la empresa SOFASA, por lo que no había caja para comprometer a INVERSIONES LEMUS CEPEDA ni a SINCROMOTORS en forma distinta a la que no fue aceptada por el doctor QUIJANO.

Que no hubo ninguna negociación en la oficina del declarante en la que se establecieran unas pautas porque no fueron aceptadas por el doctor QUIJANO.

Que el declarante a partir del mes de septiembre de 2016, tuvo conocimiento por la asistencia del doctor QUIJANO de cuál era el planteamiento del negocio, que simplemente fue contratado por la parte demandada INVERSIONES LEMUS CEPEDA, para buscar un dialogo, un acercamiento con el doctor QUIJANO, toda vez que la versión que tenía es que el doctor QUIJANO en forma impositiva quería establecer unas condiciones de un negocio que efectivamente no se había concretado. La contratación era específicamente para que le pudiera establecer al doctor QUIJANO y a las personas que representa o representaba en el momento que efectivamente había toda una serie de requisitos previos antes de celebrarse cualquier clase de negocio, como es el estudio de títulos y la viabilidad del proyecto.

Que, para la época, supo que tanto INVERSIONES LEMUS CEPEDA como SINCROMOTORS estaban desarrollando una construcción consistente en un RENAULT MINUTO en la carretera que conduce de Bogotá a Zipaquirá, en un lote vecino o

colindante de los representados del doctor QUIJANO, la que para su desarrollo debió de cumplir con las normas correspondientes frente a la licencia de la Curaduría y el POT vigente.

Las partes fueron escuchadas en alegaciones de conclusión, en las que cada una se mantiene en sus posiciones alegadas en la demanda y contestación a la misma.

### **CONSIDERACIONES**

**1ª.** Ninguna deficiencia se presenta respecto de los presupuestos procesales, sin que se advierta la concurrencia de vicio alguno con la entidad suficiente de invalidar la actuación total o parcialmente, lo que permite emitir la decisión de fondo.

**2ª.** Encuentra conformación la la legitimación en la causa por activa y pasiva, habiéndose trabado la relación jurídico procesal entre quienes se reputan como acreedores de una indemnización por el incumplimiento de un acuerdo, como demandantes y, las personas naturales y jurídicas señalada como incumplidoras y por ende responsables de los daños, como demandados.

**3ª.** Es competente este Estrado Judicial para resolver de fondo el punto en litigio, atendiendo la naturaleza de la acción, residencia de los demandados y su cuantía.

**4ª.** La demanda tiene por objeto resolver el problema jurídico sometido a la jurisdicción y se contrae a determinar la naturaleza específica de la pretensión ejercitada por la parte demandante, esto es, si es una de carácter contractual, o una de tipología precontractual y, además, determinar si se encuentran reunidos los presupuestos axiológicos para la reparación del daño por una supuesta pérdida de oportunidad.

**5ª.** Es de notar que nuestro sistema jurídico en términos generales tiene su génesis en una tesis dualista de responsabilidad civil, partiendo de la consideración de que es preciso hacer una clara distinción entre los efectos que genera el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada, que se patentiza en el acuerdo de voluntades que es ley para las partes (el contrato) y los que se producen como consecuencia de un delito o culpa calificadas de antijurídicas desde el punto de vista del derecho civil de daños.

Por ende, la responsabilidad civil contractual ha sido definida en rasgos generales como aquella que resulta de la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de una obligación

estipulada en un contrato válido<sup>1</sup>. De tal manera que, el concepto de responsabilidad civil contractual se ubica en el contexto de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, vale decir, entre las partes del contrato y únicamente respecto de los perjuicios nacidos de ese negocio jurídico, por aquello de la relatividad de los contratos; a su turno, la responsabilidad civil extracontractual, también denominada delictual o aquiliana, es aquella que no tiene origen en un incumplimiento obligacional, sino en el acto ya positivo ora negativo, considerado en todo caso, como un delito o ilícito de carácter civil.

Aspecto sobre el que la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha destacado la importancia que tiene en la práctica judicial diferenciar tales instituciones, que van más allá de propósitos académicos y teóricos. Ha indicado que: *"El Código Civil destina el título 12 de su Libro Cuarto a recoger cuanto se refiere a los efectos de las obligaciones contractuales, y el título 34 del mismo Libro a determinar cuáles son y cómo se configuran los originados en vínculos de derecho nacidos del delito y de las culpas. (...) Estas diferentes esferas en que se mueve la responsabilidad contractual y la extracontractual no presentan un simple interés teórico o académico ya que en el ejercicio de las acciones correspondientes tan importante distinción repercute en la inaplicabilidad de los preceptos y el mecanismo probatorio"*<sup>2</sup>.

Disertación que implica indubitablemente que en el orden jurídico campea una concepción dualista de responsabilidad, con tratamiento jurídico distinto, con causas y fuentes diversas, además de ostentar regulaciones propias, presupuestos y perfiles nítidamente diferenciados, hasta regímenes probatorios singulares, por ello, no se deben mezclar en un mismo concepto, ya que presentan contornos y tratamientos legales bien diferenciados.

**6ª.** Ahora bien, en el marco de un pleito judicial, es bien sabido que la demanda constituye la pieza cardinal del proceso, pues es allí donde el actor concreta su pretensión y enuncia los hechos que le sirven de fundamento. En ella se mide la tutela jurídica reclamada, y de alguna manera, según lo dice la doctrina, constituye un proyecto de sentencia que el demandante le presenta al juez. De allí que por ley esté sometida a una serie de exigencias que no obedecen a un criterio meramente formalista, sino a la necesidad de revestirla de la precisión y claridad necesarias para tal fin, porque tampoco puede olvidarse que la demanda en forma se instituye como uno de los presupuestos procesales.

De otro lado, con fundamento en la acción, ejerce el demandado su derecho a la defensa, y conoce el fallador los límites

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de marzo 1996 M.P. Dr. Pedro Lafont Pianetta.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. G.J. T.LXI, pág. 770.

en los que ha de discurrir su actuar para la definición del litigio, límites que por lo mismo no le es permitido desbordar sin riesgo de adoptar una determinación incongruente con lo discutido en él.

La jurisprudencia sobre la hermenéutica de la demanda ha sostenido de manera reiterada y uniforme que:

*“La demanda que inaugura el proceso civil es la pieza fundamental del debate, pues no sólo marca el norte de la actividad judicial, sino que además limita el poder y la competencia del juez que, como es sabido, no puede abandonar los confines que traza el demandante al delinear sus pretensiones y los supuestos fácticos que les sirven de apoyo. Por ello se ha definido que so pretexto de interpretar la demanda, el juez no puede invadir los dominios del demandante para poner en él lo que éste no planteó, pues con tal proceder el juez desplaza a la parte en su actividad, irrumpe ilegítimamente en la esfera de la autonomía privada y menoscaba el principio dispositivo que ilustra el sistema procesal civil...”*

*Y es justamente por efectos de la predicada fuerza vinculante que al juez se le impone el deber, a la hora de desatar el correspondiente litigio, de adoptar el mentado acto introductorio del proceso tal y como le fue presentado, con la sola condición que de allí aflore con resplandor el *petitum* y su *causa petendi*, es decir, que se pronuncie sobre las pretensiones deducidas y los hechos propuestos tomándolos de la manera como allí se expresaron y absteniéndose, por ello mismo, de resolver sobre lo que no le fue pedido y de decidir con respaldo en situaciones fácticas que no contempla”<sup>3</sup>.*

“Sin embargo, esa labor hermenéutica, dirigida exclusivamente con la intención de descubrir el propósito original de quien acude a la jurisdicción, el juez la podrá adelantar en la medida en que el escrito inicial de la controversia se lo permita sin desfigurar la realidad que por sí sola allí se patentice, es decir, en aquellos eventos en que al hacerlo no transforme la esencia de lo solicitado ni de las circunstancias fácticas en que el actor hubiere fundamentado sus pretensiones; pues, para expresarlo en sentido contrario, si el contenido integral de la mentada pieza ostenta claridad y precisión meridianas o si, en cambio, su oscuridad y confusión es de tal magnitud que objetivamente se hace imposible encontrar ese verdadero horizonte, entonces el fallador no podrá más que atenerse a la literalidad que le figure expuesta, con las consiguientes consecuencias para el accionante; desde luego que el sentenciador no goza de esa facultad interpretativa, ha dicho la Corte, por un lado “cuando la imprecisión y oscuridad de sus términos es tal que obstaculice por completo la averiguación de que el demandante quiso expresar, evento en el que, so pena de incurrir en yerro fáctico, no es posible la interpretación porque se suplantaría la presentada por su autor, sustituyéndolo de esa carga consagrada en la ley de manera exclusiva para él”, y, por otro, en los casos en que el contenido del aludido escrito “sean de tal precisión y claridad que no dejen ningún margen de duda acerca de lo pretendido por el demandante, caso este último en el que el juez debe estarse a ellos en la forma como se los presenta el actor, por cuanto pretender una interpretación de los mismos lo conduciría a yerro similar, que en ambos casos sería manifiesto (...)”<sup>4</sup>.

**7ª.** Atemperando lo expuesto, se advierte del líbello de la demanda que si bien la parte demandante descansa su pretensión como derivada de una responsabilidad precontractual, lo cierto es que tanto la *causa petendi*, como las pretensiones, gravitan en torno de una responsabilidad que tiene su génesis en un supuesto incumplimiento contractual, pues los accionantes narran que ajustaron una convención, que se dio inicio a su ejecución, que hubo “*incumplimiento de los demandados a sus obligaciones contractuales para con los demandantes*” (pretensión

<sup>3</sup> Sentencia de Casación Civil de 24 de septiembre de 2004. M.P. Dr. Edgardo Villamil Portilla.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia de Casación Civil de 11 de julio de 2005. M. P. Dr. César Julio Valencia Copete.

segunda subsidiaria), y por ende han irrogado perjuicios cuya reparación demanda, agregando que pese al interés de los demandados para adquirir el lote de los demandantes (hecho 1.8), pues ya habían comprado el lote adyacente y con la finalidad de desarrollar su proyecto con la observancia de la normatividad urbanística vigente para el sector, no respetaron tales acuerdos (hecho 1.12) pues “...*mis clientes estaban actuando bajo el entendimiento que ya se había acordado la compra y el precio con el hermano señor Gustavo Adolfo López Paredes...*” (hecho 1.12.1) acuerdos que no fueron reducidos a escrito en un contrato ya perfeccionado.

En efecto, en el libelo incoatorio se indica que entre los extremos en contienda en la reunión realizada el 4 de noviembre de 2015 “...*los demandados buscaban presuntamente, según nos dijeron, cumplir con lo pactado con los hermanos López y concretar la integración legal del lote de mis representados con el que ya habían adquirido para instalar legalmente un servicio de exhibición y venta de vehículos Renault Minuto y por fin...les hicieron a mis representados, en presencia del doctor Eduardo Quijano Aponte, la oferta de comprar el predio de su propiedad...por un precio total de...\$799'000.000,00...pagaderos...a) en dinero en efectivo...\$750'000.000,00...y b) en especie con un automóvil y/o camioneta marca Renault, con un valor de...\$49'000.000,00...fijándose como fecha para la suscripción de la respectiva Promesa de Compraventa y la respectiva Escritura Pública de Compraventa, para quince días después...oferta que fue aceptada inmediatamente por los demandantes...*”; por ello, los demandantes asumieron el compromiso suscribiendo el acta que les presentó el Arquitecto responsable de la obra del lote 2 respecto de la solicitud de la licencia de construcción “...*de no presentar observaciones ni objeciones de ningún tipo ante la Secretaría de Planeación de Zipaquirá, en su calidad de vecinos colindantes. (...)*” (hecho 1.19); pero, a pesar del negocio realizado cumplido el término de quince (15) días para la firma de la promesa y Escritura de venta, los demandados se desaparecieron y no cumplieron con lo pactado, no obstante que el señor Libardo Guzmán quien inicialmente se había presentado como comisionista de finca raíz, enviado por los señores Cepeda “...*continuó comunicándose por teléfono y por correo electrónico, afirmando siempre que el negocio está en firme pero que no se ha materializado por diferentes razones...*” (hecho 1.20).

Hechos en que se fundan las pretensiones tendientes a obtener se declare que los demandados realizaron actos contra la buena fe precontractual, siendo solidarios entre sí y consecuentemente que la indemnización debida a los

demandantes tiene su origen en la pérdida de oportunidad, puesto que aducen que recibieron varias propuestas para la compra de las propiedades: **(i)** oferta irrevocable realizada por el arquitecto Carlos Guillermo Zambrano Casas por la suma de \$2.670'230.000.00, a razón de \$250.000.00 el metro cuadrado esto es: 10.680.92 metros cuadrados; **(ii)** oferta irrevocable realizada por el comisionista de finca raíz Fabio Bustamante Aldana por la suma de \$2.723'634.600.00, a razón de \$255.000.00 el metro cuadrado esto es: 10.680.92 metros cuadrados y, **(iii)** Gustavo Adolfo López Paredes quien les informó a sus hermanos (demandantes) que había recibido una oferta de compra de la propiedad de INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO y NYDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS, con el objeto de hacer uso comercial del inmueble, pues requerían adquirir el predio con 50 metros lineales de frente y un área mínima de 10.000 metros cuadrados como lo ordenan las normas urbanísticas del Municipio de Zipaquirá, por la suma de \$257.743.62 M/cte el metro cuadrado, la que aceptaron los demandantes, con la correlativa condena en costas a cargo de la pasiva.

Subsidiariamente se declare que los demandados realizaron actos contra la buena fe precontractual, siendo solidarios entre sí y consecuentemente que la indemnización debida a los demandantes tiene su origen en la desvalorización del valor del predio y haberlo tornado inútil para el uso comercial acordado con la condena en costas a cargo de los demandados.

Como segundas pretensiones subsidiarias, se *“...declare el incumplimiento de los demandados a sus obligaciones contractuales para con los demandantes...”* de forma solidaria y se *“...proceda al Cumplimiento del Contrato configurado por la “Oferta y Aceptación” suscritos entre las partes con la respectiva indemnización de perjuicios a favor de los actores, derivados del lucro cesante de la suma pactada, desde la realización del negocio en septiembre de 2015 hasta la fecha.*

**8ª.** Si lo anterior es así, no puede abrirse paso ninguna duda o confusión, en punto que si las partes aquí en contienda acordaron los términos expresados en el líbello de la demanda – oferta y aceptación- de manera verbal, causa de las pretensiones, pues de se pide que se declare que los demandados incumplieron, no queda alternativa distinta que colegir que estamos ante un escenario de relación contractual y de consiguiente, cualquier daño o reproche que se desprenda por su inejecución o ejecución tardía o defectuosa, necesariamente ha de analizarse, ventilarse,

discutirse y decidirse bajo tal rasero, esto es, el del incumplimiento o inobservancia del acuerdo de voluntades que allí quedó forjado.

**9ª.** En el caso en estudio, a pesar de lo expuesto, el extremo demandante elevó pretensión sustentando se decida el incoatorio desde la óptica de la pérdida de oportunidad, por lo que sobre el daño que atañe a la pérdida de oportunidad es del caso recordar lo considerado por la Honorable Corte Suprema de Justicia la que en sentencia del 9 de septiembre de 2010 dictada en el expediente 17042-3103-001-2005-00103-01, señaló:

*“La pérdida de una oportunidad” [debe entenderse] como “la frustración, supresión o privación definitiva de la oportunidad legítima, real, verídica, seria y actual para la probable y sensata obtención de un provecho, beneficio, ventaja o utilidad a futuro o, para evitar una desventaja, pérdida o afectación ulterior del patrimonio” y, luego de hacer mención de las diferentes tesis que plantea la doctrina respecto de la naturaleza del título de imputación que se estudia, concluyó que “[a]l margen de la problemática precedente, la pérdida de una oportunidad cierta, real, concreta y existente al instante de la conducta dañosa para obtener una ventaja esperada o evitar una desventaja (...), por concernir a la destrucción de un interés tutelado por el ordenamiento jurídico, consistente en la oportunidad seria, verídica, legítima y de razonable probabilidad de concreción ulterior de no presentarse la conducta dañina, causa de su extinción.*

*“4.3 No ha sido pacífica la ubicación del acaecimiento del daño por pérdida de la “chance”; algunos autores han expresado que se trata de un método de cuantificación del daño, creyendo con ello haberse resuelto el problema respecto a la incertidumbre causal que el mismo devela y que ha puesto en duda en muchos sistemas su aceptación.*

*La pérdida de oportunidad, cuya aplicación se ha excluido por tratadistas foráneos y nacionales en tratándose de la responsabilidad médica dada la imposibilidad o dificultad de establecer el nexo de causalidad, conviene precisarlo, constituye una especie de daño independiente, provisto de unas singulares características y que, en últimas, se ve concretado en el desvanecimiento de la posibilidad de obtener una ganancia o de evitar que se produzca un evento, frustración que correlativamente, coloca a quien sufre el menoscabo en la posición de poder demandar la reparación de los perjuicios.*

*Aquella, en sí misma considerada, causa daño a quien se privó o se frustró de ese “chance”, razón por la cual tiene un*

valor en sí misma, independientemente del hecho futuro, pues la lesión consistente en la desaparición absoluta de una probabilidad objetiva, posee una naturaleza cierta y directa.

**Sus presupuestos axiológicos, para que pueda considerarse como daño indemnizable según la elaboración jurisprudencial de esta Corporación refieren a: (i) Certeza respecto de la existencia de una legítima oportunidad, y aunque la misma envuelva un componente aleatorio, la “chance” diluida debe ser seria, verídica, real y actual; (ii) Imposibilidad concluyente de obtener el provecho o de evitar el detrimento por razón de la supresión definitiva de la oportunidad para conseguir el beneficio, pues si la consolidación del daño dependiera aún del futuro, se trataría de un perjuicio eventual e hipotético, no susceptible del reconocimiento de una indemnización que el porvenir podría convertir en inconveniente; y (iii) La víctima debe encontrarse en una situación potencialmente apta para pretender la consecución del resultado esperado; no es cualquier expectativa o posibilidad la que configura el daño, porque si se trata de oportunidades débiles, lejanas o frágiles, no puede aceptarse que, incluso, de continuar el normal desarrollo de las cosas, su frustración inevitablemente conllevaría en la afectación negativa del patrimonio u otros intereses lícitos. Dicho de otro modo, el afectado tendría que hallarse, para el momento en el cual ocurre el hecho dañino, en un escenario tanto fáctico como jurídicamente idóneo para alcanzar el provecho por el cual propugnaba”.**

**Entonces, si se invoca la pérdida de oportunidad como causa para pedir la indemnización, es apenas obvio que se la estructure a partir de los requisitos fijados tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, que se dejaron reseñados en precedencia, incluso un importante sector de la doctrina nacional y foránea aconseja que se recurra a cálculos de probabilidad razonable a efectos no solo de establecer la responsabilidad sino para cuantificar el daño, en tanto éste está dado es por el desvanecimiento o aniquilamiento de la oportunidad seria, verosímil, cierta y verídica de obtener una ventaja o provecho que resultó frustrada y suprimida definitivamente, pues es de todos conocido que procede la reparación del daño, sólo el daño y nada más que el daño, pues el juicio de responsabilidad que eventualmente pueda abrirse paso no constituye ni puede ser fuente de enriquecimiento sin causa, por tanto la reparación únicamente tiene como diana el resarcimiento del daño cierto, concreto y determinado, que no**

**el hipotético, ilusorio o abstracto, carente de todo soporte fáctico y probatorio.**

**No obstante, el escrito rector soslaya absolutamente estas aristas de la pretensión y su soporte factual singular y preciso, abandonándolas a su suerte y, lo que es más censurable, la entidad del daño inexorablemente la ató al lucro cesante peticionado, pero como consecuencia y en razón de las pretensiones principales, confinadas a una responsabilidad contractual como se dejó precisado a espacio, por lo que resulta harto excéntrico que se pretenda la reparación de este particular daño con soporte en unos mismos hechos que, a su turno, soportan otro tipo de pretensión que ostenta perfiles y presupuestos propios. (...)**

10ª. Atendiendo lo discurrido con antelación, veamos hasta donde la demostración del medio defensivo propuesto por los demandados: INVERSIONES LEMUS CEPEDA Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO, NYDIA ROCIO CEPEDA LEMUS y HELVER JOANNY HURTADO LÓPEZ, la que denominaron INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURÍDICO y que hacen consistir en lo normado por el artículo 845 del Código de Comercio, que contempla que la oferta mercantil es el proyecto de negocio jurídico que una persona formula a otra, requiriendo la contemplación de los elementos esenciales del acuerdo comercial la que debe comunicarse al destinatario, siendo consensual a la luz de los artículos 850 y 851 de la misma obra, pudiendo plantearse de forma verbal o escrita sin formalidad particular, al que requiere para su perfeccionamiento de la aceptación de la misma y la comunicación de ello al oferente, por lo que el proyecto de negocio debe cumplir con las formalidades propias del acto jurídico ofrecido y, tratándose de compraventa de un inmueble debe constar por escrito y aceptada por el destinatario; aceptación que se regula bajo los preceptos contenidos en los artículos 850 a 854 del Código de Comercio, sin que por el silencio del destinatario respecto de la oferta implique la aceptación tácita en el consentimiento de la relación contractual.

Si la propuesta es verbal su aceptación o rechazo se realizará en el acto de oírlo, pero si es escrita se debe rechazar o aceptar dentro de los 6 días siguientes a la fecha de la propuesta.

En este caso no existió la oferta sobre bienes inmuebles, pues requiere del cumplimiento de los requisitos propios del contrato solemne de compraventa de bien inmueble, por lo que

la oferta debía contener el proyecto de negocio y, además, no existe aceptación válida por parte del supuesto destinatario.

Veamos: aducen los demandantes que les fueron adjudicados unos lotes de terreno en la sucesión del causante Guillermo López a los herederos: GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES el lote número 3, MARIA PATRICIA LÓPEZ PAREDES (interdicta) el lote 4, CLAUDIA LÓPEZ PAREDES DE ZAMBRANO el lote número 2 este último el que finalmente les fue adjudicado a GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES y MARIA CONSTANZA QUINTERO MARTÍNEZ en proporción de un 50% para cada uno por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá en proveído del 22 de noviembre de 2005 hipotecario al parecer.

Del lote 2 de GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES y MARIA CONSTANZA QUINTERO MARTÍNEZ, realizaron una venta parcial a favor del INCO y de LUIS FRANCISCO CHAVARRO VÉLEZ, quedando con un área de 2.705,92 metros cuadrados.

Los lotes 2, 3 y 4 ubicados sobre la vía Bogotá – Zipaquirá, tramo Capellanía – Zipaquirá, conforman un rectángulo con un área total de 10.230,39 metros cuadrados.

Que conforme al Acuerdo 12 de 2013 modificadorio del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zipaquirá, permite en esa zona, utilizar para usos de comercio y servicios un terreno con un mínimo de 10.000 metros cuadrados con 50 metros de frente.

Que los propietarios de tales lotes ofrecieron en venta las propiedades, recibiendo varias ofertas: **(i)** oferta irrevocable realizada por el arquitecto Carlos Guillermo Zambrano Casas por la suma de \$2.670'230.000.00, a razón de \$250.000.00 el metro cuadrado esto es: 10.680.92 metros cuadrados; **(ii)** oferta irrevocable realizada por el comisionista de finca raíz Fabio Bustamante Aldana por la suma de \$2.723'634.600.00, a razón de \$255.000.00 el metro cuadrado esto es: 10.680.92 metros cuadrados y, **(iii)** Gustavo Adolfo López Paredes quien les informó a sus hermanos (demandantes) que había recibido una oferta de compra de la propiedad de INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO y NYDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS, con el objeto de hacer uso comercial del inmueble, pues requerían adquirir el predio con 50 metros lineales de frente y un área mínima de 10.000 metros cuadrados como lo ordenan las normas urbanísticas del Municipio de Zipaquirá, por la

suma de \$257.743.62 M/cte el metro cuadrado, la que aceptaron los demandantes.

No obstante, el 4 de noviembre de 2014 GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES hermano de los demandantes, les informó que vendió su lote 2 a la empresa INVERSIONES LEMUS CEPEDA Y CIA S.A., venta que había realizado en el entendido que los compradores debían adquirir los lotes 3 y 4.

Emerge de tales aseveraciones, que no existe la oferta ni aceptación por parte de los demandados en este asunto, por cuanto son los mismos demandantes quienes adujeron que la oferta de compra se la hicieron a GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES, quien a su turno la trasmitió a sus hermanos, entre ellos, los demandantes.

De las reuniones que dicen los actores realizaron con los demandados no emerge la existencia de la oferta de venta ni de la aceptación de la misma por parte de los supuestos compradores, nótese como es que del interrogatorio absuelto por el demandante GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES, adujo que el señor LIBARDO GUZMAN dijo que quería comprar una extensión pequeña de 2.000 metros, quien los citó junto con EURIPIDES CEPEDA HURTADO con una petición de compra ofreciendo una cantidad de \$600'000.000.00, pero como antecedente está la norma urbanística que exige que, para desarrollar el proyecto de la Sociedad CEPEDA, se necesitaría una extensión igual o mayor a 10.000 metros, consideraron que no era una propuesta seria y no obstante asumieron que sí harían la compra pero los defraudaron, por lo que pretendieron llegar a una conciliación con una acción ante la Procuraduría, donde en un comienzo dijeron que si para luego decir que no y negar absolutamente todo, donde Libardo Guzmán Lamprea no es comprador, ni acreditó obrar con facultades para ofertar por parte de los demás demandados, ya que su oficio consiste en ser COMISIONISTA.

Situación que encuentra respaldo en la absolución del interrogatorio rendido por EURIPIDES CEPEDA HURTADO, quien aduce que efectivamente como fundador de la empresa SINCROMOTORS e INVERSIONES CEPEDA LEMUS, tomó la decisión de conseguir un lote en Zipaquirá, pidiéndole el favor a LIBARDO GUZMÁN que se encargara de ubicar un lote que reuniera las condiciones para el proyecto que se quería hacer y le ubicara a los dueños y los certificados de uso del suelo, concretándose la compra del lote número 2, pero que no es cierto que haya enviado a Libardo Guzmán a comprar más lotes, ya que

solamente se concentraron en la adquisición del lote que se hizo realidad y donde está el proyecto realizado.

De los demás interrogatorios vertidos en el plenario y testimonio rendido por CARLOS ENRIQUE ANGARITA ANGARITA, se vislumbra de forma clara que fue contactado a mediados del año 2016 por INVERSIONES LEMUS CEPEDA, para prestar asesoría respecto de una negociación de un lote en la ciudad de Zipaquirá y que simplemente fue contratado por la parte demandada INVERSIONES LEMUS CEPEDA, para buscar un dialogo, un acercamiento con el doctor QUIJANO, toda vez que la versión que tenía es que el doctor QUIJANO en forma impositiva quería establecer unas condiciones de un negocio que efectivamente no se había concretado.

En síntesis, no se encuentra prueba alguna que demuestre que la oferta de venta realizada por los demandantes a INVERSIONES LEMUS CEPEDA o a SINCROMOTORS, hubiere sido aceptada por los mismos, por cuanto de una parte no se hizo de forma directa a tales entidades, pues se realizó a través de terceros en este caso, en primera oportunidad el hermano de los demandantes señor GUSTAVO ADOLFO LÓPEZ PAREDES y de un comisionista de finca raíz, sin que se haya demostrado lo primero, esto es que tales entidades o alguno de los demandados efectivamente hubieren manifestado la intención frente a Gustavo Adolfo ni que el comisionista de finca raíz tuviere mandato para representar a los demandados a fin de la adquisición del predio supuestamente ofertado por los demandantes. Situación que fue desvirtuada por cada uno de los demandados en la absolución a sus interrogatorios de los que se desprende que: **(i)** adquirieron un predio determinado como lote 2, donde una vez cumplidas las exigencias legales realizaron el proyecto denominado como RENAULT MINUTO, previo el lleno de los requisitos legales urbanísticos de la localidad donde se sitúa. **(ii)** que en sentir de los demandantes para que el proyecto señalado se pudiese realizar, los demandados debían adquirir un predio con un mínimo de 10.000 metros cuadrados, pues en caso contrario no cumple con las exigencias urbanísticas del sector; **(iii)** que los demandados obtuvieron las licencias de construcción correspondientes y permisos necesarios para el funcionamiento del proyecto RENAULT MINUTO, las que no objetaron los demandantes al ser vecinos – colindantes del predio donde se efectuó el proyecto y a contario suscribieron un documento, según lo confiesan, de no presentar reclamación alguna frente a la licencia de construcción; **(iv)** que en las reuniones realizadas por las partes, no llegaron a ningún acuerdo respecto de la venta por parte de los demandantes y eventual compra por parte de los demandados de los lotes 3 y 4,

desnaturalizándose así la posible oferta como su aceptación, pues, a contrario, aducen los demandados, que se pretendió forzar por los demandantes a través de su apoderado la supuesta compra, fundados en que las licencias de construcción para la realización del proyecto sobre el lote 2, son documentos espurios, pues contrarían las normas del POT municipal que prevé que en el sector solamente pueden existir desarrollos en predios con áreas mínimas de 10.000 metros cuadrados, cuando tal situación es de competencia de las autoridades que emiten tales autorizaciones. **(v)** no se demuestra la existencia del contrato de compraventa de bien inmueble a que se contrae la pretensión segunda subsidiaria que conduzca a establecer obligaciones contractuales incumplidas; **(vi)** que eventualmente y en caso de expansión de la empresa podrían estar interesados en la adquisición de otros predios, pero por ahora solamente se concentran en el desarrollo efectuado sobre el lote 2, denominado como RENAULT MINUTO.

Aunado a lo anterior, las ofertas irrevocables que aluden los demandantes les fueron realizadas por FABIO BUISTAMANTE ALDANA y CARLOS GUILLERMO ZAMBRANO CASAS, no tienen respaldo probatorio, amén de lo consignado en las mismas (fls. 3 a 6 del cuaderno principal físico), que den certeza de la seriedad, veracidad real y actual para el momento en que se efectuaron, pues solamente se limitan a expresar las posibles ofertas sin determinar la seriedad de éstas en cuanto a la demostración de los supuestos desarrollos, existencia de los fondos ofertados entre otros.

**11ª.** De otro lado, no existe claridad de si la supuesta oferta de venta y aceptación de la misma se hubiere realizado entre las partes interesadas esto es: los demandantes GUILLERMO ANTONIO LÓPEZ PAREDES y MARIA ALIX MOLINA CASTRO como oferentes y los demandados sociedad INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., SINCROMOTORS S.A., CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO, NYDIA ROCIO CEPEDA LEMUS, HERLVER JOANNY HURTADO LÓPEZ y LIBARDO GUZMÁN LAMPREA como destinatarios, pues nótese que CARLOS ALBERTO CEPEDA LEMUS, EURIPIDES CEPEDA HURTADO, LIBARDO GUZMÁN, NYDIA ROCÍO CEPEDA LEMUS Y HELVER JOANNY HURTADO LÓPEZ como personas naturales, ninguno se encontraba interesado a título propio en la adquisición de un inmueble, ni que los demandantes les hubieren realizado la supuesta oferta a éstos, en tal calidad.

En cuanto a las sociedades INVERSIONES CEPEDA LEMUS Y CIA S.A., y SINCROMOTORS S.A., no se consolida la certeza y veracidad de que la supuesta oferta para la compra de

los predios – lotes 3 y 4, que se les hubiere hecho en forma directa a uno u otro o, en su defecto a los dos, pues de la absolución de los interrogatorios de parte rendidos por los representantes legales de éstos desvirtúan las afirmaciones de los actores señalando el primero de ellos, que ya habían adquirido un inmueble, desarrollado el proyecto y no estaban por ahora interesados en la adquisición de otros predios, salvo que en un futuro pudieran expandir la empresa y, el segundo que para la adquisición de predios debía contar con la autorización de la junta de la empresa, sin que se hubiere recibido oferta en tal sentido.

Es de anotar que no es del resorte de la acción ni de este Despacho, el delimitar si la expedición de la licencia de construcción para el proyecto RENAULT MINUTO, es o no con la observancia de las formalidades propias, pues de una parte lo debatido en el litigio, lo es una pérdida de oportunidad o –chance y, de otra, que según lo confiesan los mismos demandantes dentro del término de ley en su calidad de colindantes de tal desarrollo comercial o industrial, no impugnaron tal autorización al punto que además, renunciaron a hacerlo, sin que exista prueba alguna tendiente a demostrar la falsedad, ineficacia o conducta delictiva en la expedición de la licencia concedida, salvo por las aseveraciones que hace la parte demandante, quienes además, de ser así, no iniciaron las acciones penales correspondientes.

En este orden de ideas, y sin que haya lugar a un mayor análisis ni pronunciamiento sobre las demás excepciones, encuentra prosperidad la excepción propuesta determinada como INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURÍDICO y consecuentemente la negativa de las pretensiones demandadas, con la pertinente condenación en costas a cargo de la parte demandante.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Declarar probada la excepción propuesta por la parte demandada determinada como INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURÍDICO, por las razones consignadas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.** Consecuentemente a lo anterior NEGAR las pretensiones de la demanda.

**TERCERO.** CONDENAR a los demandantes a pagar las costas del proceso, incluyendo en las mismas la suma de \$25'000.000oo, a favor de los demandados, por concepto de agencias en derecho. Liquídense.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**  
**JUEZ**