

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., abril veintidós (22) de dos mil veintidós (2022).

Radicación 11001 3103 022 2018 00236 00

ASUNTO.

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro de la demanda Verbal de resolución de contrato promovida por MARTHA CECILIA MORENO FARIAS y GABRIEL SUÁREZ BAYONA contra ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ENTREVERDE¹, PRODIC INGENIERÍA S.A.S. e INGENIEROS ASOCIADOS DE SERVICIOS S.A.S.- INGASER S.A.S.

ANTECEDENTES

I. Hechos de la demanda.

1. Los demandantes suscribieron contrato de vinculación, el día 27 de abril de 2014, como beneficiarios de área del proyecto inmobiliario Entreverde, el cual se encuentra ubicado en el municipio de Fusagasugá.

2. El inmueble que se esperaba adquirir a raíz del mentado negocio jurídico, era el apartamento 505 de la torre 1, por un valor total de \$ 385'000.000, de los cuales debían entregarse \$ 192'750.000 durante la construcción de la obra y el resto, antes de la entrega material del apartamento.

3. Los desembolsos se realizaron conforme al plan de pagos que pactaron las partes al momento de suscribir el contrato de vinculación.

Es de aclararse que el cronograma de pagos fue modificado de mutuo acuerdo, ampliándose el plazo para realizar los pagos hasta mayo de 2016.

4. A pesar que se pagó en totalidad la cuota inicial, a los beneficiarios del área en ningún momento los llamaron para la

¹ La demanda fue reformada mediante auto de fecha 29 de agosto de 2019, como puede apreciarse a en la Carpeta 01, Pdf 002 pág. 113 a 115.

suscripción de la escritura de compraventa, según lo habían acordado, y tampoco les realizaron la entrega material del inmueble.

5. Al predio se le podían realizar modificaciones, dado que se encontraba en etapa constructiva, por lo cual los demandantes remitieron en su momento a la constructora las reformas que deseaban.

6. A consecuencia de la demora en la entrega del inmueble, los beneficiarios del área el día 1 de abril de 2017 solicitaron la terminación del contrato de vinculación, y la consecuente devolución de los aportes.

7. A la solicitud de terminación del contrato, la constructora contestó el día 4 de mayo de 2017 que la demora se debía exclusivamente a los demandantes, por cuanto éstos no remitieron a tiempo los planos y diseños requeridos para efectuar las adecuaciones peticionadas.

8. Nuevamente el día 15 de mayo de 2017, se solicitó la terminación del contrato de vinculación, así como la liquidación y devolución de los aportes entregados.

9. Pese a las referidas solicitudes de finiquito negocial por retardos imputables a los constructores, estos no han devuelto el dinero entregado, ni tampoco han llamado a los beneficiarios de área a efecto de suscribir la respectiva escritura pública.

II. Pretensiones de la demanda

A razón de lo anterior, la parte demandante solicita:

1. Se declare la resolución del contrato de vinculación de fiducia, suscrito por las partes en el marco del proyecto inmobiliario Entreverde ubicado en el municipio de Fusagasugá, celebrado el día 27 de abril de 2014, entre Martha Cecilia Moreno y Gabriel Suárez Bayona con Acción Fiduciaria S.A., Prodic Ingeniería S.A.S., e Ingenieros Asociados de Servicios S.A.S. Ingaser S.A.S., por el incumplimiento de los demandados.

2. Como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la devolución de la cuota inicial entregada, junto con los intereses corrientes desde la fecha de entrega, moratorios a partir del incumplimiento, además de los rendimientos generados.

3. Se imponga condena en costas a la parte demandada.

4. Subsidiariamente, se solicita declarar la nulidad del contrato de vinculación por omisión de requisitos formales, por cuanto no se estipuló fecha cierta para la firma de la escritura pública respectiva o entrega formal y material del inmueble.

TRÁMITE PROCESAL

I. Admisión de la demanda

La demanda fue admitida, mediante auto del 05 de julio de 2018², y notificada a INGASER S.A.S. y a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quienes dentro del término legal formularon excepciones.

Por otro lado, se notificó a PRODIC INGENIERÍA S.A.S., quien contestó de forma extemporánea.

II. Excepciones de mérito.

1. LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO POR LOS DEMANDANTES³:

Con base en que el incumplimiento radica en que los demandantes se demoraron en remitir los planos correspondientes a las reformas que se debían realizar bajo su pedido, y en consecuencia, no se logró adecuar el apartamento, lo que desembocó en el sorpresivo desistimiento por parte de los beneficiarios del área.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA⁴.

Esta exceptiva es propuesta por la sociedad fiduciaria, con sustento en que la fiducia constituida es un patrimonio autónomo y dicha entidad sólo actúa como vocera del mismo.

No obstante, vale indicar que al momento de contestar la reforma a la demanda, en la que parte actora aclaró que convocaba a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera del fideicomiso y no directamente, éste medio exceptivo fue excluido.

3. AUSENCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DENTRO DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN⁵.

² Carpeta 01 Pdf 001

³ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 313

⁴ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 392

⁵ Carpeta 01 Pdf 002 pág. 149

Con base en el contrato suscrito, no hay ninguna cláusula que cree un desequilibrio entre las partes, por lo que conforme a la Ley 1328 de 2009 no puede decirse que hubiese alguna de la que pueda predicarse la calidad de abusiva.

Agregan que la no inclusión de una fecha cierta para la suscripción de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria, no implica un desequilibrio entre las partes.

4. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LA FIDUCIARIA⁶.

En resumen, resalta las funciones de la fiduciaria e indica que, dicha entidad ha cumplido cabalmente con todas sus obligaciones, aclarando que lo relacionado con la determinación de la fecha de transferencia de la unidad inmobiliaria, que es el incumplimiento endilgado a los demandados, compete exclusivamente al fideicomitente y al beneficiario de área.

5. EXCEPCIÓN GENÉRICA.

Se pide su declaración oficiosa de hallarse probada en el transcurso del proceso.

III. Traslado de las excepciones⁷:

Dentro del término otorgado, la parte demandante recorrió oportunamente el traslado de las excepciones propuestas.

Frente a la excepción de contrato no cumplido, adujo que se planteó dicho medio exceptivo sin ninguna clase de fundamento, añadiendo que si se deseaba que el Despacho tuviese en cuenta un dictamen pericial para demostrar su dicho, debió aportarlo con la demanda, cosa que no hizo y por lo cual esta llamada al fracaso tal defensa.

En cuanto a la ausencia de cláusulas abusivas del contrato de vinculación, dio una definición otorgada por la Superintendencia Financiera y manifestó que las cláusulas del contrato de vinculación dejaban a sus poderdantes en una situación de inferioridad contractual que dificultaba el ejercicio de sus derechos. A paso seguido realizó un análisis de la contestación a la demanda que allegó Acción Sociedad

⁶ Ibidem

⁷ Carpeta 01 Pdf 002 pág. 157

Fiduciaria S.A., resaltando los hechos que, a su parecer, quedaban demostrados con dicho escrito.

Siguiendo con la excepción de inexistencia de incumplimiento del contrato por parte de la fiduciaria, indicó que al demostrarse que los fideicomitentes incumplieron el contrato, la fiduciaria como vocera del fideicomiso debe responder por los valores entregados por los beneficiarios del área, en la forma indicada en las pretensiones, dado que ella se lucro con los dineros.

CONSIDERACIONES

1. Validez procesal

Este juzgado observa satisfechos los presupuestos procesales, por cuanto, es competente para conocer del asunto, los extremos de la controversia tienen capacidad para ser parte, la demanda reúne los requisitos de forma y legales. Además, no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado, y deba ser declarado de oficio.

2. Problema jurídico

Corresponde determinar inicialmente la existencia y validez del contrato objeto de debate, así como la legitimación en causa de las partes en juicio, para a paso seguido estudiar si se produjo el incumplimiento de una obligación legal o negocial de cargo de las demandadas, y por ende, si hay lugar a las restituciones mutuas e indemnización de perjuicios, dando el alcance respectivo.

3. Marco normativo

3.1. Del Contrato de Vinculación y de Fiducia mercantil, en modalidad inmobiliaria.

La Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá señaló en sentencia de septiembre 22 de 2020,⁸ que el

“contrato de vinculación por beneficio de área es un contrato de fiducia mercantil por medio del cual el beneficiario de área se vincula a un fideicomiso inmobiliario con la finalidad de que la fiduciaria administradora del fideicomiso le transfiera el derecho de dominio por medio de escritura pública quedando

⁸ 110013103 041 2017 00398 01. MAGISTRADA PONENTE : LIANA AIDA LIZARAZO VACA
ACCIONANTE : LISBETH JOHANNA FERNÁNDEZ BARÓN ACCIONADO : CONSTRUCCIONES
INTELIGENTES EVA S.A.S. y otra. RADICACIÓN : 110013103 041 2017 00398 01

obligado el fideicomitente a hacer la entrega material de la unidad inmobiliaria conforme a las características pactadas en el contrato. Esta posición ha sido recogida por la doctrina, de acuerdo con la cual el contrato de vinculación tiene como finalidad “enajenar los derechos de beneficio fiduciario de que es titular el fideicomitente/ constituyente/ promotor respecto a los inmuebles resultantes del proyecto de construcción por un precio determinado...” .

En concordancia con ello, el canon 1226 del Estatuto Comercial, indica que *“La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. (...)”*.

Al respecto de la fiducia mercantil que se constituye para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la Corte ha indicado que *“de considerable auge en los últimos tiempos en la esfera de la negociación anticipada o «sobre planos» de las unidades a construir, no tiene regulación legal específica en el ordenamiento jurídico colombiano, por lo que se rige por las disposiciones generales del Código de Comercio, y dada la condición de entidades vigiladas que ostentan las prestadoras de esos servicios, están sujetas también al Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y a la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera⁹, que contiene disposiciones especiales en esa materia.*

Se trata de una clase de los denominados negocios fiduciarios de administración (fiducia cum amico), por virtud del cual un constructor o promotor de un proyecto constructivo, actuando como fiduciante o fideicomitente, le transfiere la propiedad del inmueble en que se desarrollará dicho proyecto, a una sociedad fiduciaria, para que administre y realice las gestiones necesarias para su ejecución, y una vez concluida, le transmita las unidades inmobiliarias edificadas al mismo fiduciante o a quienes hubieren llegado a vincularse como beneficiarios. La Circular externa 046 de 2008 que subrogó el Capítulo Primero del Título V de la Circular Básica Jurídica contentivo de las disposiciones aplicables a los negocios fiduciarios, la incluyó en su numeral 8.2 como el «negocio fiduciario que, en términos generales, tiene como finalidad la

⁹ CE.029/14: PARTE II. Mercado Intermediado. Título II. Instrucciones generales relativas a las operaciones de las sociedades de servicios financieros. Capítulo I: Disposiciones especiales aplicables a los negocios fiduciarios.

administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de dicho proyecto, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato», e indica que se puede presentar en tres modalidades: de administración y pagos; de tesorería y de preventas¹⁰.

(...) En cuanto a su naturaleza, las obligaciones que contrae el fiduciario mercantil no son de resultado sino de medios, salvo disposición legal en contrario, pues a manera de prohibición general, el artículo 29.3 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero -Decreto 663 de 1993- dispone que «[l]os encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley».

Que tales obligaciones sean de medios significa, en principio, que la fiduciaria solo se compromete a proporcionar aquellos adecuados para la consecución del fin del contrato, en esas condiciones, en cualquier controversia derivada de no haberse obtenido el resultado deseado y que ese fracaso se atribuya a su incumplimiento total, parcial o defectuoso, ésta podrá exonerarse de responsabilidad demostrando diligencia y cuidado.»¹¹

3.2. De la resolución del contrato.

En aquellos contratos en los cuales las partes se obligan recíprocamente (art. 1496 C.C.) se encuentra envuelta la condición resolutoria, conforme al canon 1546 ibídem, estipulación que, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes sobre lo pactado, habilita al otro para pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con

¹⁰ **8.2.1 De administración y pagos** Es el negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la sociedad fiduciaria, sin perjuicio de la transferencia o no de otros bienes o recursos, para que administre el proyecto inmobiliario, efectúe los pagos asociados a su desarrollo de acuerdo con las instrucciones señaladas en el acto constitutivo y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato. En desarrollo de este negocio la sociedad fiduciaria puede asumir la obligación de efectuar la escrituración de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario. **8.2.2 De tesorería** Es el negocio fiduciario que tiene como finalidad principal encomendar a la sociedad fiduciaria la inversión y administración de los recursos en efectivo destinados a la ejecución de un proyecto inmobiliario. **8.2.3 De preventas** Es el negocio fiduciario que conlleva para la sociedad fiduciaria como obligación principal, efectuar el recaudo de los dineros provenientes de la promoción y consecución de interesados en adquirir inmuebles dentro de un proyecto inmobiliario. En este caso, la fiduciaria recibe los recursos como mecanismo de vinculación a un determinado proyecto inmobiliario y los administra e invierte mientras se cumplen las condiciones establecidas para ser destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario.

¹¹ Sentencia SC 5430 de 2021

indemnización de perjuicios. Igualmente, vale resaltar que el Código de Comercio en su artículo 870, en similar sentido, indica que *“En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios”*.

En ese sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en varias oportunidades ha indicado que, para declarar la resolución del contrato, perseguida en el caso sub lite, deben concurrir los siguientes presupuestos¹²:

- Que verse sobre contrato bilateral válido.
- Que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo, o se haya allanado a cumplirlas.
- Que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente.

De concurrir dichos supuestos, para solicitar la indemnización correspondiente, debe el interesado, además, comprobar:

- La existencia del daño.
- La cuantía.
- La conexión causal.

Ahora, cabe anotar que, *“(...) cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.*

En concordancia con lo anterior, la sentencia SC 3666 de 2021, indicó que *“si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.”*

4. Caso Concreto

¹² Cfr. Entre otras: SC2307-2018; SC6906-2014; SC 8045-2014; SC 28 feb. 2012, exp. 2007-00131-01; SC 7 mar. 2000, exp. n.º 5319; SC 16 jun. 2006, exp. 7786.

Una vez hechas las anteriores consideraciones se procede a abordar el problema jurídico de cara a los medios probatorios recaudados.

4.1. El contrato

Se encuentra acreditada la existencia del contrato de vinculación de fiducia mercantil suscrito por las partes el día 27 de abril del 2014, del cual hacen parte integral el plan de pagos, el anexo 1 y el otro sí del día 25 de abril de 2016, por medio del cual se modificó el plan de pagos que en principio habían acordado. Todos los documentos obran en el expediente se presumen auténticos en el marco de lo previsto en el artículo 244 del C. G. del P.

Sea esta la oportunidad para indicar, respecto de la validez del negocio, que entre las formalidades para la celebración de un contrato de fiducia mercantil, no se encuentra la obligación de establecer una fecha y hora cierta y expresa en la cual deba procederse a la entrega del inmueble, o que se establezca la data en que se realizará la *“firma de la escritura pública mediante la cual debe protocolizar el negocio jurídico”*, dado que como se expuso anteriormente, el contrato de fiducia mercantil no es de resultado, sino de procedimiento, por lo cual no se configuran las causales de nulidad previstas en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, así como cláusulas abusivas (máxime si sí se estableció un plazo, como se verá más adelante), lo que valga decir, frustra de entrada el éxito de las pretensiones invocadas por los demandantes de manera subsidiaria. Igualmente, dígase que tal negocio es diferente a la promesa de compraventa:

“si bien se asemejan los propósitos perseguidos por ambas figuras contractuales, en cuanto constituyen el antecedente de la futura adquisición y transferencia del dominio de un bien inmueble, no se puede pasar por alto que, en el caso del primero, se trata apenas de un contrato preparatorio, mientras que en el segundo se está frente a un contrato definitivo, que incorpora como una de sus prestaciones la transferencia a favor del beneficiario de área del bien inmueble resultante del proceso constructivo.

No en vano la promesa de compraventa apenas engendra una obligación de hacer, referida a la celebración del contrato prometido, mientras que en el contrato de vinculación, de acuerdo con lo expuesto, el beneficiario de área, al momento de su vinculación, adquiere unos derechos de beneficio fiduciario – derechos personales de crédito— que le son cedidos por el

*fideicomitente. Aquellos le confieren la prerrogativa a que, una vez cumplidas las condiciones acordadas, se le transfiera, a título de beneficio de área, el inmueble cuyas características fueron definidas por las partes y cuya titularidad se encuentra en cabeza del patrimonio autónomo administrado por la entidad fiduciaria*¹³.
(negrita fuera de texto)

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que el contrato aquí presentado se llevó a cabo en dos etapas, a saber, una etapa preoperativa y otra operativa, las cuales no dependen exclusivamente de los contratantes, sino de otros factores externos, como es lograr el punto de equilibrio y obtener todos los permisos necesarios para la construcción, entre otros. Así, en el convenio se prevé que tal vez no se pueda cumplir con el resultado esperado, sin que ello implique un abuso por parte de la fiduciaria ni de los fideicomitentes, más aun teniendo en cuenta que se acordó que en caso de no cumplirse con los ciertos supuestos, “requisitos o condiciones de inicio”, los valores depositados por los beneficiarios del área habrían de ser devueltos, tal como quedó consignado en el último inciso de la cláusula cuarta del contrato de vinculación, para el caso de la etapa preoperativa y en la cláusula novena, para la operativa.

Luego, se concluye que el contrato tiene plena validez legal, no está viciado de nulidad ni contiene cláusulas en provecho ilícito de solo uno de los contratantes, de manera que se proseguirá con el análisis del caso, ante la improsperidad de la pretensión subsidiaria.

Con base en los argumentos expuestos, prospera la defensa nominada “AUSENCIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS DENTRO DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN”.

4.2. Legitimación en la causa.

Invocan la acción de resolución del contrato de vinculación MARTHA CECILIA MORENO FARIAS y GABRIEL SUAREZ BAYONA quienes suscribieron el mismo en su calidad de beneficiarios de área, en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ENTREVERDE, PRODIC INGENIERÍA S.A.S. e INGENIEROS ASOCIADOS DE SERVICIOS S.A.S.- INGASER S.A.S., estos dos últimos ostentando la calidad de fideicomitentes.

¹³ Ib.

Como ya se dijo, se demostró la relación convencional con el contrato de vinculación de fiducia mercantil¹⁴ suscrito por las partes el día 27 de abril del 2014¹⁵, del cual hacen parte integral el plan de pagos¹⁶, el anexo 1¹⁷, y el otro sí firmado el día 25 de abril de 2016¹⁸, mediante el que se modificó el plan de pagos que en principio habían acordado. Igualmente, se tiene el contrato de fiducia mercantil de administración fideicomiso recurso Proyecto Entreverde¹⁹, que evidencia por su cláusula segunda que fue el patrimonio autónomo quien recibió los aportes de los actores.

Respecto al cumplimiento o voluntad para allanarse a cumplir las obligaciones por parte de quien promueve esta acción *“La Corte Suprema de Justicia ha explicado que “(...) el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor ...” (G. J. Tomo CLIX, págs. 309 y s.s)”*²⁰²¹, contexto en el cual estima el Despacho que, si se comprobó, como se estudiará a continuación.

4.3. Del incumplimiento contractual.

De entrada, resaltarse que PRODIC INGENIERÍA S.A.S. no contestó la demanda lo cual da lugar, por virtud del artículo 96 del C. G. del P., a tener por ciertos los hechos susceptibles de confesión presunta, como son narrados en los numerales 1, 2, 5, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 18, 24, 25, 26 A-B-E, 28, 29. Igualmente mostraron su renuencia junto con INGASER S.A.S. en la exhibición de documentos decretada por el Despacho, por lo cual también se da aplicación al artículo 267 del Estatuto Procesal, teniendo su conducta como indicio grave en contra.

Adentrándonos en el análisis del comportamiento contractual pertinente, manifestaron los demandantes en el escrito genitor, haber decidido no continuar con la ejecución del contrato de vinculación en abril 1 de 2017, por cuanto los

¹⁴ Carpeta 01 Pdf 00 pág. 9 a 35

¹⁵ Carpeta 01 Pdf 00 pág. 37

¹⁶ Ibidem

¹⁷ Carpeta 01 Pdf 00 pág. 39 a 43

¹⁸ Carpeta 01 Pdf 00 pág. 51 a 53

¹⁹ Pdf. 001 fl 355.

²⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia diciembre 14 de 2010. Magistrado Ponente: Arturo Solarte Rodríguez.

²¹ H. Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de agosto doce (12) de mil novecientos setenta y cuatro (1974).

demandados no cumplieron con la fecha de escrituración y entrega del inmueble, la cual estaba programada, según su dicho, para junio de 2016, determinación que fue reiterada con la comunicación del 15 de mayo de 2017, en la que solicitaron expresamente la liquidación del contrato de vinculación y la devolución del dinero entregado a razón de aportes.

En el mismo sentido, sostuvieron que pagaron oportunamente los aportes de la cuota inicial con destino al fideicomiso, lo que se tiene demostrado con la confesión por apoderado judicial (art. 193 C. G. del P.) que se hizo en la contestación de la demanda de la fiduciaria, específicamente al hecho 11²², deber que satisfizo oportunamente.

Por su parte, las demandadas fideicomitentes propusieron como excepción “*CONTRATO NO CUMPLIDO POR LOS DEMANDANTES*” afirmando, en los interrogatorios de parte a los representantes legales que, ellas estaban prestas a cumplir con sus obligaciones contractuales, resaltando que, si el inmueble no se entregó en la fecha probable que se les había dicho a los beneficiarios de área, esto es en el 2016, esto correspondió a que para la data en la cual debía cumplirse esa obligación, los beneficiarios de área aún se encontraban realizando cambios y adecuaciones al apartamento, sin que hubieran definido las terminaciones del mismo, tal como consta en la declaración rendida por el representante legal de Ingaser S.A.S.

Añadieron, en el interrogatorio de parte del señor Gabriel Millán y así también lo adujo la representante de la fiduciaria, que tampoco se contaba con los presupuestos contractuales para llamar a los beneficiarios de área a firmar las escrituras de transferencia de dominio, por cuanto éstos no habían pagado la totalidad del inmueble, máxime si no comprobaron tener aprobado el crédito bancario para tal fin, requisito sine qua non para proceder de conformidad, acorde a la cláusula Decima Primera del contrato de vinculación que establecía como requisito para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio, haber “*cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes y los gastos de impuestos para el registro del inmueble, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente*”.

²² Fl. 384 pdf. 001.

A su paso los demandantes, en los interrogatorios de parte, expresaron que no podían cumplir con dicha carga, ya que, (i) no necesitaban de ningún crédito bancario, porque iban a pagar con recursos propios, y (ii) nunca los llamaron para avisarles sobre la firma de la escritura para ellos proceder a cancelar el dinero restante, según lo estipulado al parágrafo segundo de la cláusula segunda del contrato, en la cual se lee que “(...) *EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad Financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la firma de la escritura pública de transferencia el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer*”, canon del que se desprende que los fideicomitentes debían avisar a los compradores, con tres meses de antelación, sobre la data de firma de la escritura pública para que estos pudiesen proceder al pago del valor restante o solicitar la financiación correspondiente, comunicación que nunca recibieron.

Contextualizado lo anterior y habiéndose puntualizado cada uno de los reproches lanzados por los negociantes, está claro que la discusión propuesta gravita en torno a las obligaciones de suscribir la escritura de compraventa y entregar el inmueble oportunamente.

Al respecto, dígase que en el contrato de vinculación no se prestableció una fecha expresa para la suscripción de la escritura pública del inmueble y su entrega; sin embargo, en las dos etapas sí se establecieron lineamientos para llevar a cabo el proyecto dentro de un término perentorio y a los mismos se sujetó la ejecución de aquél acto jurídico. Así se observa que, para completar la etapa preoperativa se tenía un periodo de 12 meses, el cual era prorrogable por una sola vez por el mismo término²³, y en la etapa operativa, la duración, se estableció como la “*necesaria para el desarrollo y ejecución de su objeto*”²⁴, canon que debe ser leído en contraste con la cláusula décima novena del contrato de vinculación de fiducia, el cual indica que “*este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración*”, el cual no es otro que aquel otorgado por la licencia de construcción, que para el caso en estudio regía hasta noviembre de 2016, prorrogable hasta noviembre de 2017, según la normativa vigente para la fecha, sin que se hubiere revalidado la licencia, según lo informado por las dos constructoras en los informes allegados. Lo anterior, según los informes allegados por todos los demandados²⁵.

²³ Inciso penúltimo de la cláusula cuarta

²⁴ Cláusula décima octava del contrato de fiducia

²⁵ Carpeta 01 Pdf 072; 075 y 077

Partiendo de dicha premisa, es necesario resaltar el canon décimo del contrato, el cual establece la fecha en que debe realizarse la firma de la escritura, teniendo como hito la “culminación del proyecto”.

DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad a la que constituye el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, en todo caso, la escritura deberá otorgarse al menos dentro de los dos meses siguientes a la fecha en la cual se culmine la construcción del PROYECTO, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes y los gastos e impuestos para el registro del inmueble, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le conceda en el evento en que aún existan aportes pendientes. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

Ahora, en lo que respecta a la entrega material del inmueble, aunque en el contrato de vinculación no se menciona el momento exacto en el cual deba realizarse, de los interrogatorios de parte, así como de lo establecido en el inciso quinto de la cláusula Décima Segunda, en la cual se lee “*EL (LOS) FIDEICOMITENTES informará a EL(LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL (LOS) BENEFICARIOS DE ÁREA. (...) Si por alguna circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia*”, se puede concluir que la entrega se realizaría con la firma de la escritura pública, no antes, ya que en caso de que fuese previo a la formalización de la transferencia de dominio, ello debía constar mediante acuerdo escrito entre las partes.

Toda vez que no se convino mediante documento esa entrega previa, entiende el Despacho que la obligación en cuestión estaba llamada a ejecutarse al momento de la escrituración.

Luego, siendo ambas obligaciones de cumplimiento concomitante, se tiene que la fecha en la cual debía firmarse la escritura y realizarse la entrega del apartamento, era como máximo, 2 meses después de terminado el proyecto, lo que significa que aunque no se previó un plazo expreso en el

contrato, sí se estableció uno máximo determinable a partir de los tiempos a los que estaba sometida administrativamente la construcción. Valga decir que superado el plazo concedido en la licencia y sin que se hubieren cumplido las obligaciones en cabeza de los fideicomitentes, el incumplimiento negocial estaba, sin duda, llamado a consolidarse.

Observa el Despacho que para fijar esa data, atendiendo las circunstancias concretas del desarrollo contractual, la fecha para terminar el proyecto se establece con el plazo otorgado en la licencia de construcción y la Ley.

Conforme a ello, se tiene que según la licencia de construcción allegada²⁶, el proyecto tenía que realizarse en un plazo de 24 meses, en concordancia con lo establecido en el artículo 47 del Decreto 1469 de 2010, vigente en esa fecha, lapso contabilizado a partir del otorgamiento de esa autorización, esto es, desde el día 14 de noviembre de 2014. Así, el proyecto tenía plazo de terminación hasta el día 14 de noviembre de 2016; no obstante, el artículo 47 ibídem prevé la posibilidad de una prórroga de 12 meses para la culminación del proyecto constructivo, lo cual también resaltaron las sociedades constructoras en sus respectivos informes (rendidos con ocasión a una prueba decretada oficiosamente²⁷), y lo cual dejaría como fecha de terminación el día 14 de noviembre de 2017.

Sin embargo, debe indicarse que no obra en el expediente prueba alguna que acredite que efectivamente se solicitó la mentada prórroga, la cual según el artículo 47 ibídem *“deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra”*, de manera que no operaba de manera automática.

En concordancia con lo anterior, se resalta, igualmente, lo dicho por los fideicomitentes, ante la pregunta de este Despacho, la cual indagaba sobre *“Cuando tenían proyectado la terminación del PROYECTO, y en ese mismo sentido manifieste si el término preconcebido fue cumplido.”*, a lo cual respondieron vía informe, en los mismos términos Prodic Ingeniería S.A.S. e Insager S.A.S. manifestando que *“El término contemplado en la licencia de construcción inicial tenía vigencia hasta noviembre de 2016 prorrogable por 12 meses más hasta noviembre de 2017”*, aludiendo a la norma sin que se refiriera que en efecto se acudió a esa posibilidad, mucho menos que se aportara la respectiva documental.

²⁶ Carpeta 01; Carpeta 071 anexo 4

²⁷ Carpetas 74 y 71.

Con todo, no existe otro camino que dar por sentado que la licencia inicialmente otorgada no fue prorrogada o por lo menos así no lo demuestran los demandados siendo tal su carga a tono con el artículo 167 del C. G. del P.

A lo anterior añádase lo dicho por el señor Gabriel Millán en testimonio, el cual adujo que *“en mayo de 2016 debíamos estar más o menos en un 95% aproximadamente”*, en convergencia con la atestación del arquitecto Yesid Martínez, quien en sus palabras afirmó que *“no sé, dentro del proceso que lleven ustedes tengan.. cuál fue la fecha de entrega del primer apartamento, pero si no estoy mal fue finales del mes de julio principios del mes de agosto, se realizó la primera entrega entonces, pues torre 1 para ese entonces ya tendría que estar en un 95% externa la torre y los y las ya tendría que tener disponible inclusive hasta los parqueaderos para las personas se pueden parquear de ese apartamento porque tienen que entregar el apartamento con su parqueadero entonces las vías de acceso para llegar a la torre pues ya estaban. Efectivamente que no estaba para el 25 de junio del 2016: las piscinas las piscinas, entraron en ejecución en octubre si no estoy mal y finalmente pues las zonas comunes como ese tipo de piscinas y zonas húmedas están suscritas a la entrega de la final del proyecto siempre se entregan con la fase dos del proyecto en todo proyecto de construcción. Entonces si su pregunta es cómo estaba torre 1 en ese momento torre 1 lo que le digo ya era sobrepasaba el 90% de la ejecución allá porque ya estaba a un mes de entrega del primer apartamento en agosto o sea que estábamos a un mes y al realizar la entrega”²⁸*, apoya la tesis consistente en que para agosto de 2016 estaba prácticamente terminado el proyecto, se estaban entregando los apartamentos y por ende, la prórroga de licencia de construcción no se requería.

Así las cosas, insístase que la fecha de finalización del proyecto, según lo indicado en la licencia de construcción otorgada, era el día 14 de noviembre de 2016, data a la se le deben sumar los 2 meses que establece el contrato de vinculación como fecha máxima para escriturar a los demandantes y hacer la entrega, arrojando el día 14 de enero de 2017.

De esta forma, puede establecerse desde ya que si los beneficiarios de área solicitaron la terminación del contrato de vinculación el día 1 de abril de 2017²⁹ aduciendo culpa por parte de los vendedores, comunicación que ratificaron el día 15

²⁸ Min 0:25:03 mp4 92

²⁹ Carpeta 01 Pdf 001 Pág. 57

de mayo de 2017³⁰ en la que solicitaron proceder a la liquidación del negocio, las peticiones fueron elevadas cuando ya se había superado el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de las constructoras demandadas.

No sobra señalar que otras pruebas concuerdan con esa conclusión, particularmente:

- ✓ La demandante Martha Moreno Farias adujo que *“el señor Gabriel Millán nos dijo que el proyecto lo estaban entregando en dos años, aproximadamente, en junio del 2016”*³¹.
- ✓ El demandante Gabriel Suárez refirió que *“en la sala de venta nos explicaron que el proceso de construcción y la entrega del proyecto y específicamente del apartamento a que nosotros adquirimos era al final, precisamente por la construcción el proceso que tenía, en los programas que tenía la constructora, de entregarlo al final prácticamente con la con la última cuota del 50% inicial, eso precisamente nos pareció muy bien, dentro del cronograma, también el personal, con nosotros, en nuestra vida, entonces, por eso tomamos esa decisión, por lo tanto estábamos pendientes de que a finales del 2015 o principios del 2016 máximo ya teníamos nuestro cambio de vida, sobre específicamente que la entrega del inmueble para esas fechas”*³².
- ✓ El señor Sergio Millán, en calidad de representante legal de Prodic Ingeniería S.A.S., frente a las preguntas atinentes a cuándo se iba a entregar el inmueble, indicó que *“el otro sí del contrato se firma porque las modificaciones solicitadas se pidieron muy encima a la fecha de la última cuota que era para noviembre de 2015”*³³, *“claro, precisamente el tema del otro sí modificadorio de planes de pago, se estableció una fecha, no probable, pero si un cumplimiento de la cuota inicial para mayo de 2016”*.
- ✓ Gabriel Millán, como testigo, frente a la fecha de entrega adujo *“básicamente era eso su señoría, que el proyecto empezó básicamente en el 2013- 2014 y que el proceso de entrega pues iba ser a 2, 3 años más o menos, (...) si las entregas iban a por ahí del 2016 al 2018, 2017 a más tardar”*³⁴.

³⁰ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 61

³¹ Min 0:07:30 mp4 032

³² Min 0:51:56 mp4 032

³³ Min 2:00:00 mp4 032

³⁴ Min 1:46:48 mp4 92

Respalda tal tesis, que el plan de pagos inicialmente firmado por las partes estaba programado, se fijó como data final del pago de la cuota inicial el día 15 de noviembre de 2015³⁵, plazo que fue ampliado por el otro sí, en el cual se estipuló como fecha de pago de la última cuota el día 31 de junio de 2016³⁶, de modo que a los relatos antes relacionados puede concluirse que la fecha probable de escrituración y entrega del área, se daría aproximadamente en junio del 2016, de donde a su vez puede extraerse el por qué la licencia de construcción no se prorrogó.

Ahora, los fideicomitentes aducen que no fue posible llamar a los beneficiarios de área a escriturar y así cumplir con el contrato, por cuanto resultaba imperativo que éstos (i) se decidieran sobre el tema de los acabados en el apartamento, lo cual desembocó en una demora en el proceso que se estaba llevando a cabo y, por otro lado, (ii) pagaran el saldo del aporte pactado y así, la totalidad del inmueble.

Sobre el primer punto, en principio le asiste razón a la parte demandada, ya que para hasta el día 14 de noviembre de 2016, aún se encontraban realizando ajustes al apartamento.

Lo anterior, tiene como base el “*ACTA DE COMITÉ INTERNO DE PROYECTO*”³⁷ la cual fue suscrita el día 25 de junio de 2016, por el señor Waldir Rodríguez, quien era el ingeniero designado por los compradores para realizar las modificaciones del área que se pretendía adquirir, y por el señor Mauricio Quintero, quien como expresó el ingeniero antes mencionado, era el sobrino de la señora Martha que lo acompañaba para ver el progreso de la obra, así mismo lo manifestó él mismo al aducir que “*no pues básicamente lo que hice yo fue una labor de acompañamiento, delegado por mi tía Marta que estuve en una oportunidad el día 25 de junio del 2016 haciendo un acta de inspección de obra*”³⁸, documento del cual se observa que para la fecha aún quedaban varios acabados pendientes, como “*definir extracción de olores baño social*”, el “*definir corian*”, “*definir color de la isla*”, “*definir ubicación citófono*”, “*preguntar si el mueble separación puede ir pintado en poliuretano gris*”.

Pero aun más, las conversaciones de whatsapp³⁹ (mensajes que fueron reconocidos por los dos interlocutores), que fueron allegadas como pruebas documentales, que en su

³⁵ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 37

³⁶ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 53

³⁷ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 45 a 49

³⁸ Carpeta 01 Pdf 001 0:58:14

³⁹ Carpeta 01 Pdf 045

momento sostuvo el arquitecto residente Elber Yesid Martínez con el ingeniero Waldir Rodríguez, en las que gestionaban detalles de los acabados del inmueble desde agosto de 2016 hasta febrero de 2017, y que demuestran lo alegado por la parte demandada.

Sin embargo, estima el Despacho que tal circunstancia no habilitaba a los demandados a sustraerse del deber escriturar el inmueble correspondiente y por lo tanto, de manera correlativa, entregarlo, si en cuenta se tiene el inciso tercero de la cláusula Décima Segunda del contrato, a cuyo tenor:

No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto si se abstienen de recibir la unidad sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Así, si conforme al contrato suscrito, no podían los beneficiarios del área abstenerse a recibir el inmueble por cuestiones de acabados (aunque su retraso les fuera imputable, como se quiso probar con el testimonio de Waldir Rodríguez), ello significa que tampoco podían rehusarse a firmar las escrituras correspondientes en el estado en el que estaba el predio, pues ese proceder, ahora sí, configuraría un verdadero incumplimiento negocial. En otras palabras, la aplicación de la cláusula negocial transcrita, en contrapartida, representaría un allanamiento respecto del cumplimiento de las obligaciones en cabeza de los fideicomitentes dejando a los beneficiarios de área con la carga de continuar con la ejecución del acuerdo.

Para mayor claridad vale la pena resaltar las definiciones contenidas en el artículo 4 de la ley 400 de 1997, en cuyo numeral primero se definen como acabados “**o elementos no estructurales.** Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.”, así como indica que es una “**Edificación.** Es una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos.” y como estructura “*un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir las fuerzas horizontales.*”

Sobre este puntual tópico, se resaltan los siguientes testimonios:

- *El señor Sergio Millán adujo que “en mayo de 2016 debíamos estar más o menos en un 95% aproximadamente, obviamente **faltando muchas cosas***

de acabados como por ejemplo el tema de los acabados de este apartamento para poderle darle finalización y poder escriturarle el inmueble”

“ (...) Habían puntos en los cuales los compradores no decidían qué hacer con el **tema de los acabados** (...)”⁴⁰.

(...) Al final en el **tema de los acabados** vimos que eran unos acabados demasiado especializados para poder garantizar una instalación que no la hacíamos nosotros como constructora (...)”⁴¹

(...) Todo esto lleva una falta de decisión donde no se pudo concretar un presupuesto específico. Hubo variaciones de puntos eléctricos, puntos hidrosanitarios, que no se definían como tal, en el plano para poder plasmarlo en la ejecución de las actividades (...)”⁴²

(...) todo esto conllevó a que no hubiera el presupuesto para garantizar el valor final del apartamento (...)”⁴³

(...) debido a todas las demoras, debido a la falta de decisión de todos los acabados, debido a la falta de decisión de distribución de algunos puntos de la parte eléctrica y todo esto, esa culminación de la construcción del apartamento, no se tenía como tal una fecha específica, como tal de la construcción⁴⁴.”

“nuevamente la falta de decisión la falta de determinación, de todos estos acabados, afectan totalmente los cronogramas que pueda haber en un apartamento (...)”⁴⁵.

- El señor Yesid Rodríguez, residente de obra, indicó que “si me hablas de qué momento comenzó la construcción del edificio, perdón, del apartamento pues no tengo la certeza porque cuando yo llegué pues la estructura del edificio ya estaba hecha por lo consiguiente pues toda la parte estructural del apartamento ya estaba hecha por consiguiente pues el apartamento ya había iniciado entonces no tengo la fecha exacta, mis labores iniciaron mis labores iniciaron de lo que se puede decir es que si no estoy mal yo ingresé en el 2015”.

“finalmente pues llegó mi salida del proyecto y **el**

⁴⁰ Min 2:01:10 mp4 032

⁴¹ Min 2:02:14 mp4 032

⁴² Min 2:02:50 mp4 032

⁴³ Min 2:03:53 mp4 032

⁴⁴ Min 2:032:43 mp4 032

⁴⁵ 2:37:00

apartamento quedó en obra, cómo podría decirle gris blanco, o sea no, no se alcanzó a instalar piso pues porque no se ha definido el piso es las paredes y las pinte totalmente de blanco y pero no se pudo avanzar más en los acabados”

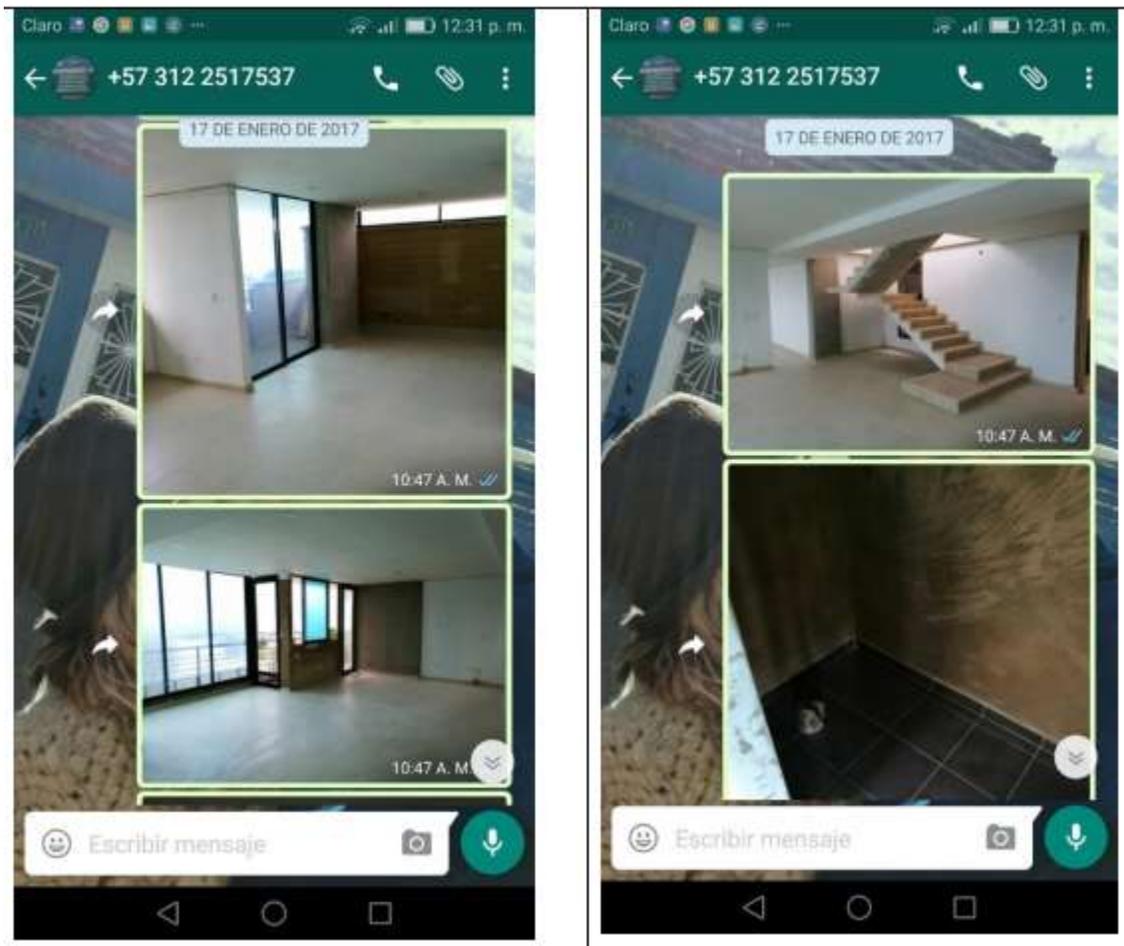
*“sí porque los mensajes de whatsapp son claros, sí, **todo hace todo hace parte de los acabados** o sea todo es un conjunto, mejor dicho todo es un conjunto de actividades, no es solo tener el plano definido el detalle sino tener la especificación exacta de lo que se va a hacer, yo podría tener como es la consolidación del baño pero pues si faltaba, por ejemplo, en el acta que la doctora muy amablemente me mostró, pues si la cocina está diseñada cuadrado el diseño pero falta por definir los acabados de la cocina en sí, pues entonces el diseño no está completo no está consolidado, entonces efectivamente pues sí también hay demoras en las especificaciones claro pues ahí está claro”⁴⁶*

En concordancia con esas declaraciones, se destaca lo dicho por ambos constructores en el informe allegado, en el cual se indica que *“Los últimos planos de reformas del Arquitecto Waldir Rodríguez se recibieron el 29 de enero de 2016. (Se adjunta archivo Anexo 1 – Folio 4 – con el resumen de correos electrónicos)*

Y hasta el 23 de febrero de 2017 vía WhatsApp se recibieron modificaciones de acabados y especificaciones. (Se adjunta archivo Anexo 2 con el resumen de mensajes de WhatsApp entre Residente de Obra y el arquitecto Waldir Rodríguez)”

Aunado a ello, en los mensajes cruzados ya mencionados, se pueden observar fotografías en las que se demuestra que el apartamento estaba estructuralmente terminado, y reiterese, sólo quedaban pendientes acabados del mismo, como se observa a continuación:

⁴⁶ Min 0:30:47 mp4 92



En consecuencia, era totalmente viable requerir a los beneficiarios del área para que procedieran a firmar las escrituras correspondientes y realizar la entrega del apartamento, sin que pueda esgrimirse como justificación de no haberse procedido de ese modo la eventual falta de anuencia de los demandantes, según se explicó líneas atrás con suficiencia.

En referencia al segundo motivo en el cual se excusan los demandados para no haber cumplido su deber y efectuar el llamado a los demandantes con miras a firmar las escrituras, esto es, el consistente en el pago incompleto de los recursos dinerarios pactados, considera el Despacho que tampoco tiene la virtualidad pretendida, por cuanto eran las sociedades convocadas quienes estaban en la obligación de fijar la fecha de suscripción del aludido documento público, a efecto de contabilizar los 3 meses de anticipación en los que los beneficiarios de área debían, o pedir el crédito correspondiente al banco o pagar el saldo pendiente, todo para la firma de la escritura, conforme a lo estipulado en el inciso tercero del párrafo segundo de la cláusula segunda del contrato de vinculación, la cual se resalta así:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad Financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la firma de la escritura pública de transferencia el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera le fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). No obstante, estos podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO RECURSOS a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento.

Ahora bien, aunque los actores aducen que desde el primer momento manifestaron que cancelarían el saldo pendiente con recursos propios, mientras que los fideicomitentes que ello se realizaría a través de un crédito, con sujeción a lo dispuesto en el primer plan de pagos del que se lee “Crédito \$ 192’750.000”⁴⁷ y en el otro sí modificatorio “Crédito/Leasing: \$192’750.000”⁴⁸, para el despacho tal asunto es a la postre irrelevante, habida cuenta que de cualquier modo, la obligación de los beneficiarios de área no llegó a ser exigible ante el incumplimiento del deber ser llamados para la escrituración.

A esta altura precítese que “en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, **sino sucesiva**, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, **quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.**

El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar.

Según esta disposición, “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Varias hipótesis pueden presentarse: (...)

SEGUNDA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, PORQUE el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma

⁴⁷ Carpeta 01 Pdf 01 pág. 37

⁴⁸ Carpeta 01 Pdf 01 pág. 51

debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

(...)

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en **el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse.** El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor **no haya cumplido ni se allanó a cumplir** porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda **la resolución** con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre

*justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel*⁴⁹.

La jurisprudencia transcrita deja en claro el por qué los argumentos de la demandada para esgrimir la defensa de CONTRATO NO CUMPLIDO POR LOS DEMANDANTES, carecen de virtualidad para salir adelante, si además se advierte que los demandantes acataron el deber de pagar en tiempo la cuota inicial. Por contera, tampoco frustra las pretensiones la defensa nombrada INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LA FIDUCIARIA.

Por último, debe decirse que si bien es cierto que los demandantes en el primer escrito que remitieron el día 1 de abril de 2017⁵⁰ a la constructora, adujeron como una de las razones para finiquitar los vínculos contractuales, que habían adquirido otro inmueble en junio de 2016, lo cierto es que dicha manifestación tampoco conduce a establecer el incumplimiento de los beneficiarios de área, toda vez que dicha carta fue remitida mucho después de que se venciera el plazo para la escrituración, esto es, a que se configurara el incumplimiento en cabeza de los fideicomitentes, a lo que se suma, reitérese, que la obligación de pago a su cargo no les era exigible. Debido a ello, la voluntad que expresaron los beneficiarios de área no encuadra en un desistimiento unilateral, como lo alega la contraparte.

Se impone, con base en lo expuesto, negar las excepciones presentadas y acceder a las pretensiones declarativas incoadas.

No esta demás recordar que a raíz de la reforma a la demanda, se excluyó como demandada a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en nombre propio y se llamó a dicha entidad sólo como vocera del Fideicomiso, por lo que el cuestionamiento a su legitimación por vía de excepción no se estudia, sin que ello sea óbice para señalar que dada su calidad de administradora del fideicomiso recursos Proyecto Entreverde, debía ser vinculada a este juicio.

Ahora, respecto a lo invertido en las modificaciones del apartamento, si bien es cierto que deben ser asumidas por los demandantes por previsión del inciso cuarto de la cláusula primera del contrato de vinculación, a tono con el cual *“en caso que se presenten modificaciones a solicitud de los beneficiarios de área, al interior de los apartamentos los costos de los mismos*

⁴⁹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC1209-2018, Radicación n° 11001-31-03-025-2004-00602-01 del veinte (20) de abril de dos mil dieciocho (2018)

⁵⁰ Carpeta 01 Pdf 01 pág 57

serán asumidos en su integridad por los beneficiarios de área” y a pesar que el señor Humberto Delgado Alfredo manifestó que *“por todo el tiempo que llevábamos a la gente para mostrarles el apartamento, muy grande y todo, pero con una alcoba decían ¿pero cómo así? Eso no le servía para nadie y por esa razón se toma la determinación de volver el apartamento lo más cercano posible al diseño inicial, que no se logró”*; no se encuentra en este proceso prueba del valor total de dichas reformas, y menos poner nuevamente la unidad inmobiliaria en el mercado de compraventa.

A pesar que indica el abogado de los fideicomitentes que, se allegó un presupuesto del mismo, debe decirse que tal es un mero *“cálculo anticipado que un empresario facilita al destinatario de sus servicios sobre su precio”*⁵¹, por lo que no sirve como plena prueba de lo que efectivamente fue invertido en el apartamento 505, siendo imperioso destacar que, a pesar de haberse decretado un dictamen donde se definieran dicha sumas de dinero, los demandados no cumplieron la carga probatoria en su cabeza (art. 167 C. G. del P.), quedando el hecho alegado huérfano de prueba.

4.4. Recapitulación

Se halla demostrado, en primer lugar, la existencia del contrato objeto de resolución y su carácter bilateral, como lo es el de vinculación, y en segundo lugar, el incumplimiento de la obligación de fijar la fecha de escrituración y entrega a cargo de los fideicomitentes.

4.5. Restituciones mutuas

El incumplimiento en los términos descritos genera *“la resolución de un pacto un efecto retroactivo, es decir, retrotrayéndose las cosas, en virtud del efecto o fenómeno resolutorio a la fecha del contrato, el comprador vencido debe devolver las cosas con todo lo que ellas han producido, lo cual comprende los frutos naturales y civiles”*⁵², ello en aplicación analógica de lo preceptuado en el artículo 1746 del Código Civil.

En principio y como norma general, las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de la celebración de la convención respectiva y, por ese camino, debe predicarse que nace como obligación para los fideicomitentes devolver la suma de dinero recibido en el fideicomiso “Proyecto Entreverde” como parte de los aportes pactados, mientras que, para el caso

⁵¹ Definición de la RAE

⁵² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, noviembre quince (15) de mil novecientos treinta y seis (1936), G.J. t. XLIV, núms., 1918-1919, Pág. 528.

concreto, los beneficiarios de área no están llamados a restitución alguna a favor de los fideicomitentes ni a que se compense algún valor por tener un deber a cargo en punto del reconocimiento del costo de las modificaciones pedidas. Lo anterior, dado que los demandantes no solo no recibieron el predio objeto del contrato de vinculación, sino que tampoco se demostraron las sumas que presuntamente fueron invertidas para deshacer los cambios en el precio a efecto de ponerlo nuevamente en el comercio, en desatención a la carga probatoria que impone el artículo 167 del C. G. del P.

Ciertamente, el artículo 1746 del Código Civil, aplicable analógicamente en tratándose de los efectos de la resolución de un contrato, señala que:

“[l]a nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”

En desarrollo de la premisa atrás sentada, itérese, corresponde a los fideicomitentes devolver los dineros entregados al fideicomiso a consecuencia del contrato celebrado, debidamente indexado.

Sobre esto último, ha sostenido la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que:

“Si bien no puede desconocerse que en alguna oportunidad la Corte justificó la corrección monetaria de las condenas en la necesidad de indemnizar un daño emergente, no lo es menos que en la actualidad, en todos aquellos eventos en los cuales de manera concreta ha inferido la necesidad de reconocerla, ha acudido explícita o implícitamente, como fundamento de tal reconocimiento, a la equidad, entendida no como un principio general del derecho, sino, en acatamiento de lo previsto por el artículo 230 de la Constitución Política colombiana, como un instrumento auxiliar de la interpretación judicial que permite ahondar en las normas jurídicas en búsqueda de esa justicia.

Más exactamente, dado que la equidad, además de constituir un criterio o pauta para la interpretación del derecho, admitido por la tónica judicial, asume, por mandato constitucional, la función interpretativa del carácter abstracto de la ley para adaptarla a las circunstancias específicas de cada hipótesis en ella previstas, permitiéndole al juez profundizar en el contenido de una norma con miras a deducir la justa solución de un conflicto, se ha constituido, en no pocas ocasiones, quizás la mayoría, en una imprescindible herramienta que le ha permitido a la Corte ahondar en los preceptos legales que gobiernan los distintos asuntos con miras a encontrar en ellos alcances que convengan con la justicia impidiendo que determinado acreedor soporte el riesgo de la depreciación de la moneda. De la mano de tal instrumento, principios que informan el ordenamiento jurídico colombiano, tales como el del equilibrio contractual o el de la integralidad del pago, justifican con creces su reconocimiento en aquellos eventos en los cuales han tenido cabida”⁵³.

En ese contexto, se procederá a realizar la actualización correspondiente, tomando como base para la liquidación cada una de las sumas consignadas por concepto de cuotas, según informó la Fiduciaria, éstas individualmente consideradas, ya que se remontan a fechas diferentes⁵⁴. La actualización se realizará hasta el día en que ocurrió el incumplimiento, esto es, hasta el día 14 de enero de 2017, pues en adelante se reconocerán intereses moratorios comerciales, y esos dos conceptos son excluyentes, como en su momento se explicará.

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
27/03/2014	12/09/2014	2.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
09/05/2014	12/09/2014	28.306.162,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
20/08/2014	12/09/2014	8.092.848,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
24/09/2014	24/09/2014	9.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/10/2014	21/10/2014	9.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
24/11/2014	24/11/2014	1.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
24/11/2014	24/11/2014	8.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
22/12/2014	22/12/2014	9.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/01/2015	21/01/2015	9.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
02/03/2015	02/03/2015	7.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/03/2015	26/03/2015	12.200.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
12/05/2015	12/05/2015	9.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
22/05/2015	22/05/2015	9.600.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
27/05/2015	27/05/2015	5.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
16/06/2015	16/06/2015	9.800.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
21/07/2015	21/07/2015	4.500.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/08/2015	26/08/2015	15.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
06/10/2015	06/10/2015	7.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
27/11/2015	27/11/2015	10.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
19/01/2016	19/01/2016	9.800.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
02/03/2016	02/03/2016	4.300.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
18/04/2016	18/04/2016	4.300.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/06/2016	01/06/2016	4.250.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
	29/05/2015	(5.600.000,00)	DEVOL. CHEQUE KAP (-)
TOTAL CONSIGNADO		\$ 192.760.000,00	

⁵³ Sentencia de 9 de noviembre de 1999 (expediente No. 5005).

⁵⁴ Folio 350 pdf. 1.

Para llevar a cabo la operación se tomará como base la formulada otorgada por la corte “*se impone traer a valor presente la suma a reconocer, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:* $Va = Vp \times \text{Índice final}$

Índice inicial

Despejada ésta, se tiene: Va = Valor histórico (Vh) multiplicado por el índice de precios al consumidor del mes correspondiente al de la actualización (índice final), dividido por el IPC del mes a partir del cual ha de comenzar la actualización (índice inicial).

Al respecto, según lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 177 del C. de P.C., y en el actual 167, párrafo final del Código General del Proceso, el señalado referente económico, al ser hecho notorio, no requiere prueba en el proceso.”⁵⁵

Recuérdese que el IPC último corresponde al de enero de 2017, acorde a lo certificado por el DANE⁵⁶, teniendo en cuenta que es el que corresponde a la fecha de incumplimiento contractual (máxima en la que debió haberse efectuado la escrituración y entrega del predio).

Las operaciones arrojan las siguientes cuantías:

$$\mathbf{Va = \frac{\$2'000.000 \times 94,07}{80,77} = \$ 2'329.330,19}$$

$$\mathbf{Va = \frac{\$28'306.152 \times 94,07}{81,53} = \$ 32'659.876,34}$$

$$\mathbf{Va = \frac{\$8'093.848 \times 94,07}{81,90} = \$ 9'296.560,21}$$

$$\mathbf{Va = \frac{\$9'600.000 \times 94,07}{82,01} = \$ 11'011.730,27}$$

$$\mathbf{Va = \frac{\$9'600.000 \times 94,07}{82,14} = \$ 10'994.302,41}$$

$$\mathbf{Va = \frac{\$8'000.000 \times 94,07}{82,25} = \$ 9'149.665,65}$$

$$\mathbf{Va = \frac{\$1'600.000 \times 94,07}{82,25} = \$ 1'829.933,13}$$

⁵⁵ SC15996-2016 ibidem

⁵⁶ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

$$\mathbf{Va = \underline{\$9'600.000 X 94,07} = \$ 10'950.309,20}$$

82,47

$$\mathbf{Va = \underline{\$9'6000.000 X 94,07} = \$ 10'880.385,54}$$

83,00

$$\mathbf{Va = \underline{\$7'000.000 X 94,07} = \$ 7'797.394,90}$$

84,45

$$\mathbf{Va = \underline{\$12'200.000 X 94,07} = \$ 13'589.745,41}$$

84,45

$$\mathbf{Va = \underline{\$9'600.000 X 94,07} = \$ 10'609.398,49}$$

85,12

$$\mathbf{Va = \underline{\$9'600.000 X 94,07} = \$ 10'609.398,49}$$

85,12

$$\mathbf{Va = \underline{\$9'600.000 X 94,07} = \$ 10'598.192,70}$$

85,21

$$\mathbf{Va = \underline{\$4'500.000 X 94,07} = \$ 4'958.592,01}$$

85,37

$$\mathbf{Va = \underline{\$15'000.000 X 94,07} = \$ 16'449.638,61}$$

85,78

$$\mathbf{Va = \underline{\$7'000.000 X 94,07} = \$ 7'570.590,94}$$

86,98

$$\mathbf{Va = \underline{\$10'000.000 X 94,07} = \$ 10'749.628,61}$$

87,51

$$\mathbf{Va = \underline{\$9'000.000 X 94,07} = \$ 9'492.431,88}$$

89,19

$$\mathbf{Va = \underline{\$4'300.000 X 94,07} = \$ 4'436.290,85}$$

91,18

$$\mathbf{Va = \underline{\$4'300.000 X 94,07} = \$ 4' 414.503,98}$$

91,63

$$\mathbf{Va = \underline{\$4'250.000 X 94,07} = \$ 4'320.266,91}$$

92,54

Ante las anteriores operaciones matemáticas⁵⁷, obtenidas del índice de precios al consumidor, donde se multiplicó por el índice al día en que debió cumplirse la obligación y se dividió por el índice del día en que se realizó el aporte respectivo⁵⁸, según lo reportado por el DANE⁵⁹, se tiene que el capital asciende a \$192.750.000, que indexados son \$ 214.698.166,72, valor que debe restituirse a los demandantes.

Ahora, atendiendo las pretensiones de condena elevadas en los numeral 2 y 3 del respectivo acápite de la demanda⁶⁰, se precisará lo siguiente:

De un lado, se reclaman intereses corrientes a partir de la fecha de entrega de cada aporte, hasta la fecha de esta decisión, y de otro, réditos moratorios a partir del incumplimiento negocial.

Sobre este asunto, importa clarificar que:

*“b) Los intereses remuneratorios retribuyen, reeditúan o compensan el costo del dinero, el capital prestado en tanto se restituye al acreedor o el precio debido del bien o servicio mientras se le paga durante el tiempo en el cual no lo tiene a disposición, el beneficio, ventaja o provecho del deudor por tal virtud y el riesgo creditoris de incumplimiento o insolvencia deuditoria. **Por su naturaleza y función, requieren estipulación negocial (accidentalia negotia) o precepto legal (naturalia negotia), son extraños a la mora e incompatibles con los intereses moratorios, pues se causan y deben durante el plazo o tiempo existente entre la constitución de la obligación y el día del pago o restitución del capital, son exigibles y deben pagarse en las oportunidades acordadas en el título obligacional o, en su defecto, en la ley, esto es, con anterioridad a la misma.***

“c) Los intereses moratorios, tienen un carácter eminentemente punitivo y resarcitorio, representan la indemnización de perjuicios por la mora, la presuponen, se causan ex lege desde ésta, sin ser menester pacto alguno -excepto en los préstamos de vivienda a largo plazo en los cuales no se presumen y requieren pacto expreso, art. 19, Ley 546 de 1999- ni probanza del daño presumido iuris et de iure (art. 1617 [2], Código Civil), son exigibles con la

⁵⁷ No se liquida el aporte de \$9.600.000 devuelto en mayo 29 de 2015, dado que figura devuelto.

⁵⁸ Carpeta 01 Pdf 001 pág. 350

⁵⁹ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

⁶⁰ Fl 149 Pdf. 1.

obligación principal y deben mientras perdure, sancionan el incumplimiento del deudor y cumplen función compensatoria del daño causado al acreedor mediante la fijación de una tasa tarifada por el legislador, la cual, si bien no es simétrica con la magnitud del daño, se establece en consideración a éste y no impide optar por la indemnización ordinaria de perjuicios ni reclamar el daño suplementario o adicional, acreditando su existencia y cuantía, con sujeción a las reglas generales. A partir de la mora respecto de idéntico período y la misma obligación, estos intereses no son acumulables ni pueden cobrarse de manera simultánea con los remuneratorios, con excepción de los causados y debidos con anterioridad. Producida la mora de la obligación principal sus efectos se extienden a la prestación de pagar intereses mientras no se cumpla lo debido.

“d) Unos y otros se devengan pro rata temporis en proporción al plazo o tiempo y al capital, están sujetos a topes máximos normativos o tasas legales imperativas no susceptibles de sobrepasar, pudiéndose, sin embargo, estipular una tasa inferior.” 61 (negrita fuera de texto)

Bajo esos lineamientos, a juicio del Despacho no hay lugar a conceder los réditos corrientes desde la fecha en que se entregaron los aportes, ya que (i) no se pactó lo propio, (ii) ellos no pueden acumularse con los pedidos por mora, (iii) a lo que debe añadirse que los rubros que deben de restituirse desde esos momentos, corresponden a lo ya reconocido por concepto de indexación.

Por otra parte, en lo que respecta a los intereses moratorios, reza el artículo 1608 del Código Civil que *“El deudor está en mora:*

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.”

⁶¹ Cas.civ. sentencia de 27 de agosto de 2008 [SC-084-2008], exp. 11001-3103-022-1997-14171-01.

Guillermo Ospina Fernández, en su libro titulado Régimen General De Las Obligaciones⁶², enseña que **“Si entre el acreedor y el deudor se ha pactado término para el cumplimiento de la obligación, es de presumir que el primero necesita la satisfacción de su derecho a más tardar al vencimiento de aquel y que el segundo tiene conocimiento de tal circunstancia. Bien está, pues, que en este caso no se exija nueva reconvención, porque el deudor ya está prevenido desde la celebración del contrato, de que si deja vencer el plazo sin cumplir, se hace responsable de los perjuicios consiguientes.**

(...) Pero para evitar error muy frecuente, importa tener en cuenta que este principio no se aplica en el derecho colombiano a cuales quiera obligaciones a plazo, sino únicamente a aquellas que provienen de un contrato como claramente lo expresa el artículo 1608, ordinal 1, al hablar de término estipulado. (...)

Luego, en el caso concreto la obligación incumplida al haberse sujetado a un plazo no requería la mencionada reconvención a los demandados, máxime si tal no se estipuló en contrato de vinculación, y entonces, a partir del día siguiente al desacato negocial, se produjo la mora en la restitución de los dineros entregados por los beneficiarios de área como aportes. Luego, la pretensión elevada en el numeral 3 de la demanda, sí tiene vocación de prosperidad.

Antes de realizar la liquidación respectiva, es importante indicar que el extremo actor no reclamó la cláusula penal pactada en el inciso último de la cláusula novena, en los siguientes términos:

SI EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no ha realizado la entrega del inmueble en el plazo señalado en este contrato por causas imputables únicamente a éste, que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezcan al ánimo de no recibir el inmueble por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, todo lo anterior comprobable; EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo.

Lo dicho evidencia que (i) no se incurre en la prohibición prevista en el artículo 1600 del C.C. en punto de la petición de la pena y la indemnización de perjuicios, (ii) que los demandantes eligieron la segunda opción (pues no otra cosa se colige de la solicitud de intereses moratorios a partir del incumplimiento) y (iii) que tal decisión además de ser legítima es susceptible de reconocimiento sin prueba adicional, atendido, que “En lo concerniente a los intereses moratorios, preconiza el principio de su causación *ministerium legis* por la mora, así no estén convenidos (arts. 1617 [1], 1649 c.c. 884

⁶² Octava Edición, Etitorial Temis. Pág. 96.

[111, L.510/1999], c.co y 65 Ley 45 de 1990, salvo en los préstamos para vivienda que requieren de pacto expreso e incluyen el remuneratorio, art. 19, Ley 546 de 1999)⁶³ como consecuencia de la presunción *iure et de iuris* del perjuicio por el incumplimiento de las obligaciones⁶⁴, sean *ex contractu*, sean *ex lege*⁶⁵, de cuya probanza está relevado (art. 1617[2] C.C), excepto cuando reclama un daño mayor que deberá probar en su ocurrencia y cuantía”⁶⁶.

Habrà de puntualizarse que se liquidarán los intereses de mora desde el día en el cual los demandantes pidieron por escrito terminar el contrato, esto es, el día 1 de abril de 2017⁶⁷, por cuanto así se solicitó en las pretensiones de la demanda, y desatender ello constituiría una trasgresión al principio de congruencia referido por el artículo 281 del C. G. del P.

La liquidación que además se anexa a esta providencia, arroja las siguiente suma:

Ingreso de datos para Liquidación	Detalle Liquidación	Resumen Liquidación
Asunto	Valor	
Total de Capitales	\$ 192.750.000,00	
Total Interés Plazo	\$ 0,00	
Total Interés Mora	\$ 244.653.186,82	
Total a Pagar	\$ 437.403.186,82	

⁶³ Cas. civil. sentencia de febrero 24 de 1975: “En las obligaciones de origen contractual llámense convencionales, cuando han sido fijados por las partes que celebraron el contrato y legales los que por falta de estipulación al respecto son determinados por la ley. Convencionalmente se pueden estipular los remuneratorios y los moratorios; cuando no ha habido tal estipulación, nada debe el deudor por razón de los primeros, pero en caso de mora, ipso iure, deberá pagar intereses legales a título de indemnización de los perjuicios correspondientes “quedando, sin embargo, en su fuerza las disposiciones especiales que autoricen el cobro de los intereses corrientes en ciertos casos” (C.C. art. 1617)”.

⁶⁴ Cas.civ. sentencia de 24 de septiembre de 1937, XLV, 755: “La indemnización de esta clase de obligaciones presenta caracteres típicos: a. Sólo procede la moratoria, o sea, la que se puede exigir cuando el deudor no cumple a su tiempo. Nunca la compensatoria, o sea el dinero que se tiene derecho a exigir cuando el deudor no cumple o cumple parcialmente.[...]b. No hay necesidad de probar la existencia de perjuicios. Basta el hecho del retardo para que puedan cobrarse. La Ley los presume, suponiendo que todo capital en dinero gana intereses y que el solo hecho de que el acreedor no lo recibiera oportunamente, le ha privado de inversiones lucrativas”. Reiterada en cas.civ. de 9 de mayo de 1938, XLVI, 423; 18 de mayo de 1938, XLVI, 521; 4 de abril de 1940, XXI, 135.

⁶⁵ Cas. civ. sentencia de 24 de septiembre de 2001, exp. 5876: “De conformidad con este artículo 65 (L. 45/90), que de alguna manera sustituye el artículo 883 del Código de Comercio, la obligación de pagar intereses con ocasión de la mora, se predica no solamente con respecto a las obligaciones surgidas de los negocios y contratos mercantiles, como otrora se afirmaba, sino de todas las “obligaciones mercantiles de carácter dinerario”, como lo expresa la propia norma citada, incluyendo, por supuesto, entonces, las obligaciones mercantiles de origen legal”.

⁶⁶ EL RÉGIMEN DE INTERESES EN LA JURISPRUDENCIA CIVIL por William Namén Vargas.

⁶⁷ Folio 57 pdf. 001.

Dígase que no se indexa el valor a restituir por el periodo en que se liquidan los intereses de mora, como quiera que la fórmula de esa actualización se encuentra inmersa en la que corresponde a la liquidación de réditos moratorios. La jurisprudencia ha dejado sentado que “en materia comercial, dado el sistema de fijación del interés legal moratorio que consagran los artículos 883 y 884... cuando los jueces condenan al pago de intereses de esta naturaleza se están remitiendo a una tasa que, también, comprende el resarcimiento por la pérdida del poder adquisitivo del dinero”⁶⁸.

5. Conclusión.

Por todo lo expuesto en la presente sentencia, se accederá parcialmente a las pretensiones de la parte demandante y declarará la improsperidad de las excepciones. Se impondrá condena a los demandados con miras a que restituyan a los demandantes la suma de capital de \$192.750.000, por indexación \$ 21.948.166,72 junto con los intereses moratorios a la tasa máxima comercial hasta que se produzca el pago total y que a la fecha de este fallo (art. 283 ib) ascienden a \$244.653.186,82, para un total de \$459.351.353,54.

Las costas se impondrán en aplicación del numeral 1 del artículo 365 ejusdem.

En consecuencia, el **JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO. DENEGAR el éxito de las excepciones de mérito.

SEGUNDO. DECLARAR la resolución del contrato de vinculación al contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ENTREVERDE, por incumplimiento de los fideicomitentes, conforme a lo expuesto en lo motivo de esta providencia.

TERCERO. CONDENAR a Acción Sociedad Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ENTREVERDE, a PRODIC INGENIERÍA S.A.S. y a INGENIEROS ASOCIADOS DE SERVICIOS S.A.S.- INGASER S.A.S., estos dos últimos como fideicomitentes, para que en el término de seis (6) días, siguientes a la ejecutoria de esta

⁶⁸ Cas.civ. sentencia de 24 de enero de 1990: cas.civ. sentencia de 19 de noviembre de 2001

sentencia, paguen a los demandantes MARTHA CECILIA MORENO FARIAS y GABRIEL SUÁREZ BAYONA las siguientes sumas:

1. Capital por \$192.750.000,
2. Indexación \$ 21.948.166,72
3. Intereses moratorios a la tasa máxima comercial (art. 884 C. Co.) liquidados desde abril 1 de 2017 y hasta que se produzca el pago total del capital, que a la fecha de esta sentencia ascienden a \$244.653.186,82.

CUARTO. EN LO DEMÁS, se niegan las pretensiones.

QUINTO. CONDENAR en costas a la parte demandada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$ 27.000.000. Por Secretaría líquidense.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación:

**75723ec706c84b7f889feb566d501b00682e2c9201c260e5ec6f22a0
dfa8d4ba**

Documento generado en 25/04/2022 08:17:58 AM

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

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

República de Colombia
Consejo Superior de la Judicatura
RAMA JUDICIAL

Desde (dd/mm/aaaa)	Hasta (dd/mm/aaaa)	NoDías	Tasa Anual	Tasa Máxima	IntAplicado	InterésEfectivo	Capital	CapitalAliquidar	IntPlazoPeriodo	SaldoIntPlazo	InteresMoraPeriodo	SaldoIntMora	Abonos	SubTotal
14/01/2017	31/01/2017	18	22,34	33,51	22,34	0,000552574	\$ 192.750.000,00	\$ 192.750.000,00	\$ 1.917.156,08	\$ 1.917.156,08	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 194.667.156,08
01/02/2017	28/02/2017	28	22,34	33,51	22,34	0,000552574	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.982.242,79	\$ 4.899.398,87	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 197.649.398,87
01/03/2017	31/03/2017	31	22,34	33,51	22,34	0,000552574	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.301.768,80	\$ 8.201.167,67	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 200.951.167,67
01/04/2017	30/04/2017	30	22,33	33,495	22,33	0,00055235	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.193.964,41	\$ 11.395.132,07	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 204.145.132,07
01/05/2017	31/05/2017	31	22,33	33,495	22,33	0,00055235	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.300.429,89	\$ 14.695.561,96	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 207.445.561,96
01/06/2017	30/06/2017	30	22,33	33,495	22,33	0,00055235	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.193.964,41	\$ 17.889.526,37	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 210.639.526,37
01/07/2017	31/07/2017	31	21,98	32,97	21,98	0,000544496	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.253.499,04	\$ 21.143.025,41	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 213.893.025,41
01/08/2017	31/08/2017	31	21,98	32,97	21,98	0,000544496	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.253.499,04	\$ 24.396.524,44	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 217.146.524,44
01/09/2017	30/09/2017	30	21,98	32,97	21,98	0,000544496	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.148.547,46	\$ 27.545.071,90	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 220.295.071,90
01/10/2017	31/10/2017	31	21,15	31,725	21,15	0,00052578	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.141.666,86	\$ 30.686.738,76	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 223.436.738,76
01/11/2017	30/11/2017	30	20,96	31,44	20,96	0,000521478	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.015.444,44	\$ 33.702.183,20	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 226.452.183,20
01/12/2017	31/12/2017	31	20,77	31,155	20,77	0,000517169	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.090.211,36	\$ 36.792.394,56	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 229.542.394,56
01/01/2018	31/01/2018	31	20,69	31,035	20,69	0,000515352	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.079.358,05	\$ 39.871.752,61	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 232.621.752,61
01/02/2018	28/02/2018	28	21,01	31,515	21,01	0,00052261	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.820.528,80	\$ 42.692.281,42	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 235.442.281,42
01/03/2018	31/03/2018	31	20,68	31,02	20,68	0,000515125	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.078.000,88	\$ 45.770.282,30	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 238.520.282,30
01/04/2018	30/04/2018	30	20,48	30,72	20,48	0,000510578	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.952.419,94	\$ 48.722.702,24	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 241.472.702,24
01/05/2018	31/05/2018	31	20,44	30,66	20,44	0,000509668	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 3.045.395,16	\$ 51.768.097,40	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 244.518.097,40
01/06/2018	30/06/2018	30	20,28	30,42	20,28	0,000506024	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.926.085,80	\$ 54.694.183,20	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 247.444.183,20
01/07/2018	31/07/2018	31	20,03	30,045	20,03	0,000500321	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.989.543,53	\$ 57.683.726,73	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 250.433.726,73
01/08/2018	31/08/2018	31	19,94	29,91	19,94	0,000498265	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.977.257,95	\$ 60.660.984,68	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 253.410.984,68
01/09/2018	30/09/2018	30	19,81	29,715	19,81	0,000495292	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.864.028,27	\$ 63.525.012,95	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 256.275.012,95
01/10/2018	31/10/2018	31	19,63	29,445	19,63	0,000491171	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.934.870,48	\$ 66.459.883,43	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 259.209.883,43
01/11/2018	30/11/2018	30	19,49	29,235	19,49	0,000487961	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.821.637,26	\$ 69.281.520,68	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 262.031.520,68
01/12/2018	31/12/2018	31	19,4	29,1	19,4	0,000485896	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.903.350,87	\$ 72.184.871,55	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 264.934.871,55
01/01/2019	31/01/2019	31	19,16	28,74	19,16	0,000480381	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.870.396,21	\$ 75.055.267,76	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 267.805.267,76
01/02/2019	28/02/2019	28	19,7	29,55	19,7	0,000492775	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.659.504,50	\$ 77.714.772,26	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 270.464.772,26
01/03/2019	31/03/2019	31	19,37	29,055	19,37	0,000485207	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.899.235,15	\$ 80.614.007,41	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 273.364.007,41
01/04/2019	30/04/2019	30	19,32	28,98	19,32	0,000484059	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.799.070,96	\$ 83.413.078,37	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 276.163.078,37
01/05/2019	31/05/2019	31	19,34	29,01	19,34	0,000484518	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.895.118,40	\$ 86.308.196,77	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 279.058.196,77
01/06/2019	30/06/2019	30	19,3	28,95	19,3	0,000483599	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.796.414,00	\$ 89.104.610,77	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 281.854.610,77
01/07/2019	31/07/2019	31	19,28	28,92	19,28	0,00048314	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.886.881,80	\$ 91.991.492,57	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 284.741.492,57
01/08/2019	31/08/2019	31	19,32	28,98	19,32	0,000484059	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.892.373,33	\$ 94.883.865,90	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 287.633.865,90
01/09/2019	30/09/2019	30	19,32	28,98	19,32	0,000484059	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.799.070,96	\$ 97.682.936,86	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 290.432.936,86
01/10/2019	31/10/2019	31	19,1	28,65	19,1	0,000479	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.862.147,21	\$ 100.545.084,07	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 293.295.084,07
01/11/2019	30/11/2019	30	19,03	28,545	19,03	0,000477389	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.760.501,41	\$ 103.305.585,48	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 296.055.585,48
01/12/2019	31/12/2019	31	18,91	28,365	18,91	0,000474624	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.835.997,99	\$ 106.141.583,47	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 298.891.583,47
01/01/2020	31/01/2020	31	18,77	28,155	18,77	0,000471395	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.816.703,46	\$ 108.958.286,93	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 301.708.286,93
01/02/2020	29/02/2020	29	19,06	28,59	19,06	0,00047808	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.672.345,85	\$ 111.630.632,79	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 304.380.632,79
01/03/2020	31/03/2020	31	18,95	28,425	18,95	0,000475546	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.841.506,55	\$ 114.472.139,33	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 307.222.139,33
01/04/2020	30/04/2020	30	18,69	28,035	18,69	0,000469548	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.715.162,42	\$ 117.187.301,76	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 309.937.301,76
01/05/2020	31/05/2020	31	18,19	27,285	18,19	0,000457977	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.736.526,65	\$ 119.923.828,41	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 312.673.828,41
01/06/2020	30/06/2020	30	18,12	27,18	18,12	0,000456353	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.638.861,56	\$ 122.562.689,97	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 315.312.689,97
01/07/2020	31/07/2020	31	18,12	27,18	18,12	0,000456353	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.726.823,61	\$ 125.289.513,58	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 318.039.513,58
01/08/2020	31/08/2020	31	18,29	27,435	18,29	0,000460295	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.750.378,19	\$ 128.039.891,78	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 320.789.891,78
01/09/2020	30/09/2020	30	18,35	27,525	18,35	0,000461685	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.669.693,73	\$ 130.709.585,50	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 323.459.585,50
01/10/2020	31/10/2020	31	18,09	27,135	18,09	0,000455657	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.722.663,41	\$ 133.432.248,92	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 326.182.248,92
01/11/2020	30/11/2020	30	17,84	26,76	17,84	0,000449848	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.601.245,84	\$ 136.033.494,76	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 328.783.494,76
01/12/2020	31/12/2020	31	17,46	26,19	17,46	0,000440995	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.635.054,89	\$ 138.668.549,65	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 331.418.549,65
01/01/2021	31/01/2021	31	17,32	25,98	17,32	0,000437726	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.615.522,70	\$ 141.284.072,36	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 334.034.072,36
01/02/2021	28/02/2021	28	17,54	26,31	17,54	0,000442861	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.390.121,30	\$ 143.674.193,66	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 336.424.193,66
01/03/2021	31/03/2021	31	17,41	26,115	17,41	0,000439828	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.628.081,78	\$ 146.302.275,43	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 339.052.275,43
01/04/2021	30/04/2021	30	17,31	25,965	17,31	0,000437492	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.529.799,99	\$ 148.832.075,42	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 341.582.075,42
01/05/2021	31/05/2021	31	17,22	25,83	17,22	0,000435389	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.601.556,90	\$ 151.433.632,32	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 344.183.632,32
01/06/2021	30/06/2021	30	17,21	25,815	17,21	0,000435155	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.516.283,55	\$ 153.949.915,87	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 346.699.915,87
01/07/2021	31/07/2021	31	17,18	25,77	17,18	0,000434453	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.595.967,25	\$ 156.545.883,12	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 349.295.883,12
01/08/2021	31/08/2021	31	17,24	25,86	17,24	0,000435856	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.604.351,01	\$ 159.150.234,13	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 351.900.234,13
01/09/2021	30/09/2021	30	17,19	25,785	17,19	0,000434687	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.513.578,88	\$ 161.663.813,01	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 354.413.813,01
01/10/2021	31/10/2021	31	17,08	25,62	17,08	0,000432113	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.581.984,80	\$ 164.245.797,82	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 356.995.797,82
01/11/2021	30/11/2021	30	17,27	25,905	17,27	0,000436558	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 2.524.394,79	\$ 166.770.192,61	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 359.520

01/04/2022	21/04/2022	21	19,05	28,575	19,05	0,000477849	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 1.934.215,07	\$ 179.263.125,02	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 372.013.125,02
22/04/2022	22/04/2022	1	0	28,575	0	0	\$ 0,00	\$ 192.750.000,00	\$ 0,00	\$ 179.263.125,02	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 372.013.125,02
Asunto	Valor													
Capital	\$ 192.750.000,00													
Capitales Adicionados	\$ 0,00													
Total Capital	\$ 192.750.000,00													
Total Interés de Plazo	\$ 179.263.125,02													
Total Interés Mora	\$ 0,00													
Total a Pagar	\$ 372.013.125,02													
- Abonos	\$ 0,00													
Neto a Pagar	\$ 372.013.125,02													

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 022

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **f37cc98ddc34717fb80767271231748e175ad5ce86f474b135e489e53849c1fd**

Documento generado en 24/04/2022 10:40:24 PM

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