

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Ref.: 11001-3103-044-2019-00334-00.

DEMANDA VERBAL DE LA AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI- contra ÁLVARO JOSÉ DANIES LACOUTURE y otros.

I. ASUNTO

Se procede a emitir la sentencia que corresponde en esta instancia dentro del proceso de la referencia, en la oportunidad contemplada por el artículo 399 del C.G. del P. en concordancia con el art. 373 *ibidem*.

II. ANTECEDENTES

1. La Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- demandó a Álvaro José Danies Lacouture, a la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas Territorial del Magdalena, y a Petróleos Sud Americanos Sucursal Colombia, con el fin que se declare por causa de utilidad pública e interés social la expropiación de una zona de terreno (6.382,43m²) del predio denominado “LA ESMERALDA”, ubicado en el municipio de Ariguaní (Magdalena), con matrícula inmobiliaria N°. 226-16950 y cédula catastral 47058000600000148000.

2. Como sustento de sus pretensiones, la Empresa demandante refirió que para la ejecución del proyecto ruta del sol sector 3, como parte del sistema de autopistas de doble calzada, requiere la adquisición del área del bien identificada con la ficha predial 7EDA0152 del 27 de octubre de 2011, modificada por la ficha predial del 19 de mayo de 2015, con un área de 6.382.43 m² elaborada por Yuma Concesionaria S.A., por lo que, para su adquisición, el 25 de febrero de 2016 le hizo una oferta formal de compra al señor Danies Lacouture por la suma de \$66’891.219.62, que corresponde al avalúo comercial practicado por la Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y Magdalena.

Añadió que, vencido el término legal para el trámite del proceso de enajenación voluntaria, expidió el acto administrativo No. 0318 del 22 de febrero de 2018, para que se diera inicio al trámite de expropiación por la vía judicial.

3. La demanda fue admitida mediante auto calendado a 12 de julio 2019 -fl. 224 digital, archivo 01- ordenando correr traslado a la pasiva; así mismo se decretó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria del bien materia de acción y el reconocimiento de personería al abogado de la parte actora.

El señor **Álvaro José Danies Lacouture** -demandado- se notificó por conducta concluyente el 9 de septiembre de 2020 -fl. 513 digital, archivo 01-, quien, dentro del término concedido, se opuso a las pretensiones al considerar que se debía ajustar la demanda y valorar toda el área del terreno y no el requerido y, señaló que el avalúo aportado por el extremo actor carecía de vigencia, amén de objetar el valor del avalúo arrimado.

En virtud de lo preceptuado en numeral 6 del artículo 399 del Código General del Proceso, allegó un nuevo dictamen pericial.

Por su parte la **Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas Territorial de Magdalena** fue notificada por conducta concluyente -fl. 228 digital, archivo 01-, y si bien en su contestación no encaró las aspiraciones procesales, lo cierto es que arguyó que el folio de matrícula correspondiente al bien cuenta con una inscripción de registro de tierras despojadas y abandonas forzosamente, razón por la cual, deprecó que el valor del predio, se ponga a disposición del juez de conocimiento de naturaleza restitutiva.

Notificado personalmente **Petróleos Sud Americanos Sucursal Colombia** -fl. 1037 digital, archivo 01- manifestó no oponerse a las pretensiones, salvo a la cancelación de la imposición de la servidumbre de hidrocarburos que pesa sobre el bien por parte de dicha sociedad, al ser una limitación del dominio que procede por ministerio de la ley.

Mediante auto del 25 de febrero de 2022 el Despacho llevó a cabo la audiencia de que trata el ordinal 7° del canon 399 del Código General del Proceso – fl. 1052 archivo 01-.

III. CONSIDERACIONES

1. En el presente caso los presupuestos procesales se encuentran reunidos satisfactoriamente, pues las partes son capaces; atendiendo a los diversos factores que integran la competencia, este Despacho la tiene para tramitar y definir la acción; y, el libelo introductorio cumplió con los requisitos de forma

exigidos por la ley procesal, de manera satisfactoria.

La expropiación es una institución de derecho público por medio de la cual, habiendo motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, un bien deja de ser de propiedad particular y pasa al dominio del Estado. Esta es la llamada expropiación común, que requiere de sentencia judicial e indemnización previa, instituida en el artículo 58 de la Constitución Nacional.

Así las cosas, para que opere la expropiación, es necesaria la intervención de las tres ramas del poder público así:

1. El legislador fija los motivos de utilidad pública o interés común. -

2.- La administración declara para un caso concreto los motivos de interés público y gestiona la expropiación. -

3.- El juez controla el cumplimiento de las formalidades y fija la indemnización, mediante el procedimiento de expropiación. -

2. La Corte Constitucional en su sentencia C-358 del 14 de agosto de 1996 se refirió a la expropiación de la siguiente manera:

“La expropiación implica el ejercicio de una potestad, de la cual es titular el Estado Social de Derecho, que le permite, con el cumplimiento de los requisitos constitucionales, quitar la propiedad individual sobre un determinado bien del beneficio del interés colectivo. De conformidad con los preceptos fundamentales, la expropiación común u ordinaria solo se aplica si el legislador, por vía general, ha señalado los motivos de utilidad pública o de interés social; si se ha adelantado un proceso judicial; si se ha pagado previamente la justa indemnización a la que tiene derecho el afectado”.

Entonces el objetivo de este proceso es cumplir con la finalidad del principio de primacía del interés general sobre el particular, el cual se encuentra consagrado en la norma de normas.

3. En el caso que nos ocupa, las pretensiones se enmarcan en los lineamientos anteriores, pues se trata de la adquisición por parte del Estado de una zona del terreno del inmueble mediante la Resolución No. 0318 del 22 de febrero de 2018, expedida por la aquí demandante como expropiable en razón a la utilidad pública que genera.

A la demanda presentada se han acompañado los documentos que para el caso exige la ley especial, incluyendo el folio de matrícula inmobiliaria que detenta la propiedad del inmueble materia de expropiación en cabeza de la parte

demandada -fls. 120 a 123 digital, archivo 01-, el mencionado acto administrativo, la constancia de ejecutoria sin que se hubiese propuesto recurso alguno contra la decisión y el avalúo del predio que, conforme al mismo, resultó en una indemnización en favor del señor Álvaro José Danies Lacouture por valor de **\$66.891.219.62**. M/cte.

Ahora, la parte demandada no estuvo de acuerdo con el avalúo arrimado al plenario y allegó otro -fls. 515 a 598 digital, archivo 001-con el fin de desestimar el precio de la oferta de la ANI, el cual concluyó un valor de **\$261'454.685.27** M/cte.

4. Puestas en este orden las cosas, se entrará a analizar cuál de los dos avalúos aportados, resulta ser el valor de la indemnización que deberá decretarse, atendiendo los interrogatorios que absolvieron cada uno de los expertos en la materia, en tanto que, en esta clase de proceso, no se pueden proponer excepciones de ninguna clase.

5. No obstante lo anterior, se hace imperioso aclarar dos reparos de tipo formal presentados por: *i*) el demandado Álvaro José Danies Lacouture, al manifestar que el avalúo arrimado por la entidad demandante carecía de vigencia, lo cual impedía haber admitido la demanda y, *ii*) la parte actora, quien adujo que el dictamen pericial anexado por la pasiva no fue elaborado por una lonja de propiedad raíz, violando lo establecido por la norma especial, sobre este aspecto.

5.1. Para resolver el primer planteamiento ha de recordarse que el artículo 399 del C.G.P. refiere que en su numeral tercero que:

“a la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos...”

Ello quiere decir que el tema de temporalidad no es requerido para la admisión del proceso de expropiación, ya que al adelantar ese trámite judicial significa que quedaron atrás los estadios de la oferta de compra del bien, escenario en el cual se tuvo el valor del avalúo, amén del arreglo directo o enajenación voluntaria (mecanismo del que no hizo uso el demandado) y, en este escenario, sólo se discute la tasación del resarcimiento a que tiene derecho el afectado por perder su derecho de propiedad por esta vía forzosa.

Súmese a lo expuesto que según lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 9 de la Ley 1882 de 2018 señala que la vigencia de la experticia será de un año, contado a partir de la comunicación a la entidad solicitante y, que “una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme...”.

Finalmente se indica que el aludido reparo, cae en el vacío, no sólo por lo ya expuesto, sino atendiendo que el avalúo que se tomará como base de la presente decisión es, se precisa desde ya, el que elaboró la Sociedad Colombiana de Valuadores y, que fue arrimado por el titular de dominio.

5.2. Sobre el segundo aspecto de inconformidad, vale decir, que de conformidad con lo indicado por la H. Corte Constitucional en la sentencia C-492 de 1996, se indicó que la Sociedad Colombiana de Valores es una lonja de propiedad raíz, así no tenga dicho nombre como tal, ya que es una asociación profesional de esa índole y con el mismo objeto.

Sobre el particular esta jurisprudencia refirió: *“las expresiones legales que aluden a las "lonjas de propiedad raíz" deben entenderse en sentido genérico, no referente de manera exclusiva a personas jurídicas ya existentes que hayan adoptado ese nombre, y, por tanto, cobijan, en materia de avalúos a las asociaciones y colegios que agrupen a profesionales dedicados a ese ramo”*, tal como acontece en este asunto.

6. Superado lo anterior, se expondrán las razones por cuales esta sede judicial no tendrá en cuenta la experticia que se adjuntó con la demanda:

6.1. Nótese que tal como lo expuso el arquitecto FREDDY GONZALEZ FERNANDEZ (experticia arrimada por la parte actora), sólo fue un asistente del comité que aprobó aquel; empero, no fue la persona que realizó el dictamen aportado.

6.2. Expuso, que si bien la base jurídica para proferir el avalúo fue la Resolución 620 de 2008 del IGAC, lo cierto es que en su exposición como en el trabajo rendido, no se divisa, que la conclusión y valores que se arrojó estén relacionados directamente con la directriz de dicha normativa.

6.3. Refirió que se realizaron 5 muestras de otros predios para determinar el valor comercial del terreno; no obstante, no fue arrimado al proceso, pues brilla por su ausencia, la documental para soportar su afirmación, amen que tampoco se precisó si los terrenos que arguyó como semejantes o comparables, tienen la misma vocación económica del báculo de la acción, esto es, si eran asimilables.

6.4. De otra parte, indicó que el trabajo se realizó únicamente con la ficha que elaboró la concesión Yuma Concesionaria S.A., es decir, no existió una investigación profunda de mayores documentos, para determinar el valor del terreno. En este punto vale relieves que el dictamen resulta esquemático de acuerdo con lo pedido por la demandante.

6.5. Ahora, no pudo explicar en las operaciones matemáticas realizadas, el porcentaje del 38,39% de la depreciación de la edificación, impidiendo verificar todos los cálculos que soportan el resultado final y los intermedios.

6.6. Adicionalmente, los datos que arrojó el valor del avalúo no fueron corroborados por el perito y estos afectan la estadística y por lo tanto el soporte del valor comercial asignado a la porción de terreno.

6.7. Súmese a lo expuesto que no se incluyeron los rendimientos financieros, ni el cálculo de compensación debida, habida cuenta, según se explicó que, el avalúo obedeció a una afectación de una obra pública.

En virtud de lo anterior, el Avalúo corporativo No. 015 -004 de 11 de agosto de 2015 (presentado por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTA MARTA Y MAGDALENA), no cumple con la resolución IGAC 620 de 2008, ni el Decreto 422 de 2000, ya que este trabajo no contiene toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo.

7. Situación diferente ocurre, con el avalúo elaborado por la Sociedad Colombiana de Valuadores en el cual el arquitecto Humberto Zapata Gómez explicó, suficientemente, la normativa que sustenta su trabajo y, señaló:

7.1. Que, el objeto del dictamen fue determinar el valor del predio, así como determinar el lucro cesante y daño emergente.

7.2. Que, al momento de realizar su trabajo, el bien no tenía obras existentes ni construcciones, ni activos biológicos (plantas), razón por la cual, para determinar el valor de terreno, y con la información arrimada, tomó los valores de la revista Construdata No. 196 del año 2020 para vivienda de interés prioritario (construcciones muy básicas), y sobre lo expuesto fijó el valor del área afectada.

7.3. Esbozó que no sólo tuvo en cuenta la aludida variable para llegar al valor de la hectárea a expropiar, sino que obtuvo el cálculo del valor de las construcciones con el método de “reposición a nuevo”, consistente en determinar el bien en las condiciones en que estaba el mismo, analizando el tipo de material, la mano de obra, el sistema constructivo y, a partir de ahí, hizo la desagregación de valores correspondientes a cada uno de los elementos que corresponde al que califican la construcción.

7.4. Que, en el caso en particular, no se podía aplicar una depreciación como lo hizo la parte actora, ya que no es posible conseguir materiales de construcción de segunda, para hacer una construcción nueva y, se debe pagar el daño justo en el momento de la afectación y/o demolición.

7.5. Que conforme lo preceptúa el artículo 21 de la resolución No. 620 de 2008, procedió a realizar el cálculo de la compensación, el que consiste en llevar a valor presente del año 2014 la afectación por índice de valorización predial y, con ello, pudo llegar al daño emergente y lucro cesante.

8. Entonces, confrontadas las dos experticias, se advierte que la parte pasiva logró demostrar las falencias que afectaron el avalúo oficial del bien inmueble objeto de expropiación y, sustentó de manera clara los valores a los cuales llegó.

Bajo dicho cariz se dará pleno valor probatorio al segundo laborío anexado, que milita en el plenario, obrante de folios 515 a 598 digital, archivo 01, como quiera que, con el interrogatorio efectuado al perito, logró advertirse, además de la idoneidad, experiencia y capacidad, la convicción de las conclusiones a las que llegó.

9. Por lo que, en este caso, aplicando las operaciones aritméticas efectuadas por la Sociedad Colombiana de Valuadores, el costo del área requerida para el año 2020 es de \$98'611.871.16, que debidamente indexado desde dicha data a la actualidad, asciende a la suma de **\$106.076.365.53**, valor al que se la añadirá el lucro cesante y que se determinó por **\$162.842.814,00** para un total de **\$268.919.179,00**, del cual faltaría por consignar un saldo, en tanto que el guarismo ofrecido en el año 2015 ya fue puesto a disposición del despacho -folio 250 archivo 01-.

10. Resulta entonces la prosperidad de las pretensiones incoadas sobre la expropiación por utilidad pública e interés social de una zona de terreno (6.382,43m²) del predio denominado "LA ESMERALDA", ubicado en el municipio de Ariguaní (Magdalena), con matrícula inmobiliaria N° 226-16950 y cédula catastral 47058000600000148000. En consecuencia, el valor de la indemnización corresponde a la suma de **\$268'919.179,00** de los cuales ya se encuentra consignado **\$66.891.219.62** y se concederá el término de veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, para que la demandante constituya título judicial por el saldo, con destino al presente asunto.

11. Ahora bien, se hace necesario señalar, que como quiera que en la anotación 8° del certificado de tradición y libertad del bien, se inscribió una medida cautelar por parte de la Unidad Administrativa de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, debido a una solicitud que se realizó para la restitución del bien, esta sede judicial, atendiendo lo normado en el parágrafo 2 del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, la cual reza: "*...En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas procederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución...*". esta sede judicial no

ordenará la entrega de los títulos al demandado y, se pondrá a disposición del juez que lleve a cabo la restitución del mismo, una vez se acredite su admisión.

Lo anterior, también soportado en el inciso segundo del numeral 12 del canon 399 del Estatuto Procesal Civil.

En consecuencia, la Unidad de Restitución de Tierras, deberá estar informando de manera periódica a este despacho, las resultas del trámite administrativo sobre el predio báculo de la acción, como del proceso judicial.

12. Finalmente, pese a que el numeral 7 del artículo en mención, prescribe que se deberá realizar la cancelación de los gravámenes que afecten el predio, lo cierto es que, en virtud de lo ordenado en la sentencia del 4 de julio de 2018, el Juzgado Promiscuo Municipal de Ariguaní, ordenó registrar la limitación del dominio a favor de Petróleos Sud Americanos Sucursal Colombia atendiendo lo reglado en el artículo 7 de la Ley 1274 de 2009 que establece: “... *la decisión judicial deberá registrarse en la Oficina de Instrumentos Públicos del lugar de ubicación de los terrenos objeto de la diligencia de avalúo, calificándola el respectivo Registrador como el establecimiento de una servidumbre legal de hidrocarburos*”, y, como quiera que la servidumbre de hidrocarburos es de utilidad pública y, por ello “*Los predios deberán soportar todas las servidumbres legales que sean necesarias para realizar las actividades de exploración, producción y transporte de los hidrocarburos..*”, independientemente de quien sea el titular de dominio, esta juzgadora no ordenará el levantamiento de dichas anotaciones, a fin de no afectar los derechos ya declarados por vía judicial.

En consecuencia, de lo anterior, se ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones existentes que recaigan sobre el predio, para lo cual deberá oficiarse a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente; empero, se hará la salvedad que las anotaciones 8, 11, 12, 13 y 14 permanecerán incólumes, por lo referido en esta providencia.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO.-DECRETAR por causa de utilidad pública e interés social a favor de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- y en contra de Álvaro José Danies Lacouture, la **expropiación de una zona de terreno** (6.382,43m²) del predio denominado “LA ESMERALDA”, ubicado en el municipio de Ariguaní (Magdalena), con matrícula inmobiliaria N° 226-16950 y cédula catastral 47058000600000148000, con ocasión de la resolución No. 0318 del 22 de

febrero de 2018 proferida por la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- mediante la cual se dispuso:

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar por motivos de utilidad pública e interés social, la iniciación del trámite Judicial de expropiación del siguiente **INMUEBLE:** de dos zonas de terreno, identificadas con la ficha predial No. **7EDA0152** de fecha 27 de Octubre de 2011, modificada por la ficha predial de fecha 19 de Mayo de 2015 elaborada por YUMA Concesionaria S.A., del Tramo 7 El Difícil – Bosconia, con un área total requerida de terreno de **SEIS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS** (6.382.43 M2), predio rural), ubicado en el Municipio de Ariguani, Departamento del Magdalena, área de terreno que hace parte del predio denominado "LA ESMERALDA", identificado con la cédula catastral No. 47058000600000148000 y Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 226-16950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato. Comprendida en dos zonas de terreno determinadas así: **Zona A-1:** Con un área total requerida de 5.201,93 M2, la cual se encuentra delimitada en las abscisas inicial K2+094,93 D y final K2+775,86 D y comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** en longitud de 680,66 metros con la VIA BOSCONIA – EL DIFÍCIL; **ORIENTE:** en longitud de 10,70 metros con predio de Álvaro José Danies Lacouture; **SUR:** en longitud de 676,47 metros con Álvaro José Danies Lacouture; **OCCIDENTE:** en longitud de 9,81 metros con Lote Terreno Municipio de Ariguani., **Zona A-2:** Con un área total requerida de 1.180,50 M2, la cual se encuentra delimitada en las abscisas inicial K2+041,30 l y final K2+083,65 l, y comprendida dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** en longitud de 38,52 metros con predio de Álvaro José Danies Lacouture; **ORIENTE:** en longitud de 29,34 metros con predio de Ricardo Gutiérrez Gutiérrez; **SUR:** en longitud de 42,36 metros con Vía Bosconia – El Difícil; **OCCIDENTE:** en longitud de 28,98 metros con Vía en Medio. La zona de terreno a segregarse se requiere junto con las siguientes **Construcciones y mejoras** mencionadas en la ficha predial: **C1.** Vivienda estructurada en ladrillo pañetado y pintado, piso en cemento pulido, techo en zinc, cocina con mesón en cerámica, dos habitaciones con paredes pañetadas y piso de cemento pulido y una habitación con paredes sin pañetar y sin piso de 7.85M * 10,50M, en 82,43 m2; **C2.** Enramada estructurada en madera, listones acerrados, techo de eternit 3,97 m * 7,80m en 30,97 m2; **C3.** Enramada estructurada en madera, techo de zinc y horno de madera con barro de 2,70m * 2,20 m en 5,94 m2; **C4.** Baño estructura en cemento, paredes en bloque pañetado, piso en cemento pulido, sin techo de 2,10m*2,00m en 4.20 m2; **C5.** Corral estructurada en madera, cerca de punta de madera de 8,45 m* 6,60 m en 55.77 m2; **C6.** Corral estructurada en madera, cerca de punta de madera de 2,70 m * 3,40 m 9.18 m2; **C7.** Placa de concreto de 2,5 M * 2,5 M * 0.05 M en 0.31 m3; **C8.** Enramada estructurada de madera, techo de zinc se encuentra dentro del corral de chivo de 4,20 m * 3,00 m en 12.60 m2; **C9.** Enramada en estructura de madera y techo en eternit de 3,00m* 2,65 m en 7.95 m2; **C11.** Cerca de alambres de púas de 4 hilos con postes de madera en 10,70 ML; Así como los siguientes **cultivos y especies:** Olivo \geq 15 cm en 2 unidades; Ciruela \geq 0,15 cm en 4 unidades; Campano \geq 0,30 cm en 1 unidad; Nim \geq 0,15 M en 03 unidades; Trupillo \geq 0,15 cm en 01 unidad; Naranja en 03 unidades; Totumo \geq 0,15 cm en 04 unidades; Mango \geq 0,15 cm en 03 unidades; Guanábana \geq 0,15 M en 1 unidad; Maíz Tostao \geq 0,15 M en 1 unidad; Ceiba \geq 0,15 M en 1 unidad; Tamarindo \geq 0,15 M en 2 unidades; Puy \geq 0,15 M en 02 unidades; Guasimo \geq 0,15 M en 5 unidades; Mamon \geq 0,15 M en 02 unidades; Totumo \geq 0,15 M en 05 unidades; Guacamayo \geq 0,20 M en 1 unidad; Uvito \geq 0,15 M en 04 unidades; Corazón Fino \geq 0,15 M en 1 unidad; Mango \geq 0,15 M en 04 unidades; Anón \geq 0,15 M en 02 unidades; Guayaba \geq 0,15 M en 02 unidades; Ceiba \geq 0,20 M en 1 unidad

SEGUNDO. - DETERMINAR como valor de la indemnización del bien materia de expropiación la suma de **\$268'919.179,00**, de los cuales ya se encuentran consignados \$66.891.219.62.

TERCERO.- ORDENAR a la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI- que, dentro del término de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, ponga a disposición de este estrado judicial el saldo, es decir la suma de (**\$202'027.960,00 M/cte.**), por concepto de la indemnización, de acuerdo con las consideraciones que preceden.

CUARTO.- DECRETAR la cancelación de los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien materia de expropiación, **OFICIANDO** en tal sentido al Registrador respectivo para lo de su cargo;

empero, se le hará la salvedad que las anotaciones 8°, 11, 12, 13 y 14 del certificado de tradición y libertad No. 226-16950 permanecerán incólumes.

QUINTO. - En firme la sentencia, realícese la entrega del bien objeto de la acción, en caso de que ello no hubiere ocurrido. Una vez se haya efectuado ésta, la demandante deberá informar a este estrado judicial con el fin de materializar lo consignado en el numeral 10° del precepto 399 del Código General del Proceso.

QUINTO. – Se ordena a la Unidad de Restitución de Tierras, que deberá estar informando de manera periódica a este despacho, las resultas del trámite administrativo sobre el predio báculo de la acción, así como del proceso judicial.

SEXTO. -Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

La Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heney Velasquez Ortiz', written in a cursive style.

HENEY VELASQUEZ ORTIZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., Catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Ref.: 11001-3103-044-2019-00823-00

DEMANDA VERBAL DE SEGUNDO DOSITEO MARTÍN RIAÑO contra MARÍA CONSUELO GONZÁLEZ DE PINZÓN hoy MARÍA CONSUELO GONZÁLEZ SEGURA.

De acuerdo con lo establecido en el numeral 5° del artículo 373 del Código General del Proceso, y estando dentro de la oportunidad allí contemplada, procede el Despacho a proferir la sentencia dentro del proceso de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. El actor, por intermedio de apoderada judicial, convocó al proceso, en su calidad de demandada, a María Consuelo González Segura, a fin de que se declare la resolución del contrato para el cumplimiento forzado de la promesa de compraventa y permuta que celebraron el 12 de diciembre de 2018 y su otro sí del 29 de abril de 2019, respecto de los siguientes bienes: *i*) inmueble urbano, que hace parte del conjunto Multifamiliar Ovelda Etapa 2 de la Urbanización de Marsella, ubicado en la carrera 5 A No. 25-40 In. 12, Casa 12 de Fusagasugá (Cundinamarca) y; *ii*), predio identificado como lote 15, manzana 10 Urbanización el Rincón de los Ángeles I Sector, ubicado en la Diagonal 6 B No. 78 A 24, dado que la parte se ha rehusado a realizar la tradición del segundo bien y recibir el primero.

Solicitó en consecuencia, que se declare la validez del negocio jurídico; que el demandante se ha allanado a cumplir con todas sus obligaciones; que se ordene a la demandada a correr la escritura pública de compraventa del bien prometido en venta; que cancele el valor de la cláusula penal pactada en la suma de \$20.000.000.00 y se le condene en costas del proceso.

2. Los supuestos fácticos en que se apoyan las pretensiones, se pueden resumir así:

2.1. Que las partes, suscribieron promesa de compraventa el día 12 de diciembre de 2018, sobre el inmueble identificado con el FMI 50C-451813

ubicado en Bogotá por un precio de \$560.000.000.oo a cancelarse en la forma pactada en las cláusulas segunda y cuarta del aludido contrato.

2.2 Señaló que en la referida convención se pactó que el promitente comprador se comprometía a cancelar la suma de \$330.000.000 en los siguientes montos y fechas: **a)** La suma de \$240.000.000.oo el 10 de diciembre de 2018, entregados al señor Carlos Alcides Castellanos, para cancelar el gravamen hipotecario; **b)** La suma de \$40.000.000 el 12 de diciembre de 2018; **c)** la suma de \$50.000.000 el día de la firma de la escritura.

2.3. Que el 29 de abril de 2019 se signó “otro sí” en la que se le entregó a la señora González Pinzón la suma de \$22.300.000.oo y, el saldo de \$27.300.000.oo; que se entregó \$10.000.000.oo por concepto de comisión al señor Dagoberto Aguillón; que canceló \$10.495.150.oo por concepto de servicios públicos; que pagó la suma de \$2.789.000 por concepto de impuesto predial; que se le haría entrega por parte del promitente vendedor de un bien inmueble ubicado en Fusagasugá (Cundinamarca); que el 15 de enero de 2019 se pactó la entrega real y material de los inmuebles prometidos tanto en venta como el pago en especie.

2.4. Que, pese a varios requerimientos, no se ha realizado transferencia del derecho de dominio de los bienes en mención y, no se ha realizado por parte de la demandada, el levantamiento del gravamen que reposa sobre el bien prometido en venta.

II. LA ACTUACIÓN DE LA INSTANCIA

La demanda, luego de subsanada, se admitió mediante auto del 11 de diciembre de 2019.

El extremo pasivo fue notificado personalmente; empero, permaneció en silencio dentro de la oportunidad para contestar.

III. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

1. Se satisfacen a plenitud los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la ley adjetiva para la correcta conformación del litigio ya que se cuenta con una demanda correctamente formulada; con la capacidad de las partes para obligarse por sí mismas y para comparecer al proceso y ostentar este juzgado la competencia para dirimir el conflicto. Tampoco se observa vicio alguno capaz de engendrar la nulidad de lo actuado y que deba ser decretado previamente.

2. A través de la acción que se instauró ante la jurisdicción el demandante persigue que se declare el cumplimiento forzoso del contrato de promesa de compraventa de celebrado el 12 de diciembre de 2018 y, su otro sí del 29 de abril de 2019, en razón del incumplimiento que le enrostró a MARÍA CONSUELO GONZÁLEZ SEGURA, y en consecuencia se le ordene el cumplimiento del contrato y condene al pago de los perjuicios ocasionados.

Fijados así los hechos, advierte el Juzgado que para que las pretensiones formuladas salgan adelante, debe demostrar la concurrencia de todos los presupuestos que se requieren para la prosperidad de la acción que pretende, es decir, la prevista en el artículo 1546 del Código Civil¹, a saber: **(i)** existencia de un contrato bilateral válido, **(ii)** que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir, **(iii)** que el demandado haya incumplido, desde luego, que la deshonra a las obligaciones por parte de éste sea relevante².

2.1. No obstante, previo a desatar cada una de las exigencias descritas, se hace imperioso verificar cuál de los contratos de promesa de compraventa, aportados por las partes, resulta ser al que debe dársele cumplimiento. Lo anterior, por cuanto, dentro del debate probatorio surgieron dos contratos de los que se desprenden algunas obligaciones disímiles.

Puestas de esta manera las cosas, se observa que el demandante adosó la promesa de compraventa y permuta, firmada el 12 de diciembre de 2018 (fl. 77 archivo 01), en el cual se pactó que el valor del negocio sería de \$560.000.000.00 y, que para el pago del precio se entregaría un inmueble identificado con el F.M.I. 157-79689, y un saldo de \$330.000.000 que se sufragaría de la siguiente manera:

- a) La suma de \$240.000.000.00 el 10 de diciembre de 2018, entregados al señor Carlos Alcides Castellanos, para cancelar el gravamen hipotecario;
- b) La suma de \$40.000.000,00 el 12 de diciembre de 2018; y, c) la suma de \$50.000.000,00 el día de la firma de la escritura.

Que la firma de la Escritura Pública sería el 10 de febrero de 2019 a las 11:00 A.M. en la Notaría 7 de Bogotá.

Ahora la demandada en su interrogatorio de parte arrojó el siguiente contrato de promesa de compraventa (archivo 10), el cual también fue signado por los intervinientes en este proceso, pero pactando que el valor del negocio sería de \$580.000.000.00 y, que para el pago del precio, se entregaría un inmueble identificado con el F.M.I. 157-79689 que asciende a un valor de \$250.000.000, y un saldo de \$350.000.000 que se cancelaría así:

- a) La suma de \$240.000.000.00 el 10 de diciembre de 2018, entregados al señor Carlos Alcides Castellanos, para cancelar el gravamen hipotecario;

¹ “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

² Cfr., C. S. J., Sala de Casación Civil, sentencias de casación de 2 de noviembre de 1964, 3 de noviembre de 1971, 12 de agosto de 1974, 5 de noviembre de 1979, 27 de enero de 1981 y 11 de septiembre de 1984.

b) La suma de \$40.000.000 el 12 de diciembre de 2018; c) la suma de \$50.000.000 el día de la firma de la escritura.

Que la firma de la Escritura Pública sería el 10 de febrero de 2019 a las 11:00 A.M. en la Notaría 7 de Bogotá.

Entonces, confrontados los dos escritos, pese a que ninguno fue tachado o redargüido de falso, se anuncia que se le dará valor probatorio al primero, en virtud de las siguientes pruebas:

El señor Martín Riaño frente a este asunto en su interrogatorio de parte señaló, que la segunda promesa firmada, obedeció a que la señora Gonzalez Segura solicitó una nueva firma del negocio, en el que se indicara que la casa de Fusagasugá tenía un valor de \$250.000.000 *“yo le dije señora Consuelo, ¿cómo le va a colocar un precio de 250 millones de pesos si la casa no vale todo eso, le dije, yo soy una persona honesta y soy real, no le coloca todo ese precio, porque además se nos va a subir el precio de la escrituración, se nos van a agrandar los gastos; yo le dije, ¿señora Consuelo, usted me va a pedir más plata?, entonces ella me dijo NO; entonces yo lo consulté con el doctor Marco Aurelio y le dije doctor Marco, que la señora María Consuelo, quiere hacer la modificación del de la promesa, que colocarle \$250.000.000 a la casa de Fusa, pero el doctor me dijo ¿ella le va a pedir más plata? Le dije, no, ella me dijo que no me iba a pedir más plata, entonces, pues yo pensé que para toda ella necesitaba para hacer alguna documentación o algo personal de ella, yo acepté y listo”*.

Afirmación que fue corroborada por el testigo **Marco Aurelio Marttá** al indicar: que fue el encargado de realizar la promesa de compraventa que aquí se discute, según la negociaciones pactadas por las partes; que *“no se firmó otra nueva promesa, sino que fue otro sí a la promesa anterior, por petición directa de la señora María Consuelo González Segura, quien pidió que necesitaba otro sí con relación a uno de los predios, modificando el valor convenido (...) ésta manifestó que quería que se hiciera un aumento al valor del predio de Fusagasugá, es más se le preguntó ¿qué porque razón quería modificar el valor?, ¿que si era para cobrar ese dinero más adelante?, y ella manifestó no tener ningún interés sino un favor personal y Don Segundo Martínez (sic) aceptó firmar la segunda promesa”*.

Es más, el señor **Dagoberto Aguillón Murillo** en su declaración refirió: que fue contratado por la señora María Consuelo como comisionista de finca raíz para vender su inmueble; que conoció al señor Martín Riaño como posible comprador de la casa y, después de hacer varias visitas, aquellos decidieron realizar el negocio por un valor de \$560.000.000, que comprendía entregar una casa en Fusagasugá por \$220.000.000; que seguidamente se realizó otro acuerdo, porque la señora María Consuelo, necesitaba indicar que la aludida casa se le pusiera un precio por \$250.000.000 *“un valor agregado que quiso poner la señora María Consuelo”*.

Y frente a este aspecto, la pasiva en su interrogatorio sólo expresó: que ella firmó la promesa inicial sin leerla, porque su madre se encontraba bastante enferma y le toco salir de urgencia; que a mí me dijo el demandante, que si tocaba hacer otra modificación lo hacíamos; que se pactó de manera verbal, que el señor Segundo Dositeo Martín Riaño entregaría la suma de

\$250.000.000 en efectivo, porque él iba a vender la casa de Fusagasugá y, que por eso se firmó la segunda promesa de compraventa.

De manera que, el segundo contrato de promesa de compraventa que fue suscrito, no fue el querer de las partes, sino que se firmó como “un favor” a la parte demandada, y, por ello no prevalece, máxime si los valores allí acordados, resultan superiores a lo que supuestamente se acordó como valor del contrato que era \$580.000.000, pues si se divisa nuevamente el mismo, se denota que la casa ubicada en Fusagasugá se entregaría por un valor de \$250.000.000 y el saldo restante que se indicó por el valor de \$350.000.000, suma \$600.000.000 monto que es contradictorio a lo pactado.

3. Superado lo anterior, se emprenderá el análisis de cada uno de los elementos enunciados en el numeral 2° de este acápite, examen que permitirá determinar si las aspiraciones procesales tienen vocación de prosperidad.

3.1. **Contrato bilateral válido.**

La promesa de compraventa es el negocio jurídico preparatorio, mediante el cual dos sujetos se comprometen a hacer, o celebrar un contrato de compraventa, en el futuro, al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición.

El artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil, precisa las características del contrato de promesa civil y su existencia la hace depender del otorgamiento de un documento, por ello se considera un acto solemne *ad substantiam actus*. En cambio, frente a la promesa de contratar mercantil, la jurisprudencia de la Corte ha dicho que el artículo 861 del Código de Comercio no reprodujo la norma del Código Civil, de donde rige el principio de la consensualidad que gobierna los actos mercantiles. Con todo, debe someterse a las reglas y formalidades del caso, por lo que en tratándose de promesa de compraventa de inmuebles corresponde fijar la época de la celebración de la convención, para establecer el cuándo del cumplimiento de la obligación de hacer, como también debe especificarse completa e inequívocamente el contrato prometido.

De tal forma que el contrato de promesa constituye un mecanismo para la elaboración de otro posterior, cuando los intervinientes contractuales se hallan impedidos o no desean celebrarlo inmediatamente, de modo que, siendo un antecedente de una convención futura de celebrar un contrato, conlleva para las partes, no la obligación de dar o entregar, sino la obligación de hacer. En este caso, hacer se refiere a llevar a cabo la celebración del contrato prometido con sus formalidades de ley.

En el caso de la promesa de compraventa se tiene que las partes (promitente vendedor y comprador) se obligan recíprocamente a celebrar un contrato, mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública, al vencimiento

de un plazo o al acaecimiento de una condición³, acto que materializa la compraventa del bien prometido, vale decir, perfecciona el negocio jurídico.

Entonces, la promesa de compraventa conlleva, para las partes, la obligación de acudir en la fecha y hora pactada con el fin de otorgar (obligación de hacer) la escritura pública de compraventa.

Así las cosas, se verifica la existencia de la promesa de compraventa celebrada entre los extremos procesales el 12 de diciembre de 2018, documento que no fue redargüido de falso, suscrito específicamente entre el señor Segundo Dositeo Martín Riaño y, María Consuelo González Segura, respecto de los siguientes bienes: **i)** inmueble urbano, que hace parte del conjunto Multifamiliar Ovelda Etapa 2 de la Urbanización de Marsella, ubicado en la carrera 5 A No. 25-40 In. 12, Casa 12 de Fusagasugá (Cundinamarca) y; **ii)**, predio identificado como lote 15, manzana 10 Urbanización el Rincón de los Ángeles I Sector, ubicado en la Diagonal 6 B No. 78 A 24, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran consagradas en el libelo genitor; y en la cual concurren los requisitos contemplados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887⁴, habida cuenta que consta por escrito, reúne las exigencias previstas en el canon 1502 del Código Civil⁵, y se estableció la data y notaría en la cual debía correrse la correspondiente escritura, luego para el perfeccionamiento del negocio jurídico basta la tradición del inmueble. Anúdense también, que en la misma quedó pactada la forma de pago y entrega de los predios objeto del negocio prometido.

Al punto memórese que en la cláusula primera se indicó:

CLAUSULA PRIMERA :SEGUNDO DOSITEO MARTIN RIAÑO, transfiere a título de permuta, en favor de MARIA CONSUELO GONZALEZ SEGURA, el siguiente bien inmueble: El derecho de dominio sobre la totalidad del inmueble urbano, conjunto cerrado y áreas de copropiedad, para su acceso por la Carrera Quinta A (5 A) distinguido en su entrada con la nomenclatura 25-40 que hace parte del conjunto Multifamiliar Ovelda Etapa 2 de la Urbanización La Marsella, Ubicado en la Carrera 5 A No.25-40 INT 12-CS12 de la nomenclatura de Fusagasugá, Cundinamarca, y

³ BONIVENTO JIMENEZ. Javier, EL CONTRATO DE PROMESA. La Promesa de Compraventa de Bienes Inmuebles, Ediciones Librería del Profesional, Bogotá D.C., 1996.

⁴ “ARTÍCULO 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a. Que la promesa conste por escrito;

2a. Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

3a. Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán á la materia sobre que se ha contratado.

Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil”.

⁵ “ARTICULO 1502. REQUISITOS PARA OBLIGARSE. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra”.

En la cláusula cuarta refirió:

CLAUSULA CUARTA: EL permutante SEGUNDO DOSITEO MARTIN RIAÑO, cancelará a la permutante MARIA CONSUELO GONZALEZ SEGURA ,la suma de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ML((\$330.000.000,00) de la siguiente manera:a) A la firma de la presente promesa la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS ML(\$240.000.000.00) en efectivo, para la cancelación del gravámen hipotecario ,al señor CARLOS ALCIDES CASTELLANOS, el día 10 de Diciembre del 2018, b) La suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ML(\$40.000.000.00) para el día 12 de Diciembre del 2.018) El saldo o sea la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L((\$50.000.000.00) para el día de la firma de la escritura.

Y más adelante, en la cláusula novena, se dispuso en torno a la escritura pública que perfeccionaría el contrato prometido lo siguiente:

CLAUSULA NOVENA: La escritura pública que legalice el presente negocio ,se perfeccionará el día 10 de Febrero del 2.019, a las 11am , en la Notaria Séptima de Bogotá.

PARAGRAFO: Las partes de común acuerdo prorrogarán la firma de la escritura en caso de necesidad o la anticiparán sin fuere el caso.

Finalmente, el 29 de abril de 2019 se suscribió “otro sí” al contrato de promesa de venta y permuta, en el cual se estipuló:

En la ciudad de Bogotá D.C., a los 29 días del mes Abril del 2019, los suscritos MARIA CONSUELO GONZALEZ SEGURA Y SEGUNDO DOSITEO MARTIN RIAÑO, pactamos y firmamos otro si a la promesa de compraventa y permuta firmada el día 12 de Diciembre del 2018, mediante la cual se modifica la CLAUSULA TERCERA de la misma, en el sentido que del saldo adeudado por SEGUNDO DOSITEO MARTIN RIAÑO, es decir la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L(\$50.000.000.00), abona a la señora MARIA CONSUELO GONZALEZ SEGURA, la suma de VEINTIDOS MILLONES DE PESOS DE PESOS M/L(\$22.300.000.00), en dinero efectivo, quedando un saldo final de VEINTISIETE MILLONES SETESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L(\$27.700.000.00) los cuáles serán cancelados el día fijado para las firmas de la escritura, es decir el día 20 de Mayo del 2019 a las 2 pm, en la Notaría Sèptima de Bogotá.

Las partes firman el presente otro contrato, hoy 29 de Abril del 2019 , en la ciudad de Bogotá.

3.2. Cumplimiento del demandante o que se haya allanado a cumplir

En cuanto hace el segundo de los requisitos y para colegir que el señor Martín Riaño esta un contratante que se allanó a cumplir importa señalar que según el contrato de promesa de compraventa, el precio convenido se pactó en la suma de \$560.000.000, los cuales se pagarían así:

i) Transferencia a título de permuta en favor de María Consuelo González Segura del bien que hace parte del conjunto Multifamiliar Ovelda Etapa 2 de la Urbanización de Marsella, ubicado en la carrera 5 A No. 25-40 In. 12, Casa 12 de Fusagasugá (Cundinamarca), el cual se realizaría el 20 de mayo de 2019 en la Notaría 7 del círculo de esta ciudad, a las 2:00 P.M.

Frente a este *ítem*, se divisa que llegado ese día, el demandante compareció a la Notaría en mención, como se observa de la certificación vista a folio (fl. 81 archivo 01); que según el administrador de la referida urbanización a los 6 días de mayo de 2019, se encontraba al día en las cuotas de administración por todo concepto (fl. 41 archivo 02); que la Alcaldía de Fusagasugá certificó para el 7 de mayo de 2019, el impuesto predial del inmueble, se encontraba a paz y salvo (fl. 42 archivo 02); que el testigo Luis Pinzón en su deposición indicó que a la fecha en que declaró (1 de marzo de 2022), el demandante se encuentra al día en todo los pagos de administración y cuotas extraordinarias.

ii) De los \$330.000.000,00 M/Cte., en efectivo, los pagos que se acreditaron son los siguientes:

- \$240.000.000,00 M/Cte., en efectivo, para el pago de la Hipoteca adeudada al señor Carlos Castellanos, quien tenía embargado el inmueble con proceso hipotecario (fl. 91 archivo 01).
- \$40.000.000,00 M/Cte., que se entregaron a la demandada el 12 de diciembre de 2.018, día de la firma de la promesa de compraventa (fl. 79 archivo 01).
- \$22.300.000,00 M/Cte., con la firma del Otro sí, de fecha 29 de abril de 2.019 (fl.155 archivo 02).
- \$10.945.150,00 M/Cte., pago de servicios públicos (fls.94 a 102 archivo 02).
- \$2.789.000,00M/Cte., pago impuesto predial (fl.104 archivo 02).
- \$10.000.000,00. entregados al señor Dagoberto Aguillón, por concepto de comisión de la venta, y que, si bien no se encuentran registrados en el contrato de promesa de compraventa y permuta, lo cierto es que tanto el demandante, como el mencionado señor Dagoberto Aguillón Murillo y el testigo Marco Aurelio Martí, al unísono manifestaron que ese monto hacía parte de la negociación.

Todo lo anterior fue confirmado en el interrogatorio de parte que rindió el demandante, quien manifestó que, a la fecha, sólo le adeuda a la señora María Consuelo González Segura, la suma de \$13.966.000.00 M/Cte.

Por consiguiente, encuentra esta sede judicial que las obligaciones de la parte demandante, respecto de la promesa de compraventa en cuestión fueron cumplidas, como quiera que canceló las cuotas pactadas como precio y correspondientes respecto del inmueble predio identificado como lote 15, manzana 10 Urbanización el Rincón de los Ángeles I Sector, ubicado en la Diagonal 6 B No. 78 A 24, y también acudió a la Notaría Séptima del Círculo de Bogotá, el 20 de mayo de 2019, a fin de solemnizar la compraventa, la permuta y cancelar el saldo de la obligación, en pocas palabras, se allanó al cumplimiento de sus compromisos; es más, procedió a pagar una obligación que tenía la señora González Segura por una demanda ejecutiva que cursó en el Juzgado 71 Civil Municipal de esta ciudad, por un valor de \$2.230.000.00 (archivo 06).

3.3. **Incumplimiento de la demandada**

Finalmente, al romperse se vislumbra que la parte pasiva incumplió con las obligaciones que aquí se demanda su cumplimiento, pues del acta de comparecencia No. 018, se observó claramente la inobservancia de la señora María Consuelo González Segura, frente a la asistencia a la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, el día 20 de mayo de 2019, a las 2:00 P.M., pues allí quedó consignado que el señor “Segundo Dositeo Martín Riaño con el fin de solicitar el testimonio Notarial de que trata el Art. 45 del Decreto 2148 de 1983 en cumplimiento a la promesa de compraventa y permuta de fecha 12 de diciembre de 2018 (..) permaneció a este Despacho Notarial desde las 2:30 P.M. hasta las 4:15 P.M.” (fl. 81 archivo 01).

Y es que no puede perderse de vista que cuando se le solicitó a hacer un relato claro y detallado de los hechos que fundan el *petitum*, está manifestó que no ha registrado la liberación de la hipoteca, quedando el gravamen vigente; que ambas partes acordaron que la fecha inicial para la suscripción de las respectivas escrituras fue modificada verbalmente, y por ello también se firmó el otro sí, en el cual se estableció la data del 20 de mayo de 2019, para elevar las respectivas Escrituras Públicas.

De manera que, acreditados los presupuestos de la acción invocada y, como se tiene confesado el incumplimiento deprecado por el demandante, la pasiva tiene la obligación de perfeccionar el negocio jurídico contenido en la multicitada promesa de venta (clausula segunda del contrato de promesa, fl. 78 archivo 01) a los 10 días siguientes a la ejecutoria de esta providencia, en la hora y notaría fijada en el otro sí suscrito por las partes, el 29 de abril de 2019 (Art. 1880 del Código Civil).

4. A su turno, habida cuenta que el demandante debió cancelar el saldo de la obligación el 20 de mayo de 2019, fecha en la cual, como se mencionó no se perfeccionó la compraventa, corresponde entonces, que proceda a su pago, en la fecha y hora fijadas para suscribir la escritura de venta, monto que corresponde a la suma de **\$13.965.850,00**.

Y en todo caso, no debe olvidarse, que tratándose de obligaciones dinerarias, los intereses moratorios sólo proceden en virtud del incumplimiento por parte de quien estaba compelido a ejecutarla, de tal suerte, que se deben al tenor de lo reglado en el artículo 1614 del Código Civil, “*desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención*”, (art. 1615 ej.), lo que no acontece aquí, en la medida que la parte demandante estuvo dispuesta a cumplir, o al menos no se demostró lo contrario.

5. Finalmente, en punto a la pretensión indemnizatoria, ha de tenerse en cuenta que “*...para que un perjuicio sea objeto de reparación económica tiene que ser directo y cierto: lo primero, porque sólo corresponde indemnizar el daño que se presenta como consecuencia inmediata de la culpa; y lo segundo, porque si no aparece como real y efectivamente causado, sino apenas como una posibilidad de producirse, no entra en el concepto jurídico de daño indemnizable.*”⁶,

Sin embargo, cuando son las mismas partes quienes convencionalmente han regulado lo atinente a la estimación de los perjuicios, tal tasación anticipada

⁶ Gaceta Judicial. t. CLII. pág. 320.

del daño irrogado releva al contratante cumplido de esta carga probatoria, pues así se extracta del contenido del artículo 1599 del Código Civil y así lo ha entendido la Corte Suprema de Justicia, (Gaceta Judicial. t. CL, pág. 450)

Siguiendo estos lineamientos y probado como se encuentra el incumplimiento por parte de la pasiva, el Despacho reconocerá a título de perjuicios la suma de \$20'000.000,00, monto que corresponde a la cláusula penal que las mismas partes estimación estipularon como sanción pecuniaria a cargo de quien incumpla una cualquiera de las estipulaciones derivadas del acto jurídico (cláusula octava).

Así las cosas, se concederá la acción incoada.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cuatro Civil del Circuito de Bogotá, D. C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que María Consuelo González Segura incumplió la promesa de compraventa calendada a 12 de diciembre de 2.018 y su otro sí del 29 de abril de 2.019, respecto del inmueble identificado como lote 15, manzana 10 Urbanización el Rincón de los Ángeles I Sector, ubicado en la Diagonal 6 B No. 78 A 24, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en el citado documento.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena a la señora María Consuelo González Segura que deberá suscribir la Escritura Pública de compraventa del bien identificado con el folio de matrícula No. 50C-451813, a los 10 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, en la hora y notaría, indicada en la promesa de compraventa.

TERCERO: Por su parte, el señor Segundo Dositeo Martín Riaño deberá pagar a la demandada, en la fecha y lugar establecido en el numeral 2do de esta providencia, el saldo del precio el que asciende a \$13.965.850,00 M/Cte., según la exposición de motivos.

CUARTO: Conforme la cláusula octava de la promesa de compraventa y lo pedido en la demanda, se CONDENA a la parte demandada a cancelar la cláusula penal, por la suma de \$20.000.000,00 M/Cte.

QUINTO: Las partes pueden compensar las sumas ordenadas en los dos numerales anteriores.

SEXTO Condenar a la demandada al pago de las costas procesales. Por secretaria, practíquese la liquidación de costas señalándose como agencias en derecho la suma de \$1'000.000,00 m/cte. (Art. 366 del C.G.P).

NOTIFÍQUESE,

La Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HENEY VELASQUEZ ORTIZ', written in a cursive style.

HENEY VELASQUEZ ORTIZ.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO

BOGOTÁ D. C., catorce (14) de marzo de dos mil veintidós (2.022).

RADICADO: 11001-40-03-044-**2021-00280-00**

Procede el Despacho a tomar las determinaciones que diriman la instancia, conforme a lo previsto en el canon 384 del Código General del Proceso, no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

ANTECEDENTES

1. Bancolombia S.A., por intermedio de procurador judicial, presentó demanda de restitución de tenencia en contra de Tecnitiques Ingenieros S.A.S., con el fin de que agotado el trámite establecido en el artículo 385 del Código General del Proceso, se decrete la terminación de los contratos de leasing Nos. 214440 y 219229 celebrados entre la sociedad demandante y la demandada y, consecuentemente, se ordene restituir los bienes objeto de los mismos.

2. Como soporte esencial de sus pretensiones, refirió la demandante que celebró contrato de leasing N° 214440 con Tecnitiques Ingenieros S.A.S., sobre las piezas para armar torres de 12 metros del proveedor Layher Andina S.A.S.; el valor del canon mensual se pactó por \$8'115.347 por 36 meses, valor que se modificó en dos ocasiones mediante otro sí, quedando como valor final \$68'480.033.

Manifestó que el locatario incurrió en mora a partir del día 1° de diciembre de 2020, sin que a la fecha se haya puesto al día con la obligación.

3. Como soporte esencial de sus pretensiones, refirió la demandante que celebró contrato de leasing N° 219229 con Tecnitiques Ingenieros S.A.S., sobre 12 torres autoestables de 12 metros de altura + 1 metro de baranda (2.57 x 2.57) con estabilizadores de 1.57 ruedas 1000 kg del proveedor Layher Andina S.A.S y 4 andamios colgantes eléctricos ZLP 630 de 3 mts. de longitud del proveedor Construyequipos; el valor del canon mensual se pactó por \$14'296.951, por 36 meses, valor que se modificó en dos ocasiones mediante otro sí, quedando como valor final \$20'080.549.

Manifestó que el locatario incurrió en mora a partir del día 22 de octubre de 2020, sin que a la fecha ella se haya puesto al día con la obligación.

4. Actuación Procesal. Mediante proveído calendado 17 de agosto de 2.021, se admitió la demanda ordenando correr traslado de ella y sus anexos al extremo pasivo, por el término legal de veinte (20) días –archivo digital 10-.

5. El extremo demandado se notificó en los términos del Decreto 806 de 2.020, pero guardó silencio –archivo digital 12-.

CONSIDERACIONES

Los llamados presupuestos procesales no merecen reparo alguno y tampoco se observa irregularidad tipificadora de nulidad que amerite invalidar la actuación, por lo que resulta procedente proferir decisión que dirima la instancia.

En lo atinente a la legitimación en la causa, advierte el Despacho que se aportó al expediente copia de los contratos de leasing N° 214440 y 219229, documentos que no fueron tachados ni redargüidos por la parte demandada, de donde emerge que los sujetos procesales poseen la legitimidad para ocupar su posición de demandante – compañía - y demandada en su calidad de locataria.

Tratase aquí de la acción de restitución de tenencia que apoyada en la celebración de unos contratos de leasing respecto de los bienes señalados en el libelo introductorio, acusa su incumplimiento por parte de la locataria por el no pago de los cánones desde el 22 de octubre y 1 de diciembre de 2020; en tal orden de ideas, al estructurarse la causal invocada para la restitución, esto es el no pago y la mora de los cánones pactados sin que haya prueba alguna que la parte demandada se encontrara al día en el pago de los cánones causados a la fecha, por lo que el Juzgado, atendiendo lo normado en el numeral 4 del artículo 384 en armonía con el precepto 385 del Código General del Proceso, dictará sentencia ordenando la restitución de los bienes objeto de leasing.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO CUARENTA Y CUATRO CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Decretar la terminación de los contratos de leasing Nos. 214440 y 219229, suscritos entre Bancolombia S.A. y Tecnitiques Ingenieros S.A.S., sobre las piezas para armar torres de 12 metros del proveedor Layher Andina S.A.S. y 12 torres autoestables de 12 metros de altura + 1 metro de baranda (2.57 x 2.57) con estabilizadores de 1.57 toneladas 1000 kg del proveedor Layher Andina S.A.S y 4 andamios

colgantes eléctricos ZLP 630 de 3 mts. de longitud del proveedor Construyequipos.

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, se ordena, en el término de cinco (5) días, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, la entrega de los bienes identificados en la demanda a favor del Bancolombia S.A.

TERCERO. En caso de no cumplirse lo anterior, se comisiona para su entrega, a la Alcaldía Mayor de Bogotá, Alcalde Local de la zona respectiva y/o Inspector de Policía, para las diligencias que deban cumplirse de conformidad con lo establecido en el inciso 3° del artículo 38 del Código General del Proceso, para que practique la correspondiente diligencia. Librese despacho comisorio con los insertos y anexos pertinentes.

CUARTO. Condenar en costas a la parte demandada. Por secretaria elabórese la liquidación incluyendo como agencias en derecho la suma de \$2.000.000,oo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heney Velásquez Ortiz', written in a cursive style.

HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ