

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
68001-31-03-011

Bucaramanga, veintiséis (26) de enero de dos mil veintidós (2022)
REF.: 2021-00009 00

ASUNTO: SENTENCIA ANTICIPADA

PRESUPUESTOS

Procede el Despacho a proferir Sentencia Anticipada en el proceso VERBAL DE NULIDAD instaurado por CONSTRUCTORA ARKREAR S.A. contra COOPERATIVA NACIONAL DE VIVIENDA -CONALVIVIENDA.

El inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé, más que como posibilidad, como deber del Juez, que en cualquier estado del proceso se dicte sentencia anticipada total o parcial en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. **Cuando no hubiere pruebas por practicar.**
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

De igual modo y como complemento de lo anterior, es pertinente traer a colación lo que viene desarrollando y reiterando la Honorable Corte Suprema de Justicia, en aquellos casos en los que, **aun existiendo pruebas por practicar**, su desarrollo resulta inocuo o superfluo, veamos;

“...el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial

(...)

Dentro del caso objeto de estudio, cabe el proferimiento de un fallo anticipado, debido a que conforme a las pruebas traídas al proceso por las partes, la situación de facto particular del sub judice (...), no es necesario adicionales elementos que permitan el convencimiento del fallador, siendo insustancial llevar el proceso, incluso hasta los alegatos de conclusión....”¹

En el mismo sentido puede consultarse un pronunciamiento más reciente²

Así que, de cara a lo dispuesto en el numeral 2° del referenciado artículo 278 del C.G.P., tenemos que las pruebas del presente proceso son, en lo fundamental, documentales, y las mismas reposan en el expediente por haber sido aportadas por cada uno de los extremos de la controversia, además de ello, se cuenta con la documental allegada por la Alcaldía de Bucaramanga, las Curadurías Uno y Dos de Bucaramanga, Defensoría del Espacio Público de Bucaramanga.

De otro lado y en lo que tiene que ver con los interrogatorios y con cualesquiera otra prueba por practicar, se tiene que lo discutido en este proceso versa sobre

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil - Sentencia del 4 de junio de 2019, Exp. n°. 11001-0203-000 2018-01974-00 - SC1902-2019, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO.

² STC3333-2020- MP. Octavio Augusto Tejeiro Duque- 27/04/2020

la declaratoria de nulidad del acto jurídico de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 0543 de fecha 14 de abril de 2016 en la Notaría Sexta Del Círculo de Bucaramanga, por dos razones específicas: por tener el bien inmueble dado en venta una limitación para ser enajenado, por falta de licencias de construcción por prohibición del Plan de Ordenamiento Territorial y porque el lote fue destinado para la construcción de un parque de uso público, reservado para ser entregado al espacio público hoy conocido como el Departamento Administrativo Del Espacio Público (DADEP), en otras palabras, por contener objeto y causa ilícitos al ser el bien de uso público.

En consecuencia, al no resultar necesaria la práctica de todas las pruebas decretadas en proveído de fecha 19 de agosto de 2021, como los son la prueba testimonial y de interrogatorios, resulta viable prescindir de ellas y emitir sentencia anticipada, en los siguientes términos:

ANTECEDENTES

La demanda se encuentra fundada en los siguientes HECHOS:

- 1.)** Que el señor JAIRO ALBERTO AMAYA RINCÓN en calidad de representante legal de la empresa ARKREAR S.A.S. suscribió promesa de compraventa el día 04 de marzo del año 2016, por un lote de terreno identificado como lote número (4), ubicado en el sector de Monte Redondo en la ciudad de Bucaramanga con numero predial 01-05682-0001-000, con matrícula inmobiliaria 300-170110, de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga, con dirección calle 64 y 65 con carrera 15 W Barrio Monte Redondo, compra que se le realizó a la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA, "COVALVIVIENDA LTDA.
- 2.)** Que para materializar la compra del terreno, la constructora Arkrear canceló la suma de Ciento Setenta y Seis Millones Trescientos Setenta y Cuatro Mil Quinientos Pesos (\$ 176.374.500), a su vez, la constructora entregaría a la cooperativa Conalvivienda un apartamento, una vez se terminara la construcción del edificio, sobre el terreno objeto de compra, a su vez la cooperativa Conalvivienda, le entregó a la Constructora Arkrear licencias de construcción que la cooperativa previamente habían tramitado ante la Curaduría.
- 3.)** Que dicha negociación se elevó a escritura pública, la número 0543 de fecha 14 - 04 – 2016 en la Notaría Sexta Del Círculo de Bucaramanga; la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA LTDA, representada legalmente por la señora MARÍA ISABEL RAMÍREZ, dio en venta real y efectiva al señor JAIRO ALBERTO AMAYA RINCÓN en calidad de representante legal de la empresa ARKREAR S.A.S, un lote de terreno identificado como lote número (4), ubicado en el sector de Monterredondo en la ciudad de Bucaramanga con numero predial 01-05-682-0001-000 y matrícula inmobiliaria, 300-170110, de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga y comprendido por los siguientes linderos generales. POR EL NORTE, calle 64 en una extensión 2.20 metros, POR EL SUR: calle 65 en 20,18 metros, POR EL ORIENTE: intercepción de las calles 64 y 65 en línea curva con una distancia de 8,27 metros, POR EL OCCIDENTE: intercepción de las calles 65 con la 15W en línea curva con una distancia de 3,94 metros
- 4.)** Que el lote dado en venta real y efectiva por parte de la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA LTDA, contaba con la licencias de construcción por parte de la curaduría, la cual fue expedida el día 29 de Julio del año.

- 5.) Que la constructora Arkrear en el año 2016 inicio la ejecución de su proyecto para lo cual procedió a realizar el replanteo del terreno y posteriormente alquiló las oficinas de sala de venta, para proceder a la venta sobre planos de los apartamentos del proyecto el consta de 8 pisos y un total de 18 apartamentos unidades privadas.
- 6.) Que una vez se inició la venta sobre planos de los apartamentos, la comunidad le advirtió al señor Jairo Alberto Anaya, que en el terreno no se podía construir ni realizar ningún proyecto, porque ese terreno ya estaba destinado para la construcción de un parque del barrio Monterredondo; después de varios llamados de atención de diferentes personas del sector y ante el inconformismo de la comunidad por la obra que se pretendía desarrollar el señor Jairo Alberto Anaya dirigió a la secretaria de planeación del departamento de Santander, con el fin de que le dieran información de los atributos del predio, a lo cual la secretaria de planeación le manifestó de forma verbal, que en ese terreno no se podía adelantar ninguna obra, ya que no poseía los atributos necesarios.
- 7.) Que el señor Jairo Alberto Anaya, se dirigió a las instalaciones de Conalvivienda, solicitando una explicación sobre los atributos del terreno, también el exigió a los vendedores que renovaran la licencia de construcción la cual ya no estaba vigente, la respuesta de la cooperativa fue enfática en afirmar que no era cierto lo que manifestaba la secretaria de planeación ya que ellos podían renovar la licencia en cualquier momento y que por este motivo se le entregaría nuevamente la licencia renovada para que adelantara la construcción del proyecto; que el negocio no se debía resolver y que podía continuar de forma tranquila con el desarrollo de la obra.
- 8.) Que ante el silencio de Conalvivienda en dar solución a la renovación del trámite de la licencia de construcción, el señor Jairo Alberto Anaya, precedió a radicar de manera formal a la secretaria de planeación un derecho de petición donde le informaran de forma clara si el terreno en mención contaba o no con los atributos necesarios para adelantar el proyecto de construcción de una torre de (8) pisos, derecho de petición que fue radicado el día 17 de Enero del 2020 V-20201002520, a las 04:20 pm.
- 9.) El día 18 de marzo de 2020 el subsecretario de planeación municipal Juan Manuel Gómez padilla dio respuesta al derecho de petición en los siguientes términos: (...) *De conformidad con el plan de ordenamiento territorial de segunda generación del municipio de Bucaramanga, el predio presenta los siguientes atributos:*

Atributos del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2014)	
Clasificación del suelo municipal:	- Urbano
Tratamiento Urbano:	- Zona no ocupable
Modalidad del Tratamiento	- Zona no ocupable
Área de Actividad	- Zona no ocupable
Zona Técnica:	- 07: Área de amortiguación 1 de los escarpes
Condiciones de la zona técnica:	<u>Para las áreas ocupadas con construcciones:</u> No se permite construir edificaciones nuevas ni ampliación de las edificaciones existentes. Las edificaciones existentes solo pueden tener <u>dos pisos.</u> <u>Para las áreas NO ocupadas con construcciones:</u> No se permiten ningún tipo de construcciones.

Como el peticionario nos pregunta sobre si el predio debe ser entregado o no al municipio, y no tenemos como planeación información clara sobre este tema, solicitamos a usted responder si el predio en mención está afectado como una cesión y /o aún no se ha entregado al municipio (...)

- 10.)** Que de conformidad con el plan de ordenamiento territorial de segunda generación del municipio de Bucaramanga, el cual se realizó con el acuerdo 011 del año 2014, para esa fecha ya había sido cambiado el uso de suelo del terreno objeto de compraventa por parte de la constructora Arkrear.
- 11.)** Indica que la licencia entregada al comprador Jairo Alberto Anaya, representante legal de Arkrear como ya se dijo fue expedida el 29 de Julio del año 2014, es decir la curaduría expidió urbana de Bucaramanga, expidió la licencia de construcción dos meses después de que ya se había aprobado el plan de segunda generación, el cual prohibía cualquier construcción sobre el terreno en mención.
- 12.)** Sostiene que a la fecha de realización de la compraventa entre los extremos negociales y la celebración de la escritura pública en el año 2016, ya era de conocimiento por parte de Conalvivienda, la limitación que recaía sobre el terreno, en consecuencia el contrato de compraventa y las escrituras contiene un objeto y causa ilícita afectando de nulidad absoluta el documento público, también contiene elementos que permiten rescindir el contrato, pues el mismo contiene vicios del consentimiento consistentes en error y dolo.
- 13.)** Indica que el lote en mención no podía ser enajenado por la cooperativa NACIONAL DE LA VIVIENDA, no solo por la prohibición del POT, ya que cuando se realizó el proyecto de parcelación, este lote fue destinado para la construcción de un parque de uso público, en consecuencia, pretender la venta de este terreno, que estaba destinado para ser entregado al espacio público hoy conocido como el departamento administrativo del espacio público (DADEP), da lugar a la nulidad del contrato por contener una causa ilícita, contraria a la ley, pues los bienes de uso público se encuentran fuera del comercio y son imprescriptibles, por lo tanto el contrato y la escritura pública desde su nacimiento presenta un vicio que conlleva a cercenar sus efectos ya que contienen una nulidad absoluta.
- 14.)** Aduce que las licencias expedidas por parte de la curaduría contravienen las normas derecho público, ya que las entidades públicas están obligadas a sujetarse al imperio de la ley, por esta razón se configura un objeto ilícito no solo las licencias en mención, además de ello la compraventa realizada y las escritura que numero 0543 de fecha 14 - 04 – 2016 que se suscribió en la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga, no contienen los elementos esenciales del contrato, lo que conlleva al aniquilamiento del tráfico jurídico de dicha escritura.
- 15.)** El señor Jairo Alberto Amaya, representante legal de la constructora Arkrear, incurrió en gastos considerables para la ejecución del proyecto, en el orden de Daño Emergente los siguientes:
- a. el pago realizado a la Cooperativa Conalvivienda por valor de \$ 176.374.500 pesos.
 - b. el pago realizado a la vendedora María Virginia Guio por valor de \$ 40.800.000 mil pesos.
 - c. El pago realizado al señor Alexander Cerdas Rodríguez, por concepto de excavación del proyecto y replanteo del terreno por valor de \$ 15.000.000 millones de pesos,
 - d. Pago a la empresa de trasportes & ingeniería S.A.S. por el concepto de alquiler de las oficinas de venta por valor de \$ 18.932.100 pesos.
 - e. El pago de jornales al señor José Mendoza Forero por valor de \$ 1.500.000 mil pesos
 - f. Pago a la señorita Ximena Amaya Guio por conceptos de adecuación de oficina de ventas y acreencias laborales la suma de \$24.000.000 millones de pesos
 - g. Pago a la señorita Paula Andrea Velandia por conceptos de acreencias laborales la suma de \$7.288.500 millones de pesos.

- 16.)** El señor Jairo Alberto Anaya, en calidad de representante legal de la constructora ARKREAR, no pudo desarrollar el proyecto por causas imputables a la parte demandada, por lo que dejó de generar las utilidades que se esperan del proyecto habitacional, las cuales se discriminan en documento contable donde se explica que el área a construir era de 2384,46 (m²), con un valor del metro cuadrado de 2.400.000 mil pesos y una utilidad neta del 25%, por ende dicha indemnización de este perjuicio en el orden de lucro cesante asciende a la suma de Mil Noventa Millones Ochocientos Sesenta y Seis Mil Pesos. (\$ 1.090.866.000), de lo cual se aporta soporte de la pérdida del lucro cesante.

PRETENSIONES

PRIMERA: Que se DECLARE que está afectada de nulidad absoluta, la escritura pública número 0543 de fecha 14 - 04 – 2016 de la Notaría sexta del sexto del círculo de Bucaramanga, mediante la cual la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA LTDA, dio en venta real y efectiva a la constructora ARKREAR S.A.S. por medio del cual la primera vendió al segundo el inmueble identificado como lote número (4), ubicado en el sector de monterredondo en la ciudad de Bucaramanga con número predial 01-05-682-0001-000 y matrícula inmobiliaria, 300-170110, de la oficina de registro e instrumentos públicos de Bucaramanga y comprendido por los siguientes linderos generales. POR EL NORTE, calle 64 en una extensión 2.20 metros, POR EL SUR: calle 65 en 20,18 metros, POR EL ORIENTE: intercepción de las calles 64 y 65 en línea curva con una distancia de 8,27 metros, POR EL OCCIDENTE: intercepción de las calles 65 con la 15W en línea curva con una distancia de 3,94 metros

SEGUNDA: Que como consecuencia de la pretensión anterior, se ordene la cancelación de la escritura pública mencionada, 0543 oficiando a la Notaría sexta del sexto del círculo de Bucaramanga, como a la oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga para que se tome nota de ello al margen del número de matrícula inmobiliaria 300-170110 del inmueble ubicado en el sector de Monterredondo lote número (4).

TERCERA: Que se DECLARE que hay lugar a las restituciones mutuas, y en consecuencia la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA LTDA haga entrega de los dineros debidamente indexados con los interés legales que imponga el despacho y a su vez la empresa ARKREAR S.A.S, realice de manera formal la entrega del inmueble dado en venta.

CUARTA: como consecuencia de la pretensión anterior, solicitó CONDENAR a la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA LTDA, a la indemnización de daños materiales en el orden de lucro cesante y daño emergente así:

a. Por concepto de daño emergente, la suma de Dos Cientos Ochenta y Tres Millones Ochocientos Noventa y Cinco Mil Cien Pesos (\$ 283.895.100) consistente en los gastos en que incurrió la empresa Arkrear.

b. Como indemnización del lucro cesante la suma de Mil Noventa Millones Ochocientos Sesenta y Seis Mil Pesos. (\$ 1.090.866.000), consistente en las unidades habitacionales que la empresa Arkrear no pudo desarrollar por causas imputables al demandado.

QUINTA: Que se DECLARE que la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA LTDA actuó de forma dolosa al conocer previamente el estado del predio dado en venta real y efectiva.

SEXTA: Que se CONDENE a la indexación de las condenas.

SÉPTIMA: Que se CONDENE a costas y agencias en derecho.

TRÁMITE PROCESAL

La demanda se presentó en la Oficina Judicial de esta ciudad el día 20 de enero de 2021, correspondiendo su conocimiento a este despacho y admitiéndose la misma, luego de subsanada, el día 26 de febrero del mismo año.

La demandada COOPERATIVA NACIONAL DE VIVIENDA – CONALVIVIENDA, quedo notificada por conducta concluyente, a partir del 14 de abril de 2021 (PDF 09), pronunciándose a los hechos y pretensiones de la demanda en el siguiente sentido:

CONTESTACIÓN y EXCEPCIONES

Refiere que es cierta la información contenida en el documento licencia de construcción, expedida en fecha 29/07/2014 y con vigencia hasta el 29/07/2016, la cual fue entregada a la Constructora Arkrear en el momento de celebrar la escritura pública por la compra venta del Lote de Terreno No. 4, ubicado en el sector de Monterredondo, matrícula Inmobiliaria No. 300 170110, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bucaramanga, también es cierto que la Cooperativa COONALVIVIENDA, el día 24 de diciembre de 2020, recibió por parte de Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, respuesta a un Derecho de Petición enviado por correo electrónico de fecha 21/12/2020, con radicado interno 20 00568 OF., en el cual se pide el archivo histórico de licencias otorgadas al predio objeto de la compra venta, en cuya respuesta manifiestan textualmente lo siguiente: *“Una vez revisado el sistema de información de licencias expedidas, se tiene que para el predio identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 300 170110, con Nomenclatura Calle 64 Carrera 15W, Lote 4, Barrio Monterredondo, tiene solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva No. 6800 2 10 0634, la cual fue expedida el 30 de mayo de 2011; Licencia de Construcción en la Modalidad de Ampliación No. 68001 2 13 500, expedida el 29 de julio de 2014, prorrogada mediante prórroga No. 680012 16 0094, del 05 de mayo de 2016, prorrogada mediante segunda prórroga No. 68001 17 0102, expedida el 27 de julio de 2017, Actos estos expedidos por el Ingeniero Alonso Enrique Butrón Martínez, documento que firma Berenice Catherine Moreno Gómez (Curador Urbano No. 2 de Bucaramanga). (Negrilla y resaltado fuera de texto), con lo cual se evidencia, que la Licencia estaba vigente hasta el 27 de Julio de 2017, es decir dieciséis (16) meses después de realizada la compra venta y elevada a escritura pública, tiempo en el cual aún la Constructora Arkrear S.A.S. NO había adelantado la obra.*

Asegura que CONALVIVIENDA nunca se comprometió a renovar la Licencia, debido a que quien figuraba como propietario era el señor Jairo Amaya, por tanto, era el quien debía solicitarla y tramitarla, además el presunto error manifestado por el demandante, en el Plan de Ordenamiento Territorial, es una situación totalmente ajena a CONALVIVIENDA, ya que ésta, contaba con la Licencia de Construcción otorgada por la Curaduría, la cual fue tramitada de manera legal, ante el ente autorizado para expedirla, documento que le fue entregado al comprador al momento de realizar el negocio, es decir en fecha 04 de marzo de 2016 y que se encontraba vigente en la fecha referida. De igual manera, resalta que cuando se otorga la última prórroga, el predio ya estaba en propiedad del demandante.

Reitera que al momento de la celebración de la Compra Venta elevada a Escritura Pública, el Lote de Terreno objeto del negocio, no tenía ninguna

limitación para la construcción de la obra, ya que se contaba con la respectiva Licencia de Construcción, expedida por el ente autorizado para ello, esto es, la Curaduría Urbana No. 2 de Bucaramanga, por tanto, se contaba con la documentación legal requerida, que soportaba el Contrato de Compra Venta y la respectiva Escritura Pública, sin ningún tipo de vicio legal para celebrarse, por lo que no se puede pretender que exista objeto y causa ilícita, como tampoco vicio del consentimiento por error y dolo en el negocio realizado.

De otra parte, se debe tener en cuenta que el demandante comprador del predio, es una persona jurídica cuyo objeto social y especializada es la construcción, por tanto tiene amplio conocimiento en la materia en especial todo lo relacionado con los requisitos necesarios que debe cumplir un predio para la legalidad de su venta, como contar con permisos, licencias y demás características, tal y como se demuestra en el contrato de promesa de compraventa en la cláusula primera, parágrafo segundo: *“El inmueble objeto de la presente venta cuenta con las siguientes redes de servicios: red de agua potable, red eléctrica, red de alcantarillado de aguas negras y lluvias, vía pavimentadas y andenes”*, resultando inaceptable que el demandante pretenda argumentar que fue objeto de engaño por parte del comprador, cuando desde un inicio del negocio jurídico contaba con el conocimiento de las condiciones propias del inmueble.

Sostiene que la manifestación del demandante no tiene ningún fundamento, ni soporte alguno que evidencie que el Lote objeto del presente litigio, haya sido destinado desde el proyecto de parcelación, para la construcción de un parque de uso público, y ello se puede desvirtuar, con el hecho de que CONALVIVIENDA al momento de celebrar la Compra Venta, contaba con la respectiva Licencia de Construcción en la modalidad de ampliación, para la realización de la mencionada obra.

Como **excepciones de mérito** propuso las que denominó:

CUMPLIMIENTO DE TODOS LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY CIVIL PARA LA VALIDEZ DEL ACTO O CONTRATO DE COMPRA VENTA.

Fundada en el hecho de que CONALVIVIENDA al momento de realizar el Contrato de Compra Venta, el día 04 de marzo de 2016, entregó a la Constructora Arkrear el Lote de Terreno objeto del negocio, totalmente legalizado para realizar la obra, con los servicios de agua potable, red eléctrica, red de alcantarillado de aguas negras y lluvias, vías pavimentadas y andenes, así mismo con la respectiva Licencia de Construcción Vigente hasta el 29/07/2016, aprobada por la Curaduría Urbana No. 2, de igual manera hizo entrega de diez (10) planos arquitectónicos aprobados para una construcción hasta de ocho (8) pisos, nueve (9) planos estructurales aprobados, Las memorias de cálculo aprobadas, Original de nomenclatura del predio, pactándose igualmente entre las partes que los demás trámites y modificaciones serían única y exclusivamente responsabilidad del COMPRADOR.

BUENA FE.

Sostiene que CONALVIVIENDA siempre actuó de buena fe, entregando a la Constructora ARKREAR además del lote de terreno, los documentos requeridos y totalmente legales para realizar la obra, plenamente convencida que la Constructora ARKREAR realizaría el proyecto, tan es así, que dentro del negocio de compraventa se pactó que la Constructora ARKREAR entregaría a CONALVIVIENDA como parte de pago un apartamento totalmente terminado, ubicado en el segundo piso del mismo proyecto, con tres alcobas, dos baños y un área mínima de 68 Mts. cuadrados, recibiendo CONALVIVIENDA este inmueble futuro por la suma de Ciento Cincuenta Millones de Pesos Mcte. (\$150.000.000.00).

De igual manera, se puede apreciar el OTROSI celebrado entre las partes de forma libre y voluntaria en fecha 31/05/2018, es decir, que 24 meses después

de realizado y protocolizado ante escritura pública el negocio de compraventa, el comprador, hoy demandante, no había manifestado inconveniente alguno para el desarrollo del proyecto en el mencionado lote de terreno, y por otra parte, demuestra claramente la BUENA FE de CONALVIVIENDA y su convencimiento de que la obra se llevaría a cabo, tan es así , que decidió recibirle a la Constructora ARKREAR otro apartamento adicional al que ya se había pactado al momento de realizar el negocio en fecha 04/03/2016.

De otra parte, se puede verificar que siempre el actuar de CONALVIVIENDA se encontró enmarcado dentro de principios de legalidad y buena fe, tan así que en uno de los otro sí suscritos entre las partes, se accede a recibir en parte de pago, apartamentos de la obra futura a construir por parte de la firma ARCKEAR.

“NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS”

1. Nadie puede ser escuchado, invocando su propia torpeza.
2. No se escucha a nadie en juicio que alegue su propia torpeza.

Máxima de origen latino, empleada para significar que el juez no debe acogerse a las pretensiones de quien a sabiendas de su propia culpa, busca enmendar el error contenido en la providencia proferida. Se presenta cuando una o las dos partes en litigio, obligadas a ser precisas en sus pretensiones, no lo hacen. Así las cosas, la aplicación de este principio no es una ofensa contra la parte que cometió el error; se invoca para poner de manifiesto que quien teniendo los elementos de juicio suficientes para defender sus derechos, al no hacerlo, esta forzada a soportar las consecuencias jurídicas de su omisión.

La desobediencia a la prohibición de invocar la propia culpa buscando modificar, aclarar o corregir una providencia judicial se entiende como un abuso del derecho propio de quien busca acceder a ventajas indebidas e incluso innecesarias dentro del ordenamiento jurídico.

FALTA DE INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORTE CUASINECESARIO

Precisa que al momento de la celebración del contrato de promesa de compraventa CONALVIVIENDA en calidad de vendedora contaba con todos los permisos y licenciamientos otorgados por la CURADURIA No. 2 de Bucaramanga para la ejecución de la obra, de tal manera, que a la luz del Artículo 62 del Código General de Proceso, el demandante debe vincular como demandada a la entidad responsable de otorgar las respectivas licencias objeto del presente litigio, siendo necesario la vinculación al proceso de la CURADURIA URBANA NO. 2 DE BUCARAMANGA.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Sostiene que CONALVIVIENDA carece de legitimación en la causa por pasiva al no ser el ente responsable en la expedición de las licencias otorgadas para la construcción de los predios y por ello como propietaria y vendedora de buena fe, parte de la base de que le las licencias, permisos y demás documentos expedidos por la CURADURIA No. 2 de Bucaramanga, gozan de legalidad al ser expedidos por el ente autorizado y avalado para otorgarlas.

De tal manera, que a CONALVIVIENDA no le asiste ninguna responsabilidad en las licencias otorgadas al predio objeto de venta, para llevar a cabo el proyecto de construcción.

LA EXCEPCION GENERICA O INNOMINADA QUE RESULTE DE LOS HECHOS PROBADOS

TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES

Puestas en conocimiento del demandante las referidas excepciones, como sigue:

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DEL ACTO O CONTRATO

Sostiene que a pesar de que existía una licencia, lo cierto es que la misma no podía existir, lo cual configura una causa y objeto ilícito, pues el terreno dado en venta no tiene los atributos para que se pueda desarrollar un proyecto de dicha envergadura, ya que el mismo fue dado en cesión. Prueba de ello está en cabeza de la parte demandada pues son ellos quienes realizaron la parcelación del terreno en mención y es sabido que para que se expidan esas licencias se debe aportar un plano impreso del proyecto de parcelación firmado por el profesional responsable, donde consta los linderos secciones viales, áreas de cesión al espacio público, por lo que solicito al honorable juez distribuir la carga de la prueba art 167, ya que la parte demandada es la que tiene mayor cercanía con el material probatorio, es decir los planos y las áreas de cesión que fueron entregadas para la época a la curaduría o a planeación para la respectiva licencia de parcelación.

Sostiene que en la empresa demandada reposa información de carácter privado y documentos que dan cuenta de que el área en cesión nunca fue entregada al espacio público y actuando con mala y en contravía de los requisitos formales para la validez de un negocio afectaron el mismo de nulidad con una causa y objeto ilícito que fue vender lo que se había cedido y lo que se debió ceder por escritura al espacio público y que jamás se realizó.

NADIE PUEDE SER ESCUCHADO ALEGANDO SU PROPIA TORPEZA

Fundada en que todo contrato contiene una etapa precontractual, en dicha etapa el vendedor presentó soportes y documentos que daban cuenta de que el negocio jurídico era lícito lo que generó tranquilidad al constructor para la realización del acto comercial.

El Código de Comercio colombiano señala en el artículo 871, que los contratos deben celebrarse bajo el mencionado principio de la buena fe, cobijando no sólo lo que se encuentra expresamente pactado, sino lo que se relaciona con la naturaleza de lo acordado, así no se encuentre de manera explícita.

Sostiene que lo oculto en el negocio jurídico, fue la manifestación de que el terreno no contiene atributos para el desarrollo del proyecto, algo que no se podía advertir ni siquiera por una persona proba en el tema, lo que deja un espectro de preguntas sin resolver, verbigracia de ello, ¿si el terreno no tenía atributos, ¿cómo fue posible que expidieran una licencia de construcción? ¿no existían dichos atributos porque el terreno fue entregado en cesión obligatoria al espacio público?

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Indica que una vez se hace el estudio de la demanda el juez inadmite si no fue integrado el litisconsorcio de forma adecuada, en caso contrario, lo decreta de oficio sin que eso afecte el proceso o genere nulidad, dicho esto, advierto que el fin que se persigue es que la curaduría aporte los documento con carácter de reserva sobre los documentos que se tramitaron para expedir la licencia de parcelación, esto nos dará cuenta que áreas de cesión pudieron haber existido, dicha integración no es necesaria, ya que con la sola prueba de oficiosa el juez puede solicitar que se levante dicha reserva y que se remitan todos los documento de dicha parcelación.

PROBLEMA JURÍDICO

Establecer si está afectada de nulidad absoluta, la compraventa contenida en la escritura pública número 0543 de fecha 14 de abril de 2016 de la Notaría Sexta Del Sexta Del Círculo de Bucaramanga, por contener objeto y causa ilícita, al existir en el terreno objeto de la venta, una limitación para ser enajenado, no solo por la prohibición del POT, sino también porque el lote fue

destinado para la construcción de un parque de uso público, reservado para ser entregado al espacio público hoy conocido como el Departamento Administrativo Del Espacio Público (DADEP).

Consecuencia de lo anterior, establecer si resulta procedente ordenar a CONALVIVIENDA LTDA hacer devolución de los dineros entregados por ARKREAR S.A.S y el reconocimiento y pago de la indemnización reclamada por daños materiales en el orden de daño emergente y lucro cesante.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que al no apreciarse nulidad que vicie lo actuado, se procede a decidir de mérito la controversia sometida a la jurisdicción. Lo anterior, teniendo en cuenta que se hallan reunidos los presupuestos procesales de: Capacidad para ser parte o capacidad sustancial; capacidad para comparecer al proceso o capacidad adjetiva. De igual forma, se encuentran reunidos los presupuestos de competencia y demanda en forma idónea. Siendo ello así, no hay lugar a reparo alguno.

Ahora bien, de cara a la naturaleza del asunto que nos convoca, recordemos que es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes y que dicha nulidad puede ser absoluta o relativa (Artículo 1740 Código Civil).

Así mismo, que la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas, al igual que los actos y contratos de personas absolutamente incapaces (Artículo 1741 Código Civil).

Descendiendo al caso *sub-examine* se observa que la nulidad solicitada en la demanda se encuentra fundada en que el terreno objeto de la compraventa contenida en la Escritura Pública No. 0543 de fecha 14 de abril de 2016 en la Notaría Sexta Del Círculo de Bucaramanga, al parecer tiene una limitación para ser enajenado, falta de licencias de construcción por prohibición del Plan de Ordenamiento Territorial y porque el lote fue destinado para la construcción de un parque de uso público, reservado para ser entregado al espacio público hoy conocido como el Departamento Administrativo Del Espacio Público (DADEP).

El artículo 1521 del Código Civil, establece que *“hay un objeto ilícito en la enajenación:*

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”

Por su parte, el artículo 1524 del mismo estatuto prevé que *“No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente. Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público. Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.”*

Así mismo, el artículo 674 establece que *“se llaman bienes de la Unión aquéllos cuyo dominio pertenece a la República. Si además su uso pertenece a todos los habitantes de un territorio, como el de calles, plazas, puentes y caminos, se llaman bienes de la Unión de uso público o bienes públicos del*

territorio. Los bienes de la Unión cuyo uso no pertenece generalmente a los habitantes, se llaman bienes de la Unión o bienes fiscales.”

Obra en el expediente Escritura Pública No. 0543 de fecha 14 de abril de 2016, de la Notaría Sexta de Bucaramanga, mediante la cual la COOPERATIVA NACIONAL DE LA VIVIENDA – CONALVIVIENDA, transfiere a título de compraventa a favor de la Constructora ARKEAR S.A.S., el inmueble Lote Numero 4 que hace parte de la URBANIZACIÓN MONTERREDONDO, distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 300-170110 y predio catastral número 010506820001000. (Pág. 27 a 35 PDF 05).

Procede ahora el despacho a establecer si efectivamente el bien dado en venta no contaba con licencias de construcción por prohibición del Plan de Ordenamiento Territorial y sí se encontraba fuera del comercio por ser bien de uso público destinado a la construcción de un parque, como sigue:

➤ **EN RELACIÓN CON LA PRESUNTA FALTA DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN POR PROHIBICIÓN DEL POT**

Se afirma en el hecho cuarto de la demanda, que el predio dado en venta para la fecha de la negociación, efectivamente contaba con licencias de construcción, lo cual es avalado en la contestación de la demanda, no obstante, señala que la licencia no debió ser expedida por la entidad, pues para la fecha ya había sido adoptado el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 011 de 2014.

Obra en el plenario, Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación No. 68001-2-13-0500 de fecha 15 de mayo de 2014, con su respectiva resolución, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-170110, en la cual se registra que el proyecto aprobado lo es para una edificación de 8 pisos de altura con actividad residencial tipo 2 y No. De Unidades Privadas 15 apartamentos. (Pág. 54 a 57 PDF 10 y Pág. 6 a 9 PDF 23).

También Licencia de Construcción en la modalidad de Prorroga de Licencia No. 68001-2-16-0094 de fecha 14 de abril de 2016 con su respectiva resolución, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-170110, en la cual se registra que el proyecto aprobado lo es para una edificación de 8 pisos de altura con actividad residencial tipo 2 y No. de Unidades Privadas 18 apartamentos. (Pág. 58 a 61 PDF 10 y Pág. 10 a 13 PDF 23).

Así las cosas, se torna evidente que para la fecha de la Escritura Pública de Compraventa No. 0543 del 14 de abril de 2016, suscrita entre CONALVIVIENDA como vendedor y CONSTRUCTORA ARKEAR como comprador, respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. No. 300-170110, se encontraba vigente, mejor dicho, recién expedida, la licencia de construcción No. 68001-2-16-0094 de fecha 14 de abril de 2016, en la cual como ya se indicó se aprobó el proyecto con altura de 8 pisos y con actividad residencial tipo 2.

Ahora bien, señala el actor que no debieron se expedidas las mencionadas licencias de construcción en razón a la actualización del POT mediante la expedición del acuerdo 011 de 2014, no obstante, valga precisar que la radicación de la solicitud de licencia fue radicada por CONALVIVIENDA antes de la entrada en vigencia de dicho acto administrativo, por tanto, la norma aplicable era el Acuerdo 034 de 2000.

Sobre este punto, la Curaduría No. 1 de Bucaramanga, señaló: “...*para saber cuál es la norma aplicable a la referida solicitud de licencia, la fecha que se tiene en cuenta no es la de expedición, si no la fecha de radicación, es decir, si bien es cierto a la fecha que menciona, 29 de julio de 2014 ya se había*

expedido el POT Acuerdo 011 de 2014, si la radicación de la solicitud se realizó antes de la entrada en vigencia del mismo, el acuerdo aplicable era el anterior POT Acuerdo 034 de 2000, que contempla otros atributos necesarios para la solicitud" PDF 20

En el mismo sentido, la Curaduría Urbana No. 2 de la ciudad, indicó: "revisado el sistema de información de licencias urbanísticas y otras actuaciones, se observa que para el predio con matrícula inmobiliaria No. 300-170110, cédula catastral No. 010506820001000, le fue expedida Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva No. 68001-2-10-0634 el 30 de mayo de 2011, cuya vigencia fue de dos años, esto es hasta el 30 de mayo de 2013, Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación No. 68001-2-13-0500 de fecha 29 de julio de 2014, prorroga mediante Prorroga de Licencia No. 68001-2-16-0094 de fecha 5 de mayo de 2016, prorrogada mediante Segunda Prorroga No. 68001-2-17-102 del 27 de julio de 2017, actos expedidos por el anterior Curador Urbano Dos de Bucaramanga Ingeniero ALONSO ENRIQUE BUTRON MARTINEZ" PDF 21

De lo anterior, puede extraerse que posterior a la transferencia de dominio, la licencia de construcción, fue nuevamente prorrogada mediante Segunda Prorroga No. 68001-2-17-102 del 27 de julio de 2017, tal como lo informa la Curaduría Urbana No. 2, las cuales, se precisa correspondía tramitarlas al nuevo propietario, esto es ARKEAR.

En efecto, conforme a las fotografías allegadas por CONALVIVIENDA, en atención al decreto probatorio efectuado por el despacho, se observa una valla instalada en el predio del proyecto, informando de la Licencia de Construcción en la Modalidad de Modificación Ampliación cuyo propietario solicitante es la CONSTRUCTORA ARKEAR SAS (Pág. 74 PDF 23)

La Secretaria de Planeación del Municipio de Bucaramanga, señala que "En la actualidad el terreno no tiene permitido la construcción de edificaciones. El Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación 2014-2027 para el municipio de Bucaramanga, adoptado mediante Acuerdo 011 de 2014, determinó que el predio de consulta pertenece a **Zona No Ocupable**" (PDF 24):

El Artículo 325° "Definición de las áreas de actividad" en su parágrafo 2 establece las siguientes restricciones para los predios pertenecientes a Zonas NO Ocupables.

Parágrafo 2. "Las áreas definidas como no ocupables en la cartografía base del presente Plan de Ordenamiento Territorial, corresponden a zonas que no tienen asignado tratamiento urbanístico, área de actividad y edificabilidad. En éstas por ende no se permite la construcción de edificaciones, sin embargo, podrán ser destinadas para proyectos de utilidad pública, espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos. Cuando colinden con zonas definidas con tratamiento de mejoramiento integral en cualquiera de sus modalidades y procesos de regularización urbanística, estas áreas podrán ser redelimitadas en las condiciones definidas en el parágrafo 2 del Artículo 221° "Definición de tratamiento de mejoramiento integral y modalidades" del presente Plan."

Revisada la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial de Primera Generación del municipio de Bucaramanga, se observan los siguientes atributos para el predio identificado con el código catastral 68001010506820001000:

La Norma Urbana para este predio es la siguiente: **Área de Actividad – Residencial Tipo 4**

Artículo 232°. "De las Áreas de Actividad Residencial. Las áreas de actividad residencial son aquellas previstas para uso predominante en vivienda o como lugar de habitación, para proporcionar alojamiento permanente a las personas. A su interior posee usos principales y usos complementarios como se observa en el siguiente cuadro:"

Tipo De Area	Usos Principales	Usos Complementarios
AV – Tipo 1	Vivienda tradicional	- Comercio local - Equipamiento comunitario local
AV – Tipo 2	Vivienda tradicional	- Comercio local - Equipamiento comunitario local - Oficinas grupo 1
AV – Tipo 3	Vivienda tradicional	- Comercio local - Equipamiento comunitario local - Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico - Oficinas grupo 1
AV – Tipo 4	Vivienda de Interés Social	- Comercio local - Equipamiento comunitario local (zonal) - Oficinas grupo 1 - Hospedaje - Industria transformadora de bajo impacto ambiental y físico

Dicho lo que antecede, se evidencia que efectivamente al momento de radicarse la licencia de construcción en el predio, este se encontraba catalogado como Área de Actividad Residencial Tipo 4 y por ende, resultaba viable su expedición, con sus respectivas prorrogas, encontrándose precisamente vigente la licencia No. 68001-2-16-0094 de fecha 14 de abril de 2016, para el momento en que se celebró la compraventa, tan es así, que posterior a ello, se expidieron nuevas prórrogas.

➤ **EN RELACIÓN CON SER EL BIEN OBJETO DE LA COMPRAVENTA UN BIEN DE USO PÚBLICO**

Señala el demandante que el lote fue destinado para la construcción de un parque de uso público, reservado para ser entregado al espacio público hoy conocido como el Departamento Administrativo Del Espacio Público (DADEP).

Referente a dicha manifestación, CONALVIVIENDA sostiene que el actor no tiene ningún fundamento, ni soporte alguno que evidencie que el lote objeto del presente litigio, haya sido destinado desde el proyecto de parcelación para la construcción de un parque de uso público.

El Director del Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público informa: “...de conformidad con la petición informamos que sobre el predio no se ha realizado cesiones al municipio de Bucaramanga para conformación del espacio público... Así mismo, revisada su situación jurídica y la tradición del mismo conforme a la matrícula inmobiliaria 300-170110, se evidencia que el predio nace producto de un loteo realizado mediante Escritura pública 04 del 03 de enero del 1990 otorgada por la Notaria 4 de Bucaramanga indicando en el folio matriz número 300-170105 denominado “Primer Lote... Que conforme al loteo se da apertura al folio de matrícula 300-170109- 300-170111 - 300-170112 y 300-17013 a favor del fondo de inmuebles urbanos mediante escritura pública 5277 del 30 de diciembre de 1994 Notaria 2 de Bucaramanga y posteriormente concedidas al Municipio de Bucaramanga mediante escritura 4803 del 06 de octubre del 2008 Notaria 2 de Bucaramanga”. (PDF 22)

En efecto, revisados dichos actos escriturarios, se observa que mediante Escritura pública 04 del 03 de enero del 1990 otorgada por la Notaría 4 de Bucaramanga, la COOPERATIVA NACIONAL DE VIVIENDA CONALVIVIENDA LTDA cede a título gratuito a favor del FONDO DE INMUEBLES URBANOS ADSCRITO AL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA, los inmuebles Lote A identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000146-411, Lote B identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000146-412, Lote B Prima identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-0188-041 (lote que se segrega de la matrícula 300-0146-412), Lote D identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000146-414, Lote E identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000146-41552. Lote 1 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-159, Lote Uno Prima identificado con matrícula inmobiliaria No.

3000188-160, Lote Uno Dos Prima identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-161, Lote 3 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000160-109, Lote 5 identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-0170-111, Lote 6 identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-0170-113, Lote 7 identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-0170-113, Lote 9 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-164, Lote 10 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-165, Lote 11 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-166, Lote Once Prima identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-167, Lote Once Dos Prima identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-168, Lote 12 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-170, Lote 13 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000147-532, Lote 15 identificado con matrícula inmobiliaria No. 3000188-171.

Posteriormente, mediante Escritura Pública No. 4803 del 06 de octubre de 2008 Notaría 2 de Bucaramanga, el FONDO DE INMUEBLES URBANOS ADSCRITO AL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA cede a título gratuito al Municipio de Bucaramanga, los derechos de dominio propiedad y posesión que tiene sobre los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria No. 300-146111, 300-146412, 300-188041, 300-164414, 300146415, 300-188159, 300-188160, 300-188161, 300-170109, 300-170111, 300-170112, 300-170113, 300-188164, 300-18165, 300-188166, 300-188167, 300-188168, 300-188170, 300-188163, 300-188171.

Se concluye de lo anterior, que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-170110, no hizo parte de la cesión gratuita efectuada por CONALVIVIENDA al Fondo de Inmuebles Urbanos adscrito al Área Metropolitana de Bucaramanga, que posteriormente lo cedió al Municipio de Bucaramanga.

En efecto, revisado el certificado de libertad y tradición del mencionado inmueble, se evidencia que no se encuentra registrada ninguna transferencia por cesión al municipio de Bucaramanga, siendo actualmente titular del derecho pleno de dominio la CONSTRUCTORA ARKEAR SAS.

Así pues, de las probanzas allegadas al plenario no es posible concluir que el inmueble objeto de la compraventa que pretende se declare nulo, sea un bien de uso público destinado a la construcción de un parque, quedando en el campo de las meras especulaciones carentes de sustento probatorio lo afirmado en la demanda.

En ese orden de ideas, al no ser el bien objeto de la compraventa un bien de uso público o encontrarse éste fuera del comercio, no puede hablarse de la existencia de un objeto ilícito o causa ilícita, ello en atención a lo contemplado en los artículos 1521 y 1524 del Código Civil:

“ARTICULO 1521. Hay un objeto ilícito en la enajenación: 1o.) De las cosas que no están en el comercio. 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona. 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”.

“ARTICULO 1524. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

Tampoco encuentra el despacho algún otro vicio, irregularidad o falta de alguna solemnidad, en el acto jurídico de la compraventa, contenida en la Escritura Pública No. 0543 del 14 de abril de 2016 de la Notaría Sexta de Bucaramanga, que pueda dar lugar a la declaratoria de nulidad absoluta del mismo.

En este punto, y si bien se manifiesta en la demanda que el vendedor, aquí demandado CONALVIVIENDA, actuó con dolo, por cuanto tenía conocimiento de que en el lote terreno, no se podían realizar edificaciones, haciendo incurrir en error al comprador, basta decir, que no se allegó probanza alguna que permitiera inferir su dicho, pues como se ha reiterado, al momento de la negociación e incluso después de esta, las entidades competentes continuaron expidiendo las Licencias de Construcción en la modalidad de Prorroga, entendiéndose que a partir de la transferencia de dominio, corresponde al propietario tramitar cualquier licencia que requiera para llevar a cabo el proyecto.

De otra parte, resulta acertado lo afirmado por la pasiva en el sentido de que 24 meses después de realizado y protocolizado el negocio de compraventa, el comprador nunca manifestó inconveniente alguno con el proyecto, es más, ofreció a la cooperativa demandada otro apartamento del proyecto, adicional al que ya se había pactado, como parte de pago del precio, firmándose entre las partes de forma libre y voluntaria, otro Sí, de fecha 31 de mayo de 2018. (Pág. 117 a 120 PDF 01).

En definitiva, no observa el despacho la configuración de cualquier otro vicio que invalide lo contenido en el acto escriturario atacado, por haberse cumplido las solemnidades o presupuestos *ad substantiam actus* y haberse celebrado por personas capaces.

Lo considerado en precedencia permite concluir que la parte demandante no cumple con la carga de demostrar la veracidad de los hechos en que se fundan sus pretensiones, al tenor de lo dispuesto en el artículo 167 del C.G.P.,³ lo que conlleva al fracaso de sus pedimentos, quedando acreditadas además las excepciones de mérito denominadas CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DEL ACTO O CONTRATO y BUENA FE, sin que haya lugar al estudio de las restantes exceptivas, de conformidad a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 282 del C.G.P.:

“Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia”.

Dada la prosperidad de las anteriores excepciones, inane resulta igualmente algún pronunciamiento sobre los montos económicos solicitados en la demanda.

Consecuencialmente, se condenará en costas al demandante y a favor del demandado, incluyendo como agencias en derecho el valor equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV), de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo No. PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

³ Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR PROBADAS las excepciones de mérito denominadas CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA VALIDEZ DEL ACTO O CONTRATO y BUENA FE, propuestas por la parte demandada.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas del presente proceso a la parte demandante y a favor de la demandada, en consecuencia, se señalan como agencias en derecho la suma equivalente a **tres (3) S.M.M.L.V**, a incluir en la liquidación a practicarse por Secretaría. Lo anterior, de conformidad con los artículos 365 y 366 del Código General del Proceso en concordancia con el Acuerdo No. PSAA16-10554 expedido en el año 2016 por el Consejo Superior de la Judicatura.

CUARTO: En firme la presente determinación, dese por finalizado el asunto en el Sistema de Gestión de procesos SIGLO XXI, de igual manera procédase con el **ARCHIVO**.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

Para notificación por estado 005 del 27 de enero de 2022.

Firmado Por:

Leonel Ricardo Guarín Plata
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Bucaramanga - Santander

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:

0dabbc2dfc3420193bfa4b72ff6ba25be045322cf474fef53150ac862f314367

Documento generado en 26/01/2022 04:19:03 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>