

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL - FAMILIA DE DECISIÓN
IBAGUÉ - TOLIMA**

Magistrado Sustanciador: Ricardo Enrique Bastidas Ortiz.

Ibagué, diecisiete (17) de julio de dos mil veinte (2020).

Referencia: Proceso Declarativo de Resolución de Contrato de Promesa de Compraventa. Demandante: Norma Constanza Ospina Ramírez. Demandado: Prabyc Ingenieros S.A.S. Radicación Nro. 73001-31-03-001-2019-00169-01.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte accionada contra la sentencia proferida en audiencia de oralidad el cinco de diciembre de dos mil diecinueve por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué dentro del asunto de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1.- La señora Norma Constanza Ospina Ramírez, a través de apoderado judicial, presentó demanda encaminada a que judicialmente se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre ella y Prabyc Ingenieros SAS el 11 de

octubre de 2017 en Ibagué; consecuentemente, se ordene a esa empresa constructora la devolución de la suma de \$146.509.000,00 que se entregó como precio total de dicha negociación junto con sus respectivos intereses corrientes y moratorios a partir del 28 de junio de 2018, se le condene al pago de los perjuicios materiales causados, al pago de arras de retractación pactadas y a las costas procesales.

En los hechos de la demanda se informa que el 11 de octubre de 2017 suscribió con Prabyc Ingenieros SAS promesa de compraventa relacionada con la adquisición del apartamento Nro. 506 de la torre 5, de la sub etapa 5 etapa III del conjunto residencial Mirador de los Andes, junto con su respectivo parqueadero o garaje identificado con el número 4-613, ubicados en la calle 93 Nro. 20-40 sur de Ibagué, habiéndose fijado para el otorgamiento de la escritura pública el 26 de octubre de 2018 en la notaría 3^a de la ciudad; igualmente por razón de “*otro sí*” modificatorio de algunas cláusulas del contrato se pactó que la entrega del inmueble se haría el 14 de diciembre de 2018 en la medida que se hubiera pagado la totalidad del precio pactado; no obstante lo anterior, el inmueble se canceló anticipadamente el 28 de junio de 2018 cinco meses antes de lo pactado; días previos a la fecha para la suscripción de la escritura, afirma la demandante, recibió una llamada de la empresa informándole de la imposibilidad de hacer dicho documento público porque el apartamento y el garaje aún no estaban listos para entregar “*por dificultades de legalización*”. Ante dicho incumplimiento radicó un derecho de petición el 7 de marzo de 2019 en las oficinas de Prabyc exigiendo la entrega del bien y alertando de los perjuicios económicos que estaba sufriendo por tal omisión, el que fue

contestado días posteriores sin argumentos válidos y suficientes, incumplimiento que aún persiste al momento de radicar la demanda. Destaca que como en la promesa de compraventa se pactó como arras \$21.976.350, las reclama dado el notable incumplimiento del contrato por parte de la vendedora las que considera debe entregarlas dobladas según el mandato del artículo 1859 del Código Civil. Termina su relato manifestando que aún el 21 de mayo de 2019 no estaba el apartamento apto para entrega tal como lo constató personalmente.

A la demanda anexó el contrato de promesa de compraventa aludido junto con los documentos que contienen los “*otro sí*” adicionales (folios 4 a 21), del escrito que contiene un derecho de petición reclamando por el incumplimiento en la entrega del inmueble (folios 22 a 24), de la respuesta al mismo (folios 25 a 29), contrato de arrendamiento de vivienda urbana celebrado por la demandante con otra persona el 26 de abril de 2019 respecto de otro inmueble (folios 30 a 34), diferentes recibos de pago (folios 35 a 48), certificado de existencia y representación de Prabyc Ingenieros SAS (folio 49 a 52).

2.- La demanda que fue presentada el 25 de junio de 2019 se admitió el 2 de julio de 2019 (folio 69) y notificada a la accionada el 16 de julio siguiente (folio 81). Fue oportunamente contestada por conducto de apoderada judicial oponiéndose a las pretensiones de la demanda en la forma como fue planteada pero manifestando “*estar de acuerdo en que se declare que el contrato ha sido resuelto por justa causa legal y contractual*” debido a que la demandante “*no concurrió al otorgamiento de la escritura pública en la fecha y hora fijada, conforme al otro sí Nro. 1 debidamente firmado y*

aceptado por las partes". Por tal motivo, se opuso también a las condenas solicitadas. Alegó como excepciones de fondo: "*Inexistencia de incumplimiento por parte de Prabyc SAS*", "*Falta de legitimación en los accionantes (prometientes compradores) de conformidad con el artículo 1546 del Código Civil*", "*Resolución de contrato por mutuo disenso*" y "*Cualquiera otra que resulte probada en el curso del proceso*" (folios 88 a 94).

A dicha contestación anexó copia de los contratos de promesa de compraventa junto con los "*otros sí*" (folios 96 a 103), copia del Acta de comparecencia Nro. 3953 de 14 de diciembre de 2018 de la notaría 3^a de Ibagué (folios 104 a 105), del derecho de petición presentado por la demandante y su respuesta (folios 106 a 112), de algunos correos electrónicos que le envió a la demandante por conducto del correo suministrado por ella (folios 113 a 119) y de varias fotografías del estado del apartamento y parqueadero objeto de negociación (folios 120 a 130).

3.- Luego de surtidas las etapas procesales contempladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso en donde se escuchó en interrogatorio de parte a la accionante y a la representante legal de la sociedad demandada, a los testigos María Victoria Ospina Ramírez, Juan Pablo Blanco Saavedra y Liliana Lucía Díaz Lasso, se dictó sentencia el 5 de diciembre de 2019 en la cual se decidió declarar no probadas las excepciones propuestas y se accedió a declarar el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa referido en la demanda por parte de la entidad vendedora, se le condenó a devolver la suma recibida por \$146.518.288,05 debidamente indexada, más intereses civiles a partir del 15 de diciembre de 2018, condenó a pagar a la

accionada como cláusula penal la suma de \$21.976.350,00 y las costas procesales. En esencia, consideró el juzgador que la sociedad Prabyc Ingenieros SAS sí había incumplido el contrato celebrado con la demandante al no haber entregado el inmueble oportunamente ni haber estado jurídicamente en capacidad de hacer la escritura pues así se lo manifestó a la compradora con anterioridad a la fecha señalada para tal propósito no obstante su representante legal sí compareció a la notaría e hizo levantar el acta de comparecencia sabiendo que la compradora no iba a asistir, actitud que calificó de mala fe. Para compensar el hecho notorio de la depreciación del peso colombiano dispuso devolver el precio debidamente indexado junto con intereses civiles acorde con el artículo 1617 del C.C. e hizo efectiva las arras pactadas y por este motivo negó el reconocimiento de daños materiales.

4.- Frente a dicha decisión la parte demandada interpuso recurso de apelación alegando contra la sentencia: Que la demandante es contratante incumplida debido a que no fue a firmar la escritura de compraventa el día y hora pactada; para esa data sí estaba en capacidad de hacer el negocio y entregar el apartamento prometido en venta; y, no tener por qué devolver el dinero pagado por la compradora producto de la resolución del contrato con intereses debido a que fue ella quien no cumplió el contrato prometido.

Dando aplicación al artículo 14 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020 y dentro del término allí otorgado para efectos que la parte apelante sustentara su recurso de apelación, dicho extremo procesal, en síntesis, ratificó las inconformidades expuestas ante el juez de primera instancia (Fls. 14 -15 C2).

II. CONSIDERACIONES:

1.- La actuación está libre de vicios y de otro lado no hay obstáculo legal alguno que impida proferir fallo de mérito. El contrato de promesa de compraventa no ofrece ningún reparo, pues se ajusta a lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 que subrogó el artículo 1611 del Código Civil.

2.- En aras de determinar la viabilidad o no de las pretensiones de la demanda estima pertinente la Sala hacer un análisis sucinto de los distintos tópicos que como consecuencia del litigio planteado se presentan, como es el relacionado con la promesa de compraventa y su resolución y, a partir de tales postulados, analizar el caso en concreto.

3.- Ha definido la doctrina la promesa de contrato como “*un contrato preparatorio por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o al acaecimiento de una condición*”¹, acto jurídico que genera derechos y obligaciones que difieren del acto prometido, pues no puede olvidarse que en su naturaleza preparatoria, éste sólo permite la futura celebración de un negocio -diferente-, de donde se infiere que “*no puede identificarse el contrato de promesa de venta con el contrato prometido en ella, pues del primero no surgen para las partes, naturalmente, sino la obligación de otorgar la escritura contentiva del contrato prometido. En cambio, las obligaciones de efectuar la tradición del inmueble por parte del prometiente vendedor, y la de pagar su precio, a cargo del prometiente comprador, nacen a la vida jurídica en virtud del contrato de venta y no del contrato de promesa...*”².

¹ Bonivento Jiménez Javier. El Contrato de Promesa. Ed. Librería del Profesional, pág. 31

² C.S.J. Sentencia de 23 de mayo de 1988.M.P. Pedro Lafont Pianetta.

De esta forma, si este acuerdo negocial no es un contrato fin en sí mismo sino medio, ya que se trata de un negocio jurídico que tiene como objeto básico servir de instrumento para asegurar la celebración de otro distinto en el futuro, que en el presente no quieren o no pueden realizar, al servir exclusivamente de apoyo al contrato prometido, resulta claro que no pueden confundirse las obligaciones que emergen de este negocio preparatorio con las que son propias del negocio prometido.

No puede desconocerse, sin embargo, que puede acontecer que el contrato de promesa de compraventa contenga prestaciones que deben cumplirse sucesiva o alternativamente por las partes con anterioridad a la que por naturaleza le es propia -la de hacer-, evento en el cual de presentarse su incumplimiento es dable demandar su resolución, como quiera que por su carácter bilateral, de acuerdo con las previsiones del art. 1546 del C.C., en él va implícita la condición resolutoria tácita.

Sin embargo, para la viabilidad de la acción, se requiere la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.
- b) El incumplimiento total o parcial de las obligaciones que éste impone al demandado.
- c) Que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las prestaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

Como puede apreciarse, el legislador patrio estableció la acción contenida en el art. 1546 del C.C., a favor del contratante que cumplió con sus obligaciones o se allanó a cumplirlas, bien para obtener la resolución del negocio jurídico o instar por su cumplimiento, siendo claro que, con ocasión a la primera opción, se destruye el contrato con efecto retroactivo, es decir, se desatan todos los derechos y obligaciones que del vínculo bilateral emanan, volviendo las cosas al estado que tenían antes, como si el negocio nunca hubiere existido.

4.- En el caso *sub-examine* la recurrente muestra su inconformidad con la sentencia de primera instancia estimatoria de las pretensiones, básicamente, con soporte los siguientes argumentos: 1) No es correcto afirmar que la empresa Prabyc estuviera en incapacidad jurídica de hacer la escritura pues dicho acto no se pudo llevar a cabo porque la demandante no asistió a la notaría en la fecha y hora previamente señalada; 2) En relación con el escrito de derecho de petición que presentó la señora Ospina Ramírez a la empresa se le dio una oportuna respuesta explicándole que si bien la escritura pública se podía hacer en febrero de 2019 ello no significaba que durante el año 2018 no se hubieran realizado otras escrituras a favor de otros compradores; y, 3) La empresa Pradyc no tiene ninguna dificultad en devolver el dinero pagado pero sin que sea condenada a pagar intereses pues fue la compradora quien incumplió el contrato.

4.1.- Pues bien, en relación con el primer reparo se deber recordar que de acuerdo a la promesa de compraventa vista a folio 4 y siguientes suscrita el 11 de octubre de 2017 entre la sociedad Prabyc Ingenieros SAS y la señora Norma Constanza Ospina

Ramírez respecto del apartamento 506 y parqueadero 4-613 de la etapa III, sub etapa 5 de la torre 5 del conjunto residencial Mirador de los Andes de Ibagué, por valor de \$146.509.000,00, se señaló inicialmente para otorgar escritura pública el 26 de octubre de 2018 a las 10 am en la notaría 3ª de la ciudad, fecha que por razón de “otro sí” se modificó para suscribirla el 14 de diciembre de ese mismo año a las 11 am en la misma notaría (folio 15); en éste último documento se pactó también como fecha de entrega del inmueble el mismo día. Lo anterior, debido a que la prometiente compradora ya había pagado la totalidad del precio pactado (cláusula 9ª literal a) vista a folio 16).

A folio 104 aparece aportada por la parte accionada el documento original del “Acta de comparecencia Nro. 3953” de 14 de diciembre de 2018 levantada en la notaría 3ª de Ibagué en donde se dejó constancia que a la hora de las 11 am compareció a dicha oficina pública la señora María del Rosario Rubio Barbosa en su calidad de representante legal de la sociedad Prabyc Ingenieros SAS, debidamente delegada para el efecto, a otorgar la escritura de venta tal como se acordó en la promesa de compraventa suscrita el 12 de octubre de 2018 con la señora compradora Norma Constanza Ospina Ramírez.

El 7 de marzo de 2019 la señora Ospina Ramírez dirigió un derecho de petición a la Constructora Prabyc Ibagué en donde le reclama por el incumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa solicitándole la entrega del inmueble prometido en venta, le fueran pagados los arriendos que le ha correspondido cancelar por el apartamento en donde vive, el pago de los rendimientos financieros que ha producido el dinero ya cancelado producto de

la compra del apartamento objeto del litigio y el pago de las arras pactadas por el incumplimiento de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa (folio 22).

El 27 de marzo siguiente la empresa referida dio respuesta a dicha solicitud y en ella se contestó: *“Para iniciar, nos permitimos informar que solo hasta finales del mes de febrero de este año se pudo dar inicio con el proceso de firma de las escrituras públicas de transferencia de dominio a título de compraventa de los apartamentos de la torre 5 y 6 pertenecientes a la etapa III del proyecto Mirador de los Andes. Lo anterior obedeció a los inconvenientes presentados con la expedición de los recibos de impuesto predial para la vigencia del año 2019 de la mayoría de predios/inmuebles en el municipio de Ibagué, lo cual es de conocimiento general y en la actualidad sigue ocasionando dificultades en la comunidad.- Es por lo anterior, que nuestra área de escrituración con anterioridad y previendo ocasionar cualquier perjuicio, procedió a informarle que no era posible llevar a cabo la firma de la escritura pública de transferencia de dominio del apartamento 506 de la torre 5 garaje 4-613 del proyecto Mirador de los Andes como consecuencia de no contar con el paz y salvo de los inmuebles, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989.- Ahora bien, en razón a lo anterior se procedió a elaborar “otro sí” modificando la fecha de la firma de la escritura pública, programándola inicialmente para el día 4 de abril de 2019, otro sí que no se pudo legalizar por su negativa de llevar a cabo la suscripción del mismo. ...”*. En este documento de respuesta se negó acceder a lo pedido en cuanto a indemnizaciones y se invitó a la hoy demandante a firmar la escritura de compraventa el 12 de abril de 2019, fecha en que se le haría entrega material del inmueble.

Junto a la contestación de la demanda se anexaron copia de unas comunicaciones que vía correo electrónico, dice la accionada, se le remitieron a la señora Ospina Ramírez informándole del señalamiento de nuevas fechas en el año 2019 para hacer escritura y el valor de los gastos de escrituración (folios 114 a 119).

Interrogada la señora Norma Constanza Ospina Ramírez manifestó que ha presentado la demanda originaria de las presentes diligencias porque *“no le han hecho entrega del apartamento que ya pagó”* pues pese a haberse pactado dicho acto en octubre de 2018 no se pudo llevar a cabo porque no estaba terminado; una señorita Liliana de la constructora la llamaba para decirle que aún no se podía hacer la entrega, tampoco el parqueadero, pues habían ocurrido muchas dificultades; manifestó que esa omisión le ha causado perjuicios económicos pues ha tenido que pagar arriendo de otro inmueble siendo que ya pagó el suyo; refirió que el precio pactado fue de \$146.900.000,00 que pagó con meses de anticipación a la fecha programada; no ha recibido de parte de la constructora comunicaciones para informarle que ya están en capacidad de hacerle la escritura y de entregarle el apartamento; nunca le notificaron que tenía que hacer escritura; manifestó que varias personas han denunciado en redes sociales sobre los incumplimientos de escrituración y entrega en el conjunto residencial Mirador de los Andes; admitió que su hijo le ayudó a pagar el precio del apartamento pero que quien compró y negoció el inmueble fue ella, no maneja correo electrónico, no sabe cómo se usan. Admitió haber firmado el documento visto a folios 102 y 103, esto es, el otro sí, en donde se señalaba para firmar escritura de compraventa el 14 de diciembre de 2018 en la notaría tercera

de Ibagué a las 11 am. (Audiencia llevada a cabo el 15 de noviembre de 2019, CD record: 0:04:00 folio 146).

La Ingeniera Civil, señora María del Rosario Rubio Barbosa, representante legal en Ibagué de la sociedad demandada, manifestó en el interrogatorio a que fue sometida, *“que si bien es cierto Prabyc Inmobiliaria no cumplió en el momento inicial pactado con la entrega”*, posteriormente en el año 2019 a través de correo electrónico y demás comunicaciones se le ha hecho saber a la demandante que está en capacidad de hacerle escritura y de entregarle el apartamento empero no ha querido. Al ser interrogada por el señor juez del por qué no se entregó el apartamento en la fecha pactada, dijo: *“Fueron varios los motivos: Nos demoramos en la ejecución del edificio de los parqueaderos, es un edificio que contiene 954 parqueaderos y hubo demora en la terminación, posteriormente a esto, hubo demora en el desenglobe de los lotes que contemplan esa torre de parqueaderos y por lo tanto nos demoramos en que nos aprobaran y quedara registrada la calificación y reglamento de propiedad horizontal, esto realmente se vino a resolver éste año, sin reglamento de propiedad no se puede llevar a escritura pública ninguna venta de ningún apartamento ni de ningún inmueble porque necesitamos unas fichas catastrales que se generan una vez elaborada y aprobado el reglamento de propiedad horizontal, .. Ya llegamos prácticamente a mayo de este año cuando logramos tener toda la documentación al día y poder nosotros escriturar”*. Más adelante precisó que el reglamento de propiedad se terminó en agosto de 2018, y que para el 14 de diciembre de 2018 los garajes no estaban listos ni el reglamento de propiedad de ellos pero que se podían dar en comodato otros transitoriamente; admitió que tuvieron problemas en la construcción y terminación de los parqueaderos ofrecidos. Adujo igualmente que a la demandante se le permitió ver el apartamento

antes de la escrituración y entrega y que sí fue citada a firmar la escritura el 14 de diciembre de 2018, insistiendo que la compradora ha sido convocada en varias oportunidades a firmar la escritura pero no ha querido aceptar tal ofrecimiento. (Audiencia del 15 de noviembre de 2019, CD record: 0:26:00 folio 146)

María Victoria Ospina Ramírez, hermana de la demandante, manifestó que sabe del negocio acá controvertido el que se pagó antes de la fecha convenida y le ha traído a ella muchos problemas financieros pues está pagando arriendo y también de salud dado que tiene inconvenientes con su columna vertebral, problemas de articulaciones; siempre se quejaba que no le entregaban su apartamento porque nunca ha estado listo.

Juan Pablo Blanco Saavedra, estudiante de ingeniería, hijo adoptivo de la demandante. Sabe que la señora Norma Constanza adquirió un apartamento a Prabyc y no se lo entregaron el día prometido; la constructora tuvo inconvenientes pues así se lo informaron a ella y a él; ha ido en unas tres ocasiones a acompañar a su mamá en los meses de febrero, marzo y abril de 2019 pero el apartamento no estaba para entregar, lo que le corroboró el ingeniero residente de la obra; refiere que en abril de 2019 cuando fue por última vez al apartamento le faltaba el closet, no se había instalado el servicio de gas, cocina, la obra estaba inconclusa; también aseguró que el inmueble se pagó antes de la fecha convenida; no la han citado a firmar escritura; agregó que Julián Loaiza es hijo de la demandante y ha estado preocupado por la suerte del negocio.

Liliana Lucía Díaz Lasso, directora de sala del proyecto Mirador de los Andes y por su oficio es la encargada de atender a los clientes. Por tal razón conoció a la señora Norma Constanza Ospina Ramírez quien firmó promesa de compraventa sobre un apartamento del citado conjunto residencial el que ya pagó en su totalidad desde junio o julio de 2018; el inmueble no se ha podido entregar porque la compradora se ha rehusado a recibirlo; en abril de 2019 varias veces la han llamado para hacerle entrega pero no ha sido posible, acepta que cometieron el error de permitirle el acceso al apartamento sin estar listo y ello ha ocasionado los problemas con ella; adujo que cuando la señora Ospina firmó el contrato de oferta comercial y luego la promesa de compraventa registró una dirección de correo electrónico que al parecer es el de su hijo a donde le han enviado las comunicaciones y citaciones; aseguró que el apartamento estaba listo para entrega el 14 de diciembre de 2018; insistió que no se ha podido hacerle la escritura ni efectiva la entrega porque la compradora no ha accedido a ello.

Así la realidad, en principio, visto superficialmente el caso, atendiendo la promesa de compraventa que contiene el “*otro sí*” firmada por las partes el 12 de octubre de 2018 en donde se pactó que la escritura pública de transferencia de dominio del apartamento se otorgaría el 14 de diciembre siguiente a las 11 am en la notaría 3ª de Ibagué y el acta de comparecencia Nro. 3953 de 14 de diciembre de 2018 de la notaría 3ª de la ciudad en donde se registró la presencia únicamente de la representante legal de Prabyc Ingenieros SAS a suscribir la escritura pactada en aquel documento privado, fácilmente podrían acogerse las excepciones planteadas por la parte demandada al contestar la demanda, esto

es, la improcedencia de la acción resolutoria por ser la demandante contratante incumplida al desatender esa obligación contractual de comparecencia a la notaría, fecha y hora acordada.

No obstante lo anterior, bien analizadas las demás pruebas documentales y testimoniales se llega a una conclusión contraria a la alegada por la parte accionada al contestar la demanda y en la apelación. En efecto, la señora Ospina Ramírez manifestó que fue llamada por una funcionaria de la constructora y le manifestó que aún no se podía hacer la entrega, tampoco del parqueadero, pues habían ocurrido dificultades en el proyecto, afirmación que coincide cuando al darle respuesta a un derecho de petición que radicó el 7 de marzo de 2019 se le respondió el 27 de marzo siguiente por parte de la abogada Lizeth Díaz Torres quien actuaba a nombre de Prabyc SAS lo siguiente: *“Para iniciar, nos permitimos informar que solo hasta finales del mes de febrero de este año se pudo dar inicio con el proceso de firma de las escrituras públicas de transferencia de dominio a título de compraventa de los apartamentos de la torre 5 y 6 pertenecientes a la etapa III del proyecto Mirador de los Andes. Lo anterior obedeció a los inconvenientes presentados con la expedición de los recibos de impuesto predial para la vigencia del año 2019 de la mayoría de predios/inmuebles en el municipio de Ibagué, lo cual es de conocimiento general y en la actualidad sigue ocasionando dificultades en la comunidad.- Es por lo anterior, que nuestra área de escrituración con anterioridad y previendo ocasionar cualquier perjuicio, procedió a informarle que no era posible llevar a cabo la firma de la escritura pública de transferencia de dominio del apartamento 506 de la torre 5 garaje 4-613 del proyecto Mirador de los Andes como consecuencia de no contar con el paz y salvo de los inmuebles, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1989.- Ahora bien, en razón a lo anterior se procedió a elaborar “otro sí”*

modificando la fecha de la firma de la escritura pública, programándola inicialmente para el día 4 de abril de 2019, “otro sí” que no se pudo legalizar por su negativa de llevar a cabo la suscripción del mismo. ...”, respuesta que coincide con el relato de la señora representante legal de la sociedad demandada, Ingeniera Rubio Barbosa.

En esos términos, resulta censurable el proceder de la sociedad comercial accionada al tratar de sacar ventaja procesal en contra de la demandante cuando fue precisamente aquella a través de una representante suya quien llamó previamente a la señora Ospina Ramírez a informarle que no era posible hacerle entrega del apartamento y garaje el 14 de diciembre de 2018 por las dificultades descritas anteriormente para luego comparecer su representante legal a dejar constancia de su presencia en la notaría y así enrostrarle el incumplimiento que se alega en las excepciones, máxime si se tiene en cuenta que la prometiente compradora ya se había allanado meses antes a cancelar la totalidad del precio pactado por la compra del apartamento y el garaje, actitud del ente societario que no se compadece con los postulados de la buena fe contractual que debe caracterizar todo negocio jurídico. Es que, ciertamente para el 14 de diciembre de 2018, Prabyc no había comenzado el proceso de escrituración ni estaba en capacidad de hacer entrega del apartamento ni del garaje como de manera clara quedó aceptado en el documento visible a folio 27 y en la audiencia del 15 de noviembre de 2019, record: 0:27:32 CD visible a folio 145 y lo corroboró el testigo Juan Pablo Blanco Saavedra, estudiante de ingeniería civil, quien pese a ser hijo adoptivo de la demandante, su versión es acogida por dar la razón de la ciencia de su dicho al haber ido en varias

oportunidades al apartamento durante el primer semestre de 2019 y constatar que las obras no estaban terminadas.

Y es que, por lo demás el documento visto a folio 104 titulado como “*Acta de Comparecencia Nro. 3953*” solamente prueba eso, la comparecencia de la parte vendedora a la notaría tercera de Ibagué el día y hora acordado pero nada más, más no la veracidad de estar en capacidad jurídica de trasladar el dominio de los inmuebles prometidos en venta dadas las vicisitudes descritas por las mismas representantes de la parte demandada como antes se destacó, ni mucho menos de poder hacer entrega de ellos, en especial del garaje prometido.

De esta manera, no podían acogerse las excepciones de fondo planteadas por la sociedad Prabyc pues la demandante señora Ospina Ramírez sí es contratante cumplida en el negocio de que trata la demanda ya que pagó la totalidad el precio con anterioridad a la fecha inicialmente pactada y su inasistencia a suscribir la escritura quedó justificada por la conducta reprochable asumida por la parte demandada descrita en los párrafos anteriores.

Todo lo anterior, para dar respuesta al primer punto del reproche esbozado en la apelación, sin que los llamados posteriores que dicen se le han hecho ya en el año 2019 a la señora Norma Constanza Ospina Ramírez para que firme la escritura purguen la falta comentada.

4.2.- En relación con el escrito de derecho de petición que presentó la señora Ospina Ramírez a la empresa y en donde se le dio una oportuna respuesta “*explicándole que si bien la escritura pública se podía hacer en febrero de 2019 ello no significaba que durante el año*

2018 no se hubieran realizado otras escrituras a favor de otros compradores”, es una afirmación que no aparece probada en este proceso pues escuchado en un todo el interrogatorio que absolvió la señora Ingeniera Rubio Barbosa claramente aceptó el incumplimiento contractual de no poder hacer la escritura prometida para la fecha pactada sino en mayo de 2019 ni mucho menos estar en capacidad de hacer entrega del apartamento y el garaje prometido en venta el 14 de diciembre de 2018, que fue a lo que se obligó en la promesa de compraventa.

4.3.- Referente a que la empresa Prabyc Ingenieros SAS no debió ser condenada a pagar intereses, es una alegación que no tiene receptividad pues recuérdese que en la sentencia se le condenó a devolver la suma recibida de \$145.509.000,00 más la indexación todo por valor de \$146.518.288,08, “*más intereses civiles a partir del 15 de diciembre de 2018*”, lo que resulta ajustado a derecho con apoyo al artículo 1617 del Código Civil y la abundante jurisprudencia que en la materia existe³, máxime que en el asunto que se juzga fue la parte demandada quien incumplió el contrato prometido, debiendo soportar las condenas impuestas sin que pueda la Sala entrar a revisar las demás por la expresa prohibición contemplada en el artículo 328 del Código General del Proceso.

5.- Al no ser acogidos los reparos concretos efectuados contra la sentencia de primera instancia los que fueron desarrollados de manera escrita y dentro del término del traslado otorgado para ello, la sentencia recurrida deberá ser confirmada por estar ajustada a derecho y la realidad probatoria.

³ Casación Civil sentencia SC11331-2015, entre otras.

III. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, Sala Civil Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero: Confirmar, en lo que fue objeto del recurso de apelación, la sentencia proferida en audiencia de oralidad el 5 de diciembre de 2019 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Ibagué.

Segundo: Condenar en costas en esta instancia a la parte demandada Prabyc Ingenieros SAS. Como agencias en derecho se fija la suma de Un millón setecientos mil pesos (\$1.700.000,00).

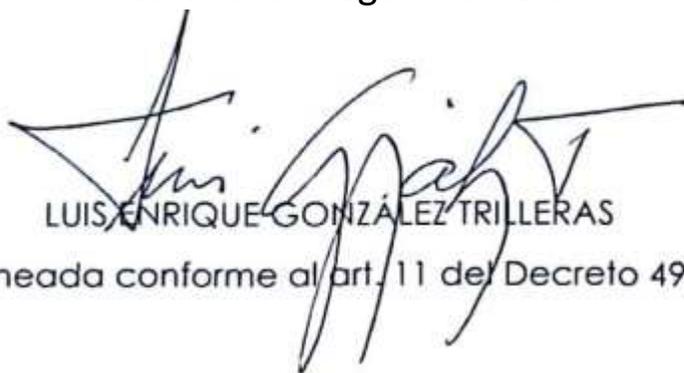
Esta sentencia fue discutida y aprobada en Sala de Decisión llevada a cabo el 16 de julio de 2020, tal como consta en el acta Nro. 023.

Notifíquese y cúmplase.



RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ
Magistrado

Firma escaneada según Decreto 491 de 2020



LUIS ENRIQUE GONZÁLEZ TRILLERAS

(Firma escaneada conforme al art. 11 del Decreto 491 de 2020)



MANUEL ANTONIO MEDINA VARÓN
Magistrado

Firma escaneada según Decreto 491 de 2020

Apelación Sentencia
Rad. 2019-00169-01
Resolución de Contrato