

CONSTANCIA: Agosto 29 de 2023.- A la última hora judicial del pasado 28 de agosto venció el término de traslado de las excepciones de fondo formuladas por FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., al litis consorte necesario BRENT ROBERT HARDING CARVAJAL, mediante su curador ad litem, y no obra en el expediente digital documento alguno adosado en tal sentido.-

La FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., mediante mandatario judicial, formuló objeción al juramento estimatorio que hizo la demandante.-

SOAD MARY LOPEZ ERAZO  
Secretaria



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## **JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN CAUCA**

**Popayán, SEPTIEMBRE SIETE (7) de dos mil veintitrés (2023).**

Auto No. 00843

Dentro del proceso "2022-00035-00 VERBAL RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de LORENA BALLESTEROS SALAZAR contra FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., mediante su representante legal, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Comercial Terraplaza y PROCAL CONSTRUCTORES SAS mediante su Representante Legal en su calidad de Fideicomitente y Constructor Responsable y el vinculado como litis consorte necesario BRENT ROBERT HARDING CARVAJAL, se halla que está integrado el contradictorio.-

Es de observar que una vez se surtió el traslado de las excepciones de fondo que formuló FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., mediante su procurador judicial al litis consorte necesario BRENT ROBERT HARDING CARVAJAL, mediante su curador ad litem, se encuentra que no se pronunció sobre las mismas y así se atenderá en esta oportunidad.-

De otra parte, la demandada FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., mediante su representante legal, en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso Comercial Terraplaza, dentro del término de traslado, entre otros contestó la demanda y formuló objeción al juramento estimatorio que hizo el demandante, la cual sustentó en el artículo 206 del Código General del Proceso, para objetar la cuantificación de los perjuicios que hizo la demandante.-

Recordó que las consecuencias probatorias derivadas del juramento estimatorio, al tenor de la precitada norma se producen en tanto no es suficiente enunciar el juramento, siendo necesario que el demandante argumente a efectos que la carga procesal señalada por el legislador se considere satisfecha, lo cual sustentó en cita doctrinal.

Consideró que en la demanda esto no se argumentó, lo que trae como consecuencia, la ausencia de eficacia probatoria del juramento prestado

por la parte demandante, insistió, que su cuantificación no se encuentra edificada ni soportada en detalle.

Deduces, entonces que la suma pretendida no son sino meras suposiciones realizadas las cuales carecen de todo fundamento para ser reconocidas, mucho menos para establecer el valor indicado en el juramento estimatorio como prueba.

De otra parte, manifestó la imposibilidad de cobro de dos sanciones del mismo hecho.-

Consideró dejar claro que el cobro de los literales a) y C) de la Clausula Séptima - Capítulo II, no procede por cuanto no se encuentran acreditadas las circunstancias descritas en la cláusula penal, que dan lugar al cobro de las penas pactadas por incumplimiento en la Promesa Objeto de litigio. La solicitud del cobro de la pena por incumplimiento descrita en el literal A de la cláusula séptima del contrato de Promesa de Compraventa no es clara en cuanto a "la fecha convenida para el otorgamiento de la Escritura Pública", por cuanto en el Contrato de Promesa de Compraventa, como en el Otrosí, lo que se pactó siempre fue una fecha de entrega material y el supuesto incumplimiento se predica de la fecha de entrega, no de la fecha para el otorgamiento de la escritura pública. En ese caso, si lo que se incumplió, a priori, fue la fecha de entrega y no se hace referencia a la fecha de escrituración, no se está dentro de los escenarios amparados por dicho literal A y Con dicha imprecisión, la pena no puede ser solicitada.

Recalcó que Fiduciaria Davivienda no está en un contexto de incumplimiento que habilite la causación de la pena por incumplimiento descrita en aquel literal A, pues, la primera fecha pactada para la entrega material del inmueble, fue renegociada por las partes a través del otrosí No. 1 celebrado el 07 de septiembre de 2017, lo que subsanó cualquier contingencia que se hubiera podido presentar respecto de la entrega, que en todo caso no es atribuible a La Fiduciaria. A su vez, la cláusula cuarta de dicho Otrosí No. 1, que modificó la cláusula octava del Contrato de Promesa de Compraventa, es clara en establecer que la entrega material del inmueble sólo procede cuando la promitente vendedora *"haya recibido debida y cumplidamente el precio pactado"*.

Agregó que, como lo confiesa la demandante en el hecho séptimo, el precio no se ha pagado en su totalidad y aún se deben \$124.125.000, para un aproximado del 37,66% del precio total.

Por ello, la solicitud del reconocimiento de la cláusula penal establecida en el literal A de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, no está llamada a prosperar, pues no se cumplen los requisitos que establece la misma para ser cobrada.

Sumado que, en cuanto a la pena establecida en el literal C de la cláusula séptima del Contrato de Promesa de Compraventa, hay que señalar que la no entrega del inmueble objeto de la promesa no fue por causas imputables ni atribuibles a Fiduciaria Davivienda, sino al Constructor, quien tenía la obligación y la responsabilidad exclusiva de desarrollar el proyecto inmobiliario, además de una obligación de indemnidad frente a

Fiduciaria Davivienda que supone responder por cualquier consecuencia que se derive de cualquier contingencia con relación al desarrollo y entrega del inmueble. Resaltó que las causas que han llevado a demorar la entrega del inmueble, por responsabilidad propia del constructor, fueron contempladas dentro de la cláusula novena del Contrato de Promesa de Compraventa, en una asimilación a la fuerza mayor. Por ello, no puede simplemente solicitarse el cobro de la pena sin antes establecer las causas que llevaron a la demora y la responsabilidad del constructor.

En razón a la objeción al juramento estimatorio presentado por la demandante y que le formuló la demandada FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., mediante mandatario judicial que nos ocupa se permite el Despacho, surtir el traslado de que trata el artículo 206 del Código General del Proceso.-

Por lo antes expuesto, **el JUZGADO,**

### **DISPONE:**

**PRIMERO: TENER** por surtido el termino de traslado de las excepciones de fondo que formuló la demandada FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, mediante su procurador judicial al lictis consorte necesario BRENT ROBERT HARDING CARVAJAL, mediante su curador ad litem, quien guardó silencio.-

**SEGUNDO: CONCEDER** el término de 05 días a la parte demandante para que frente a la estimación que hizo del juramento estimatorio en la demanda aporte o solicite las pruebas pertinentes, atendiendo la objeción que al mismo le formuló la demandada FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A., mediante su representante legal.-

### **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**AURA MARÍA ROSERO NARVAEZ**  
**JUEZA**

Firmado Por:  
Aura Maria Rosero Narvaez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 004  
Popayan - Cauca

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: **68793af0920a30b51bf9eb5d8fe9289ae36dddee4c2ed05d9f8ea0ae7a9c78be**

Documento generado en 07/09/2023 11:10:38 AM

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