



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD POPAYÁN (CAUCA)

Popayán, DIEZ (10) de Mayo de 2023

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

De conformidad con el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, vigente para el momento en que se interpuso el recurso, procede el despacho a emitir SENTENCIA ESCRITA para resolver el recurso de apelación planteado por la apoderada de la parte demandante Juan Pablo Castro Hernandez contra la sentencia proferida el 3 de Octubre de 2022, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán.

II. ANTECEDENTES:

- 1. Las pretensiones de la demanda, los hechos relevantes y el tramite procesal:** Se solicitó Declarar Que URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA SAS incumplió el CONVENIO DE INTENCION A-605 de fecha 31 de agosto de 2017 suscrito con JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ respecto del aparta estudio 605 del Edificio DAKOTA, ubicado en la Carrera 12 A No. 33N-30 de la Urbanización Campo Bello, que como consecuencia se ordene a la constructora proceder a firmar el contrato de promesa de compraventa y la posterior escritura pública y se ordene el reconocimiento y pago de los perjuicios causados por el No cumplimiento del Convenio de Intención así: Por PERJUICIOS MATERIALES: Lo dejado de percibir en arrendamiento del inmueble conforme a la fecha ofertada de entrega: enero 31 de 2020 a razón de \$1.000.000 mensuales para un total a fecha de presentación de la demanda de \$12.000.000, por la venta del mismo con incremento de valorización estimado para el sector), capitalización de la inversión, cuya diferencia es \$10.220.000 calculado con la aplicación del 5% anual aplicado desde el año 2018. Por PERJUICIOS MORALES: Para: JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ 30 S.M.M.L.V, ALEJANDRA SOLARTE (cónyuge) 30 S.M.M.L.V., LUNA y JOSHUA CASTRO SOLARTE (hijos) 15 S.M.M.L.V. para cada uno, Valores que se solicita sean indexados y actualizados a la fecha en que se haga efectivo el pago. Además que se reconozca sobre las sumas reclamadas a títulos de perjuicios materiales intereses de mora desde la fecha de la presentación de la demanda hasta que se haga efectivo su pago y la posterior Condena en costas y agencias en derecho a la parte demandada. Admitida la demanda se notificó y la demandada planteó las excepciones de mérito de inexistencia de incumplimiento y de obligación de hacer; descrito el traslado de las excepciones, se convocó a la celebración de audiencia inicial, donde se llevaron a cabo las etapas correspondientes, posteriormente mediante auto interlocutorio 1719 de 10 de agosto de 2022 se fija fecha para la celebración de audiencia de instrucción y juzgamiento, en la misma se practicaron las pruebas testimoniales decretadas, y se fijó el día 03 DE OCTUBRE de 2022 a las 10:00 am para escuchar los alegatos de conclusión y proferir sentencia.

2. La sentencia de primera instancia: Haciendo un recuento breve de dicha decisión tenemos que el juzgado de primera instancia negó las pretensiones de la demanda, absolvió a la empresa demandada y condenó en costas al demandante. Consideró, los antecedentes del proceso y encontró cumplidos los presupuestos procesales de competencia y legitimación en la causa.

Resumió los supuestos fácticos de la demanda, la contestación, las excepciones planteadas y sus argumentos. Se fundamentó en el artículo 1502 del Código Civil, e indicó el acuerdo celebrado entre las partes en el cual se pacta las cláusulas del mismo, menciona el artículo 1494 Ibídem del contrato como fuente de obligaciones y de los actos previos al mismo, señala que las cartas o convenios de intención no se encuentran regulados en el ordenamiento jurídico y constituyen contratos atípicos aunque en el derecho internacional se han definido como acto unilateral del remitente y se diferencian de la oferta por no contener los elementos esenciales del negocio. Señala que las siguientes etapas son la oferta, aceptación y perfeccionamiento. Afirma que aplica por analogía lo relacionado con el precontrato, de donde surge una situación de confianza entre las partes, respecto de una oferta realizada por la demandada, en la que el demandante se interesó, entendiendo que una vez pagara la cuota inicial se suscribiría el contrato, estando pendiente la asignación de matrícula inmobiliaria del apartamento negociado. De ello deduce un preacuerdo de voluntades sin que exista discrepancia sobre su celebración sino, las obligaciones para cada una de las partes del negocio preliminar que consisten para el demandante en el pago del precio y para el demandado en la firma del contrato de promesa de compraventa y luego el contrato de compraventa previa la celebración de la escritura pública de propiedad horizontal, condiciones aceptadas por el futuro adquirente, que creyó que se formalizaría el contrato en dos años, termino no pactado. Señala que fue alegada por la empresa la ocurrencia de la pandemia Covid-19, siendo la obra iniciada en junio de 2018 y suspendida por once meses en razón de la pandemia. Aclara que el reglamento de propiedad horizontal se realizó en diciembre de 2021 y la demanda se radicó en febrero del mismo año, sin que se hubiere cumplido esta condición suspensiva para la celebración del contrato de promesa de compraventa. Por lo anterior no encuentra configurado el incumplimiento de la demandada que de lugar a condenarla, más cuando ya se firmó la escritura pública de compraventa que perfecciona el convenio de intención suscrito y aceptado por las partes. Encuentra probado que una era la información verbal y otra el preacuerdo donde se condiciona la firma de la promesa a ciertos actos que no tienen fecha de fenecimiento pero si son especificados y que cumplidos en diciembre de 2021 condujeron a la entrega del inmueble. No encuentra probada tampoco la mala fe de la parte demandada. Señala que no se cumplen los presupuestos fácticos y jurídicos para declarar el incumplimiento del convenio de intención, por lo cual se abre paso las excepciones de la parte demanda y no encuentra lugar a reconocer los perjuicios reclamados menos el interés negativo, tampoco frente a la pretensión de la firma de la promesa de compraventa cuyo objetivo ya fue cumplido.

3. La apelación: Ante la situación anterior la apoderada de la parte demandante interpone recurso de apelación el cual sustenta señalando en los reparos concretos que la no suscripción del contrato de compraventa fue imputable a la parte demandada quien se amparó en que el convenio no le imponía obligaciones temporales para incumplirlo, indicó que sustentaría el recurso en el termino legal.

En la sustentación del recurso de apelación por parte de la apoderada demandante mediante memorial presentado al juzgado A quo en el término previsto en el artículo 322 del Código General del Proceso señala que si bien la Jueza indica que el documento CONVENIO DE INTENCION A 605 suscrito entre las partes es un acto pre-contractual, catalogado por la doctrina como contrato atípico por no estar regulado dentro de los contratos en nuestra legislación civil o comercial, luego argumentó que revisado el articulado de dicho documento, encuentra que

éste estuvo sometido a una condición suspensiva de conformidad con el artículo 1536 del código civil, en el entendido que las obligaciones derivadas del convenio se encontraban sujetas a dos condiciones para suscribir la correspondiente promesa de compraventa: (i) tramitarse y registrarse la correspondiente escritura pública del Reglamento de Propiedad Horizontal, que define como requisito esencial para poder suscribirse la correspondiente promesa de compraventa, a razón de ser el documento que permite determinar e individualizar cada uno de los aparta estudios ofertados en venta, adicional a esta la obligación (ii) el pago del 30% del valor total del precio del inmueble, establecido como cuota inicial. Señala que se enfatiza que mientras no se dieran o cumplieran estas condiciones suspensivas no existía obligación para las partes. Recuerda los argumentos de la sentencia y concide con la jueza a quo en la condición atípica del convenio, a cuyo pesar dice se puede interpretar conforme a los Códigos de Comercio y Civil que abordan la forma de proceder en el periodo precontractual entre otros en el artículo 863 del Código de Comercio que establece que: *“Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen”* y el artículo 1282 del Código Civil que dispone que los actos y documentos emitidos en la etapa precontractual servirán para analizar la intención de los contratantes.

Apoiada en la doctrina afirmó que el documento convenio de intención constituyó fuente de obligaciones, reflejando un negocio jurídico bilateral, surgido de la literalidad del citado documento, produciendo efectos jurídicos para las partes a partir de la aplicación de las reglas sobre responsabilidad precontractual en tanto contenía cláusulas obligantes, siendo suscrito con la verdadera intención de contratar; por un lado se estableció para él la obligación de comprar, debiendo cancelar mensualmente los valores pactados dentro de los tiempos convenidos y de otra para la Constructora de vender, para lo cual debía realizar todos los tramites que fuesen necesarios para llegar finalmente a la entrega del aparta estudio 605 convenido en venta y que ante el incumplimiento de dichas disposiciones, la parte cumplida estaba jurídicamente legitimada para solicitar de la parte incumplida el pago de los perjuicios o daños ocasionados injustificadamente, así sea en la etapa preliminar del contrato, generándose responsabilidad extracontractual y la consecuente obligación de indemnizar perjuicios. Afirma que la obligación de la CONSTRUCTORA URBANO SIMMONS era elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, Diligencia que retardó durante varios años, sin saberse si finalmente se ejecutaría la obra, que permaneció largo tiempo, en obra gris, sin que se retomara su construcción, a pesar de los múltiples requerimientos del demandante de por lo menos firmar el compromiso de contrato de compraventa para darle seguridad jurídica al negocio, lo cual sólo se hizo en diciembre de 2021 luego de 10 meses de presentada la demanda.

Afirma que la fase pre contractual no se puede examinar de manera independiente al negocio jurídico posterior. Afirma que incurre en error la señora jueza, al sentenciar con estudio único de la fase previa o de intencionalidades, en tanto su valoración jurídica debió efectuarse en forma sistemática para poder concluir o no las obligaciones del futuro contrato, esto es, la promesa de contrato de compraventa.

Distingue las obligaciones de las partes con base en el convenio firmado indicando que para su poderdante era únicamente el pago de la cuota inicial del inmueble, lo cual él cumplió, incluso superando el 90% del valor total. Y para la constructora adelantar todos los trámites de licencias de construcción y demás necesarios para la venta, Construir el edificio DAKOTA dentro del tiempo establecido, de acuerdo a la proyección de las 24 cuotas en que se difirió el pago del valor total, Protocolizar el reglamento de propiedad horizontal, que se haría una vez cancelado el 30% del valor del bien, el cual se realizó en el mes de diciembre de 2021, Registrar el reglamento e individualizar la matrícula inmobiliaria

del apartamento, reemplazar el documento de intención con la suscripción del compromiso de contrato de compraventa y protocolizar la compraventa a escritura pública. Afirma que conforme a ellos, los elementos esenciales de todo contrato, consistentes en el objeto, el precio, y el plazo determinable, permitían su existencia y validez, considerando que el registro de la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal resultaba accidental en relación con la promesa de compraventa aunque esencial para la firma de la escritura pública, eventos que afirma no fueron analizados por la jueza de instancia incurriendo en contrariedades en su fallo, al admitir por un lado la consagración de obligaciones contractuales, para dar aplicabilidad de al artículo 1536 del Código civil, condición suspensiva, para luego definir que a raíz de esa condición no surgieron del convenio obligaciones para las partes que estuvieren llamadas a considerarse en reconocimiento indemnizatorio por incumplimiento.

Recuerda que en materia de interpretación de contratos las cláusulas o pactos ambiguos deben resolverse a favor del deudor cuando quien dio lugar a ello fue el acreedor, lo cual encuentra cumplido en el caso del convenio de intención que fue elaborado por la CONSTRUCTORA URBANO Y SIMMONS, que pretendió, según su dicho, confundir los efectos propios del contrato de compraventa de inmuebles, sometiéndolo a una condición, que se muestra como esencial del contrato, cual es el reglamento de propiedad horizontal, como requisito sine quantum para suscribir la promesa de contrato, bajo el pretexto de no estar individualizados los aparta estudios, en sus linderos y registro de matrícula, cuando asevera que desde los mismos planos del proyecto eran identificables, y que la verdadera intencionalidad del contrato era vender y comprar, aspectos que a su parecer reflejan la posición dominante de la Constructora frente al comprador, para evadir sus obligaciones.

Solicita se examinen las cláusulas de interpretación de contratos y se coteje, en forma sistemática con el convenio de intención, para determinar que el no hecho de suscribir el contrato de promesa de compraventa una vez cumplido el valor de la cuota inicial 30% del precio, generó incumplimiento por parte del vendedor. Difiere de la posición de la jueza a quo, que a su parecer decretó como superado el hecho de suscripción de promesa de contrato, por la suscripción de la escritura pública de venta, desconociendo, que entre el mes de diciembre de 2021 fecha en la que se registró la escritura pública de propiedad horizontal a la fecha de notificación para suscribir la escritura pública de compra venta transcurrieron cerca de 5 meses, evidenciándose un incumplimiento entre diciembre de 2021 a mayo de 2022, que legitimaba a la activa para demandar, a razón que, una cosa es que se haya realizado los actos escriturales, para consolidar el acto jurídico y otra cosa es que en sus antecedentes de perfeccionamiento se hayan hecho manifiestos los actos de incumplimiento por la constructora, guardando relación lo pedido con ese accionar demostrado dentro del proceso, por lo que solicita revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar conceder las pretensiones de la demanda.

Ante este despacho recuerda que la jueza A quo anotó que el convenio suscrito entre las partes era atípico y estaba condicionado a la firma de la escritura pública de propiedad horizontal y al pago del 30% de su valor y que al no cumplirse no se generaron obligaciones para las partes por lo que se niega las pretensiones de la demanda. Señala que al fijar el litigio se estableció como debate de la presente causa si se probó el incumplimiento de la demandada de las obligaciones contraídas dentro del documento denominado CONVENIO DE INTENCION y los perjuicios de orden material y moral acaecidos con ocasión del incumplimiento del citado documento. Habla de la obligatoriedad de aplicar la buena fe exenta de culpa en la etapa precontractual, más cuando en el documento, existían obligaciones vinculantes, de obligatorio cumplimiento para las partes las cuales señala en la misma forma que lo hizo ante la primera instancia, reiterando que la CONSTRUCTORA demandada, no cumplió, a tiempo, con la obligación de

protocolizar el Reglamento de Propiedad Horizontal, que debió hacerlo una vez se le cancelara el 30% del valor convenido de compra del bien inmueble, lo que llevó a la no suscripción del contrato de promesa de compraventa.

Que La parte demandada se excusó de la demora en elevar a Escritura Pública los estatutos de Propiedad Horizontal, actuando en contra de la buena fe contractual; evadiendo el cumplimiento de las obligaciones que surgen de la promesa de contrato, cerrando las puertas de la administración de justicia al adquirente, para acudir al proceso declarativo de resolución o incumplimiento de contrato e indemnización. Afirma que la Otra tesis argumentada por la demandada y acogida por el despacho fue que, la demora de la construcción del edificio DAKOTA, se dio por la pandemia por Covid 19 y la demora en la aprobación de parte de la Alcaldía Municipal para reiniciar obra, permiso le fue concedido desde el 19 de junio de 2020, fecha en la que bien pudo retomar la construcción, pero que de acuerdo al registro fotográfico aportado en la demanda, la obra estuvo paralizada por muchos meses, lo que retardó el cumplimiento de las demás etapas precontractuales y la contractual, generando los perjuicios materiales probados con la presentación de la demanda y para querer demostrar cumplimiento, justo antes de la audiencia inicial fue llamado para suscribir la Escritura pública de compraventa, para días después, hacerle entrega del aparta estudio, sin haber cumplido con las demás etapas precontractuales, a fin de confundir al despacho en su decisión.

Advierte que la señora juez de instancia incurrió en contrariedades en su fallo, al admitir por un lado la consagración de obligaciones contractuales, para dar aplicabilidad al artículo 1536 del Código civil, condición suspensiva, para luego definir que a raíz de esa condición no surgieron del convenio obligaciones para las partes que estuvieren llamadas a considerarse en reconocimiento indemnizatorio Afirma que Los convenios o cartas de intención están investidos de responsabilidad precontractual, contractual y fuerza vinculante, porque contienen un negocio jurídico bilateral; de conformidad con la literalidad del documento CONVENIO DE INTENCION A605 con el cual se obligaron las partes debiéndose aplicar las reglas de la responsabilidad precontractual.

Afirma que se probó el incumplimiento de la demandada en las obligaciones contraídas dentro del convenio y el cumplimiento del demandante que canceló más del 90% del valor pactado en el convenio y ante la negativa de la constructora a dar respuesta a sus pedimentos de que se procediera a la suscripción del compromiso de contrato de compraventa, acudió a las instancias judiciales, resaltando que es la parte débil de la relación precontractual, a pesar de lo cual se lo condenó en cancelar una suma alta de costas y agencias en derecho, premiando a la parte incumplida de la relación pre-contractual.

Solicita revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar conceder las pretensiones de la demanda.

CONSIDERACIONES:

Observa el despacho que los cargos que se han enrostrado a la sentencia se encuadran en que incurrió la A Quo en un error de hecho al no tener por probado estándolo, la existencia de un vínculo contractual entre las partes, además de la mala fe de la entidad demandada que generó los perjuicios reclamados por la demandante. También en un error de derecho al aplicar indebidamente el artículo 1536 del Código Civil cuando según su dicho se trataba de un convenio precontractual y que aún reconociendo que existían obligaciones, no se decretó el incumplimiento deprecado.

Es necesario señalar que de la forma como fue planteada la demanda y de los hechos que se exponen en la misma puede este despacho determinar que son

aplicables al proceso los artículos 845 y 863 del Código de Comercio que disponen respectivamente:

“La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario”

“Las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.”

Deviene pertinente decir que el artículo 1494 Ibídem indica de donde nacen también las obligaciones al señalar:

“Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.”

Es del caso traer a colación también que el artículo 167 del C. G. P. que dispone:

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

También lo dispuesto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC10103-2014 de 5 de agosto de 2014, Expediente 11001 3103 036 2004 00037 01, M. P. Dra MARGARITA CABELLO BLANCO que señaló:

“(…) todo daño generado durante las conversaciones planteadas en procura de un negocio determinado, cuya génesis, eventualmente, derive del rompimiento abrupto y sin causa justificativa de las mismas ó de la comisión de actos exentos de buena fe, debe ser reparado y de manera integral (Art. 16 Ley 446 de 1998). Tal acción reparadora comprenderá, por supuesto, los conceptos tradicionales que estructuran la indemnización de perjuicios, por ejemplo y según el caso, el daño emergente, el lucro cesante, la posible afectación moral etc., en el entendido, eso sí, que dicho resarcimiento no puede pretenderse bajo características idénticas a las que originarían la indemnización por el no cumplimiento de la prestación pretendida si el contrato promovido hubiese llegado a feliz término, habida cuenta que no es el interés positivo el que debe repararse sino el negativo o de confianza, en los precisos términos concebidos por la Corte. En este propósito, la indemnización pretendida tiende, esencialmente, a volver las cosas al momento en que se encontraban cuando la víctima decidió emprender las conversaciones truncadas y colocarlo en condiciones tales como si nunca hubiese acometido las mismas (id quod contractum in initum non fuisse), amén de repararle las probables pérdidas o daños colaterales.”

Es de anotar que se observa que la sentencia tiene como pilar fundamental la naturaleza atípica y precontractual del convenio suscrito entre las partes y la falta de acreditación de los perjuicios implorados por el demandante frente a la posterior firma del contrato prometido.

Por lo anterior el apoderado de la parte demandante la acusa de incurrir en un error de hecho pues al contrario considera que si se han acreditado los perjuicios sufridos, además que la parte demandada actuó con mala fe, pues no honró los presupuestos planteados en el convenio a efectos de llegar a la firma del contrato de promesa de

compraventa sin que sea atendibles las excusas planteadas que llevaron a saltarse etapas contractuales para la firma de la escritura pública de compraventa, con lo cual no se resarce a la parte en lo reclamado. Además señala que frente a la existencia de cláusulas ambiguas debió el despacho favorecer a la parte débil de la relación interpretándolas en su favor.

Afirma la parte demandada en sus excepciones, que no existe incumplimiento del convenio al no haberse fijado fecha de entrega del apartaestudio ni haberse cumplido la condición pactada por las partes para llevar a cabo la suscripción de la promesa de compraventa por lo cual tampoco existe obligación de hacer, manifestando además que la culminación del proyecto se retrasó en virtud de la pandemia y de la falta de aprobación de licencias necesarias para su desarrollo, lo cual para la fecha de audiencia inicial se superó, en tanto en la misma se informó ya haberse hecho la entrega y firmado la escritura pública de compraventa.

Como se ha demostrado a lo largo del proceso ratificando los presupuestos de la demanda, en el caso se presentaron actos preparatorios para la celebración de un contrato, pero no este como tal, pues ellos estaban encaminados a la futura celebración de un contrato de promesa de compraventa, pero no contenían los requisitos del mismo, pese a lo cual se evidencia en ocasiones, que en la sustentación de la apelación se confunde la apoderada de la parte demandada en este punto concreto. También afirma que el reglamento de propiedad horizontal no se constituía en un presupuesto sine qua non para firmar el contrato de promesa de compraventa, a pesar de lo cual se supeditó a ello firmando el convenio sin que pueda aseverarse en el presente caso que existía una parte débil de la relación comercial pues recuérdese que se ofertó un proyecto abierto, el cual podía tomarse o no por el adquirente sin que se observe una desigualdad de oferente y posible adquirente.

Así debemos establecer de entrada que el convenio suscrito se constituye en unas tratativas precontractuales, señalando la línea de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencias como la que se cita con antelación que para que prosperen pretensiones frente a éste tipo de presupuesto, debe evidenciarse una intención de causar perjuicios al demandante, es decir la mala fe de la parte demandada y que establecida la mala fe debe probarse también la existencia del daño; es decir que se generaron perjuicios a la parte demandante.

Según lo expuesto, en el proceso ambas partes, por igual, admitieron que, entre ellas, se adelantaron negociaciones dirigidas a la celebración de un contrato de promesa de compraventa respecto de un apartaestudio tipo dos parte integral del Edificio Dakota, que debía ser sometido a reglamento de propiedad horizontal. En sus interrogatorios de parte, el demandante aceptó que era conocedor de las características del inmueble que observó en planos, el valor que debía cancelar para la separación del mismo y la forma de pago. Señala que se plantea en el convenio, que se suscribiría el contrato de promesa de compraventa una vez se individualice el inmueble con matrícula inmobiliaria mediante la escritura de propiedad horizontal, entendiéndose que el mismo no tiene fecha de entrega, lo cual señala sólo favorece a la constructora. Afirma que en ningún momento conoció el proyecto en su totalidad y que la oferta se elaboró en congruencia con los pagos a realizarse consistentes en 24 cuotas, entendiéndose que el proyecto se entregaría en ese plazo el cual se venció, en tanto la firma de la escritura y la entrega del inmueble se hicieron días antes de la audiencia inicial, siendo celebrado el reglamento de propiedad horizontal en diciembre de 2021. El representante legal de la demandada señala que inició la publicidad del proyecto aprobado por la Curaduría en mayo de 2017, iniciando la obra en junio de 2018 y terminando en el año 2022. Afirma que la obra estaba proyectada para dos a tres años y en la oferta no se habló de tiempos de entrega, pero que el proyecto se vio afectado por el tema de la pandemia que

fue un tiempo de parálisis total, reafirma que no se pactó plazo para la entrega del inmueble, pero que para reiniciar la obra después de la pandemia se tuvo que dar inicio a muchas adecuaciones para que la alcaldía lo autorizara.

Al descender al estudio del convenio que dio origen al presente asunto, de 31 de agosto de 2017 se observa que el mismo contiene en primer lugar la oferta de un proyecto inmobiliario, realizada por la parte demandada, consistente en la construcción, entre otros de un apartaestudio, sobre el cual la parte demandante expresó su interés de adquirir, procediendo a la firma del convenio de intención, que culminaría con la firma de un contrato de promesa de compraventa. En él se define el precio y la forma de pago, entre otras en 24 cuotas pagaderas mensualmente, a partir del 31 de enero de 2018, se señalan así mismo las causales de terminación del convenio y la necesidad para su culminación, del pago del valor estipulado como cuota inicial y de la culminación del trámite del reglamento de propiedad horizontal en escritura pública, debidamente registrada. Ahora, si bien en octubre de 2019 frente a los derechos de petición de la parte demandante, se le informa que se tiene proyectada la fecha de culminación del proyecto para dentro de un año, también se le indica que en el proceso de construcción pueden surgir múltiples eventualidades, lo que lleva a la constructora a no establecer fecha de entrega en los convenios.

Los testimonios recaudados dan cuenta del convenio y lo pactado en el mismo, el pago del dinero convenido y el presunto plazo informado para la entrega del bien inmueble, lo cual conocen de oídas, contado por los mismos demandantes; reiterando que pasaron dos años desde la expectativa que los demandantes tenían de recibir el bien, además por cuanto le habían ofrecido compra del apartaestudio la cual no pudo hacer por no tener ni siquiera la promesa de compraventa, que no se firmó por estar condicionada a la propiedad horizontal, sin que les conste directamente dichos hechos. Si bien se hace referencia a perjuicios morales por angustia por la falta de entrega del apartaestudio, no se precisa de que forma se evidenciaron, ni se muestra que tuvieron relación directa con la falta de entrega del inmueble o suscripción del futuro contrato sino que nacía del temor frente al incumplimiento del convenio, lo cual no se presentó. El otro testigo agrega que se tenían una expectativas y proyecciones, tanto de arrendamiento como de venta, las cuales obviamente sólo podrían estructurarse desde la entrega del bien o de la firma de un contrato que permitiera su disposición.

Entonces encuentra el despacho, que por una parte no se ha probado la mala fe de la parte demandada, en tanto ha explicado las vicisitudes que llevaron al retraso en la fecha proyectada para la culminación del proyecto, más cuando, como se dijo, se probó y se estableció, que esta no estaba pactada en el convenio, por lo cual no se avizora prosperidad a las pretensiones de la parte demandada que aunque alega que el convenio se firmó como contrato de adhesión, no observa el despacho que el mismo contenga cláusulas ambiguas, abusivas, confusas o dominantes, que dieran lugar a interpretar lo pactado, en favor del demandante, antes por el contrario se evidencian claras las dos condiciones para proceder a la firma de la promesa de compraventa, las cuales sin haberse cumplido no pudieron dar lugar a ello, sin poder llegar a afirmar que por dar aplicación analógica de una norma propia de los contratos por parte de la jueza A quo, se haya convertido el convenio, en contrato, pues claramente se observa que se trata de actos precontractuales.

Frente a los supuestos perjuicios causados a la parte demandante, por la falta de entrega, sin haberse fijado fecha para la misma, mal podía ella presumir esta, aspirando a poder percibir cánones de arrendamiento por el edificio o que se valorizara en su favor un bien que aún no había sido terminado, más aún respecto del cual ni siquiera habían firmado la promesa de compraventa, aunque eventualmente dicha situación podría presentarse como lo afirmó el testigo de la parte demandante, independientemente de su construcción o no al ser vendido

como proyecto sin que se hubiere establecido si eventualmente se hubiere podido ceder el mismo, lo cual no se probó hubiere sido prohibido por la constructora.

Erró la parte demandante al asumir que la constitución del reglamento de propiedad horizontal, se daría al momento de completar el pago del precio convenido, pues ello no se atempera a lo contenido en el convenio firmado, pues una cosa era el pago del precio y otra el desarrollo del proyecto, que, según lo pactado por las partes no se encontraban supeditados el uno al otro sino que era fijo para el primer caso y sujeto a eventualidades el segundo, no otra cosa se puede deducir de la falta de estipulación de la fecha de entrega, que conforme afirmó el representante legal de la parte demandada es común en este tipo de convenios.

Bajo esa perspectiva, es incuestionable la inexistencia de alguna relación contractual con respecto a la cual el demandante hubiese tenido la posibilidad de demandar su incumplimiento conforme se planteó en la demanda. Por otro lado, la conducta de la parte demandada al culminar el proyecto 5 años después de haberlo iniciado, no evidenció un comportamiento de mala fe, sino que incluyó inconvenientes relacionados con autorizaciones, permisos, licencias y la falta del precitado reglamento de propiedad horizontal que aunado a la pandemia que paralizó, sin lugar a dudas el sector de la construcción retrasaron el plan de entrega inicialmente proyectado, aunque no pactado, pues contrariamente a lo expuesto en la demanda en ningún momento se dijo que fuera de dos años como se asegura.

Frente a la influencia de la antedicha conducta en los intereses de la parte actora, deviene incuestionable que si algún daño fue ocasionado a la accionante no fue producto de la mala de la parte demandada, pues el proyecto, una vez suscrito y registrado el reglamento de propiedad horizontal fue terminado, entregado y suscrita la respectiva escritura pública de compraventa tal como fue aceptado en los interrogatorios de las partes rendidos en la audiencia inicial.

Frente a que se saltó en la negociación la promesa de contrato, encuentra el despacho que si bien ella pudo haberle servido como antecedente a la escritura pública de compraventa, el que se haya eliminado no influyó en nada en el contrato celebrado en otrora oportunidad, en cuanto las partes aceptaron que se llevó a cabo con éxito dicha acción

Se precisa que el perjuicio o daño que derive de la conducta de mala fe, debe ser probado en estrictez, siendo que en el presente caso se alega que el mismo consistió en no haber tenido la opción de arrendar el inmueble o de que se valorizara, afirmaciones que se antojan eventuales y carentes de fundamento fáctico y probatorio.

Se desvirtúa finalmente la mala fe con el hecho de que, a la parte actora, como se probó, ya le fue entregado el bien y firmada la escritura pública de compraventa, fin último del convenio suscrito, lo cual dará lugar a que se confirme la sentencia impugnada.

Respecto a las costas se condenará al pago de las mismas a la parte recurrente a razón de medio salario mínimo en favor la demandada.

En razón y mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Oralidad de Popayán administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por la autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida el 3 de Octubre de 2022, por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Popayán dentro del proceso verbal

Proceso: 19001-40-03-001 – 2021-00415 -01 – VERBAL DECLARATIVO DE ENRIQUECIMIENTO "ILÍCITO"
Demandante: FABIOLA CONCHA SANDOVAL
Demandado: Urbanizadora Garzón Holguín S.A.S

Declarativo de incumplimiento de contrato radicado con el No. 2021-00106-00
Formulado por JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ contra URBANO Y
SIMMONDS CONSTRUCTORA S.A.S., conforme lo expuesto en la parte motiva
de esta providencia.

SEGUNDO: Condenar en costas de segunda instancia a la parte demandante,
liquídense llegado el momento oportuno de manera concentrada por el juzgado que
profirió la sentencia recurrida. Estimar las agencias en derecho en la suma de medio
salario mínimo legal mensual vigente para la demandada.

TERCERO: Comunicar esta decisión al juzgado de origen y en el momento
pertinente remítasele el expediente desanotándose del libro radiador de este
despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

AURA MARIA ROSERO NARVÁEZ
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: **80365d210b70c4997130b297c44a3f8eac4571c2ce1e66b215728c50a4af7e78**

Documento generado en 11/05/2023 01:15:33 PM

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