

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

DOSQUEBRADAS RISARALDA.

Primero 1º de julio del año dos mil veintidós (2022).

Proceso: Reivindicatorio

Demandante: Jhon Jairo Toro Osorio

Demandado: Constructora Camambú SAS

Vinculado: CONJUNTO CERRADO CAMAMBÚ, PARQUE RESIDENCIAL,

Radicado: 66170-31-03-001-2021-00084-00

SENTENCIA ANTICIPADA. Conforme al artículo 278, numeral 3º del C.G.P.

Procede el despacho a resolver lo pertinente en esta actuación, al encontrarse demostrada la causal 3º del artículo 278 del C.G.P., en cuanto a la falta de legitimación en la causa por activa.

HECHOS:

Demanda el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, la reivindicación de una franja de terreno: “Declarar que el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, es dueño de pleno dominio y sin restricción alguna de una franja de terreno de 600 metros cuadrados que hace parte del inmueble denominado remanente el bohío Lote C, ubicado en la urbanización Santa Isabel .....”.

La acción la promueve a través de apoderado judicial, el señor JHON JAIRO TORO OSORIO en contra de la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ S.A.S., quien al responder, atribuyó la posesión de dicha franja al CONJUNTO CERRADO CAMAMBÚ PARQUE RESIDENCIAL, quien fue vinculado para conformar el Litis consorcio necesario y, en ese orden, se avizó por el despacho que la posible posesión o tenencia, la ejercitaban ambos accionados, porque se

había constituido la personería jurídica para la primera torre del complejo habitacional.

Del acervo probatorio se tiene que el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, empezó negociaciones asumiendo la condición de REPRESENTANTE APARENTE.

Art. 842 C.Comercio. – Quién de motivo a que se crea, conforme a las costumbres comerciales o por su culpa, que una persona está facultada para celebrar un negocio jurídico, quedará obligado en los términos pactados ante terceros de buena fe exenta de culpa.

En este sentido, el Abogado ALVARO DE JESUS HOYOS GÓMEZ, quien manifiesta actuar como vendedor del predio, a título personal, pero que no aparece con derechos inscritos en el mismo, aceptó la condición de JHON JAIRO TORO OSORIO como REPRESENTANTE DE HECHO- Sic.-, esto es, REPRESENTANTE APARENTE de la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ SAS, e hicieron un precontrato – pues no cumplieron con las solemnidades legales en tratándose de bienes inmuebles- pero ambos negociadores, fijaron el INTERES para la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ S.A.S. y, fue de allí, de esta persona jurídica, de donde salió el capital de CUARENTA MILLONES de pesos, que recibió el señor HOYOS GÓMEZ, para darle vía al precontrato de compraventa de una franja de terreno.

Indiscutiblemente, que la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ hacía esta transacción, porque requería ese espacio para adecuar su proyecto de construcción.

Y, el señor ALVARO DE JESUS HOYOS GÓMEZ, en su condición de abogado, por los trámites que realizaba el señor TORO OSORIO, lo aceptó como REPRESENTANTE APARENTE y, por eso ambos, quedaron obligados ante la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ, quien actuó de buena fe exenta de culpa; porque el señor TORO OSORIO pregonó y pregona que está en defensa de los intereses de la familia, en relación con las acciones de participación mayoritaria que tenía la conyuge, en el proyecto de construcción.

Sabía el señor TORO OSORIO que había un lote colindante con el proyecto de construcción, que le servía a la constructora y, en qué extensión, con quien lo podía negociar y, entró a realizar acuerdos.

La causa de sus intermediaciones para adquirir el predio colindante, era efectivamente para la ampliación del proyecto de la constructora y, no decir, que se trataba de la realización del box culvert, porque de acuerdo también a los testimonios, esa obra la realizó el MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, debe ser, a través de Serviciudad, que de haber sido necesario para su construcción ha debido pedirle permiso o autorización al propietario, no al mero tenedor, sin ánimo de dueño.

Pero también se descarta esta causa, porque según los planos arrimados, el box culvert no afecta el predio en conflicto, sino que establece limitaciones entre éste y la otra heredad que dice el demandante hoy le pertenece.

Al decir del vendedor, las negociaciones se iniciaron en el 2014 a favor de la constructora Camambú S.A.S. y, por ello, se allega letra de cambio suscrita por el señor ALVARO HOYOS G. por valor de \$20.000.000, como cuota inicial a favor de TORO OSORIO, en respaldo del abono en un contrato de “INTENCIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA” –SIC- del 24 de diciembre de 2015.

Por lo anterior, el REPRESENTANTE APARENTE, -como lo aceptan las partes- recibió esa suma para la intención de promesa de compraventa de la franja de terreno hoy en disputa. Suma que también es aceptada, ascendió a la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESOS.

Posteriormente, cuando las accionistas de la Constructora Camambú cedieron sus derechos a favor de CAMPAÑIA H. RINCON Y CIA. S EN C.; el 11 de diciembre de 2018, donde hubo de estar presente el REPRESENTANTE APARENTE, porque velaba por los intereses de su familia, representados en la participación accionaria mayoritaria de su cónyuge, la señora CLAUDIA LORENA LONDOÑO ISAZA, cedieron también esos derechos que les correspondía con el anticipo de la pre negociación de la franja de terreno, al igual, que endosó la obligación del valor no saldado.

Para ese entonces, según las versiones allegadas, esa franja de terreno ya estaba ocupada, con la extensión de la piscina y el salón social de la constructora.

Los mismos contratantes, mediante escritura pública 2347 del 08 de noviembre de 2019, otorgada ante la Notaría Sexta del Circulo

de Pereira, ya entonces, el señor ALVARO DE JESUS HOYOS GONZALEZ en representación de las vendedoras, transfiere el dominio a TORO OSORIO, directamente de un lote de 1.737.10 m<sup>2</sup>, en el que se debe abarcar la extensión primeramente negociada a favor de la Constructora, que era de 1.750 M<sup>2</sup>.

Corolario de lo anterior, los contratantes se despojaron de la calidad de REPRESENTANTE APARENTE o- DE HECHO- que se le otorgaba a TORO OSORIO, para afectar los intereses de la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ S.A.S., porque tanto el representante de las vendedoras, como el nuevo contratante se habían conocido y negociado a favor de dicha constructora.

Ese precontrato, que contenía la convención de realizar un contrato de promesa de compraventa a favor de CONSTRUCTORA CAMAMBÚ, estaba vigente para la fecha de la escritura que le transfirió el dominio a TORO OSORIO; por lo que, cuando el uno entregó y el otro recibió el predio, consientes que la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ tenía ocupado ese espacio físico ( 600 M<sup>2</sup>, según las pretensiones).

Aducen los contratantes, que el vendedor frente a CAMAMBÚ S.A.S. se quedó con el capital recibido, a título de arras.

Visto, se encuentra, que en cualquier contrato, en este, que es uno de COMPROMISO DE REALIZAR CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de BIEN INMUEBLE, se pueden pactar las arras. Y, al respecto, la doctrina dice:

“Efecto de las arras de retractación o penitenciales. “Las arras de retractación o penitenciales producen como efectos importantes los siguientes:

1. Las partes dentro del plazo pactado expresamente o, a falta de plazo fijado, en el término de los dos meses subsiguientes a la convención, pueden dejar sin eficacia la venta o la promesa de venta, volviendo todo al estado anterior; en una resolución extrajudicial del contrato.
2. Quien ejerce la facultad del retracto, pierde las arras, si las dio, o las entrega dobladas si las recibió.

3. Si las partes no se retractan, las arras dadas deben ser restituidas a quien las entregó, o bien imputarse el precio si fuere el comprador quien las dio”<sup>1</sup>

Por lo tanto, no se avizora que se hubiera pactado arras, ni mucho menos tiempo de retractación; pero tampoco hay quien ejerciera la facultad de retracto, porque en este sentido, si lo ejerció el abogado, en nombre de sus representadas, entonces no pudo haberse quedado con el anticipo de cuarenta millones de pesos; sino, que debió haber devuelto OCHENTA MILLONES DE PESOS.

Es que esos precontratos tienen validez, aunque no sean solemnes, porque son pasos convencionales para dar cabida a la prueba sustancial y solemne, como debe ser para los contratos de promesa de compraventa de bien inmueble.

Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia.:

“(…) 4.3.5. En lo demás, al resultar pacífico que la relación de la pretensora con el fundo involucrado emana de una convención ajustada con el *verus domino*, mientras el acuerdo de voluntades no sea aniquilado, la disputa, en principio, corresponde darse en el ámbito contractual.

Mayormente, si media un precontrato, porque al decir de la Corte, “(…) *cuando el prometiende comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida (…)*”<sup>2</sup>.

En consecuencia, no podía el vendedor entregar una extensión de terreno comprometida en un contrato sin haber retractación o acuerdo entre las partes, que bien había podido hacer previamente, el REPRESENTANTE APARENTE.

---

<sup>1</sup> BONIVENTO FERNANDEZ, José Alejandro. Principales contratos civiles. Editorial El Profesional, pág. 41.

<sup>2</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 30 de julio de 2010, expediente 00154, reiterando doctrina anterior.

Es que son muchas las disconformidades vertidas en su declaración por el vendedor; el precio pactado, el pago de los anticipos, la regulación de las arras, el desconocimiento de ese pacto, el valor registrado en la escritura pública, la necesidad que tenía la Constructora de realizar un box culvert, que en realidad no lo hubo de realizar ella.

De contera, hay que decir, que el señor JHON JAIRO TORO OSORIO adquirió el predio, tenía pleno conocimiento que esa fracción que hoy reclama, se encontraba ocupada por el CONJUNTO CERRADO CAMAMBÚ, PARQUE RESIDENCIAL, a través del contrato que él suscribió con el mismo vendedor a favor de LA CONSTRUCTORA CAMAMBÚ S.A.S., habiendo sido aceptado como REPRESENTANTE APARENTE, REPRESENTANTE DE HECHO, O ACCIONISTA de la misma constructora.

Por ese motivo, en la escritura y en las declaraciones vertidas en esta actuación, se indica que la entrega al nuevo propietario se hizo BREVI MANU, porque ambas parte sabían lo que quedaba o lo que había, y así, lo aceptaron expresamente.

En conclusión, concedor el señor JHON JAIRO TORO OSORIO que el predio no tenía la extensión que pactó con el vendedor y, concedor el vendedor, que esa fracción, que hoy reclama su comprador, se encontraba afecta a la negociación que entre ellos habían surtido, pero a nombre de la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ.

Por la forma de la entrega, BREVI MANU, el comprador aceptó esa cabida, la que conocía, la que encontró, en consecuencia, de la facción del predio ocupado por la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ y ahora compartida con el CONJUNTO CERRADO CAMAMBÚ, PARQUE RESIDENCIAL, no le fue transmitido y, por ello, no se encuentra LEGITIMADO EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Se declarará la falta de legitimación en la causa por activa y, se condenará en costas a favor de la parte demandada y de la parte vinculada.

Por lo expuesto, EL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE DOSQUEBRADAS RISARALDA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE:

1.- DECLARAR LA FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, en el presente proceso promovido por el señor JHON JAIRO TORO OSORIO, en contra de la CONSTRUCTORA CAMAMBÚ S.A.S., a la que se integró el CONJUNTO CERRADO CAMAMBÚ, PARQUE RESIDENCIAL.

2.- Condenar en costas a la parte actora, a favor de la demandada y la vinculada.

NOTIFIQUESE,

EL JUEZ,

RODRIGO RAMOS GARCIA

Firmado Por:

Rodrigo Ramos Garcia

Juez

Juzgado De Circuito

**Civil 001**  
**Dosquebradas - Risaralda**

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: **c95737477c7faeb03ef471741220a7c4daf4d5e08eaf7250dbde63a25225886e**

Documento generado en 01/07/2022 04:41:09 PM

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