

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. INFORME SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza, paso el presente correo, informándole que en auto del 03 de mayo de 2022 el despacho decidió proferir sentencia anticipada en el asunto. Ordene.

Santa Marta, Cinco (05) de agosto de Dos Mil Veintidós (2022).

MARGARITA ROSA LOPEZ VIDES

Secretaria



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA**

Santa Marta, Dieciocho (18) de octubre de dos mil veintidós (2022)

Conforme lo dispone el inciso tercero del art. 278 del C.G.P., de acuerdo con el cual, "En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, ..." entre otros eventos, "2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.", toda que, de acuerdo a la actitud indiferente del demandado, quien no compareció al proceso y habiendo en el plenario material probatorio suficiente para proferir sentencia, no es necesario practicar el interrogatorio de parte al representante legal del demandado, por ello procede el despacho teniendo en cuenta que en el sub exánime, la parte demandante aportó pruebas documentales y el despacho las decretó en el auto de fecha 24 de marzo de 2022.

En consecuencia, y al existir únicamente las pruebas documentales para dirimir el litigio, se procede de conformidad como como lo dispone el art. 280 Id., último inciso, al tratarse de una sentencia escrita, se hace un breve recuento de la demanda donde se advierte desde ya que no existe contestación.

1. ANTECEDENTES

Actuando a través de apoderado judicial que constituyó para el efecto, MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ y MARIA MONICA RICO PACHECO, instauró demanda contra de CONSTRUCTORA GRAMA S.A., con el fin de que se declare civilmente responsable al demandado por incumplimiento del negocio jurídico, consistente en la separación de unidades de vivienda, suscrito con este último.

Para lo anterior hicieron las siguientes manifestaciones:

Que las señoras MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ y MARIA MÓNICA RICO PACHECO, el 4 de agosto de 2016, acordaron con la CONSTRUCTORA GRAMA., realizar un negocio jurídico consistente en la separación de una vivienda, dentro del proyecto denominado Sierra Mar, Apartamento 401, en La Torre 4 cuya fecha de entrega sería el 14 de febrero de 2018.

Que al pasar el tiempo, las demandantes insatisfechas por el incumplimiento en la entrega del apto 401, solicitaron a la demandada GRAMA CONSTRUCCIONES S.A, una explicación por la demora de la entrega del proyecto Sierra Mar, por lo que una ejecutiva de ventas les manifestó que podían solicitar un traslado para otro proyecto.

Que las demandantes no aceptaron dicha oferta, pues estas deseaban se les entregara el apartamento en las condiciones descritas inicialmente en la firma del contrato que estaría ubicado en el proyecto Sierra Mar, Apartamento 401, en La Torre 4y sobre el cual realizaron varias consignaciones a la empresa demandada de forma periódica para cumplir con la totalidad de su valor \$ 161.050.000 millones de pesos consignando a la parte demanda el valor de \$ 77.050.000 millones de pesos.

Dichas consignaciones se efectuaron a partir del 29 de julio de 2016 hasta el 23 de diciembre de 2019.

Que en vista del incumplimiento y al estar pagando arriendo desde el 2 de mayo de 2018, las actoras decidieron solicitar a la EMPRESA GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., la devolución de sus dineros que le fueron consignados a su número de cuenta (\$77.050.000) setenta y siete millones cincuenta mil pesos, sobre lo cual hasta el momento ha hecho caso omiso.

Que al citar a la empresa demandada a audiencia de CONCILIACION EXTRAJUDICIAL, la demandada se mostró indiferente y no compareció.

Que como consecuencia se condene al demandado a pagar y devolver integralmente la totalidad de los dineros que reposan en sus cuentas a nombre de las señoras MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ y MARIA MÓNICA RICO PACHECO, es decir la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$ 77.050.000), consignados al número de cuenta de la empresa demandada, suma de dinero que deberá ser actualizada para cuando se produzca la sentencia condenatoria.

Se condene al demandado a reconocer y pagar por incumplimiento contractual, las sumas por concepto de cánones de arrendamiento causados a favor de las señoras MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ y MARIA MÓNICA RICO PACHECO, por valor de VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000), suma de dinero que deberá ser actualizada para cuando se produzca la sentencia condenatoria.

Se condene al demandado a cancelar los intereses legales y moratorios descritos en la ley.

Por último, se condene a cancelar los honorarios pactados al abogado por valor de (\$1.000.000).

Para respaldar sus pretensiones, la parte demandante acompañó la demanda con el siguiente material probatorio:

1. Oferta de venta de inmueble de fecha 04 de agosto de 2016.
2. Contrato de arrendamiento de vivienda urbana de fecha 02 de mayo de 2018.
3. Correo electrónico de fecha 04/06/2019 remitido desde cartera@grupograma.com para mipamu1@hotmail.com, contiene ESTADO DE CUENTA GENERAL.
4. Comprobantes de transferencias bancarias f. 26 a 36.
5. Correo de fecha 13/12/2016 remitido desde carterast@grupograma.com.
6. Correo de fecha 03/09/2020 remitido desde mipamu1@hotmail.com para dlemus@grupograma.com.
7. Solicitud de consignación del dinero a favor del apto 401 torre 4 del proyecto Sierra Mar.
8. Cedula de MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ.
9. Cedula de MONICA PATRICIA RICO PACHECO.
10. Invitación a conciliación extrajudicial.
11. Acta de inasistencia del 09 de marzo de 2021.
12. Certificado de existencia y representación legal sin renovar.

2. ACTUACION PROCESAL

La demanda, fue asignada por reparto a este despacho el 25 de mayo de 2022, posteriormente, por auto del 22 de junio de 2021 se admitió la demanda en el proveído antes mencionado, ordenándose, entre otras determinaciones, se efectuara la notificación al demandado GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.

El extremo demandado, no contestó, no presentó excepciones, ni aportó pruebas al proceso, a pesar de haber sido notificado por el demandante a el correo electrónico ggaravito@grupograma.com, que se encuentra registrado en el CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL adjunto a la demanda.

3. PROBLEMA JURIDICO

En el presente asunto, El despacho estudiara, si le asiste razón al extremo demandante y es procedente declarar que el demandado GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. es **civilmente, contractual y patrimonialmente responsable** por la omisión injustificada por parte de la empresa demandada a devolverle íntegramente los dineros que reposan en sus arcas a nombre de las actoras, así como por la frustración del negocio jurídico celebrado, concerniente a la separación de unidades de vivienda, dentro del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4.

Y sea condenado por los daños y perjuicios invocados en la demanda.

Agotadas las etapas procesales y no habiendo irregularidad alguna que afecte lo actuado hasta este momento procedemos a resolver previas las siguientes:

4. CONSIDERACIONES

Sea lo primero precisar que, por responsabilidad civil contractual se entiende aquella que deriva de la existencia de una relación jurídica entre las partes, originada en un acuerdo de voluntades que goza de plena validez, pero en el que se ha inobservado su cumplimiento por parte de alguno de los contratantes, que es la situación que conduce a que se reclamen perjuicios por parte de uno de los sujetos de la relación contractual.

En este orden de ideas, la naturaleza del tipo de responsabilidad a imputar viene determinada en principio por la existencia o no de un vínculo contractual entre las partes, como quiera que, de existir, se demandará su falta de acatamiento en virtud del principio de que el contrato es ley para las partes, como lo establece el artículo 1602 del C.C.

En consonancia al ser el contrato una fuente de obligación tal como lo determina el artículo 1494 del CC, de ello emana el deber de los contratantes a proceder acorde a las estipulaciones que concertadamente convinieron a hacer o a dar, siempre y cuando el acuerdo se haya efectuado con observancia de los requisitos mínimos establecidos en el artículo 1502 ibidem. En lo que concierne al tipo de responsabilidad invocada, la jurisprudencia ha señalado unos requisitos para su prosperidad a saber:

“En razón a que la acusación planteada guarda relación con el tema a probar, se torna pertinente precisar, que constituyen requisitos para la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, la demostración de la existencia de un contrato bilateral válido celebrado entre quienes concurren al proceso en calidad de parte; actuación de la actora conforme a lo estipulado o haberse allanado a satisfacer las prestaciones a su cargo; incumplimiento del deudor demandado de las obligaciones derivadas de ese vínculo, o su tardía o defectuosa ejecución; daño irrogado al derecho del acreedor, y que el mismo sea consecuencia directa de alguna de aquellas conductas del obligado.” (Sentencia SC7220-2015 del 9 de junio de 2015. CSJ sala casación civil. MP. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO)

En la referida determinación, esa Alta corporación que en el evento en que se pretenda el pago de los perjuicios, a la parte solicitante le corresponde demostrar el menoscabo de su patrimonio, salvo los eventos donde se presume el daño, v.g. el caso establecido en el numeral 2º del artículo 1617, por lo que el daño debe ser cierto y directo, y que en tratándose de obligaciones positivas, además, se debe constituir en mora al deudor.

Así las cosas, esta judicatura procederá a analizar si se satisfacen los prepuestos de viabilidad de la responsabilidad contractual pregonada por el promotor y que previamente fueron enunciados.

En el caso que ocupa la atención del despacho la controversia surge puntualmente **por un presunto incumplimiento contractual que para el examen en cuestión se pretende** declarar que el demandado GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A. es **civilmente, contractual y patrimonialmente responsable** por la omisión injustificada por parte de la empresa demandada a devolverle íntegramente los dineros que reposan en sus arcas a nombre de las actoras, así como por la frustración del negocio jurídico celebrado, concerniente a la separación de unidades de vivienda, dentro del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4.

Por ende, de acuerdo a las prerrogativas de la RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL, conviene en primer término estudiar el vehículo contractual que el demandante alega incumplido por el demandado.

Al respecto, se tiene que el demandante acompaña la demanda, con documento denominado OFERTA VENTA DE UN INMUEBLE, documento este que de acuerdo al estudio de la demanda es el que se alega incumplido, pues es en este dónde se plasma la obligación que se reclama a cargo del demandado, de entregar un inmueble del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4, que el demandante manifiesta no ha sido entregado sin justificación alguna por parte de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.

Una vez puntualizado lo anterior, es necesario establecer que, entre las partes en litigio, de acuerdo al estudio de las pruebas arrimadas por el demandante, se llega documento denominado oferta, solo TIENE LAS PRERROGATIVAS NORMATIVAS necesarias para ser tenido como un negocio jurídico, pues es como su nombre lo indica, es una OFERTA O PROPUESTA DE CONTRATO, mismo que en el *iter-contractual*, se encuentra antes de suscribir el contrato ofertado, es decir en la etapa precontractual.

La oferta mercantil se encuentra regulada en el capítulo III de nuestro estatuto mercantil, mismo que reza lo siguiente:

ARTÍCULO 845. <OFERTA ELEMENTOS ESENCIALES>. *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.*

En este orden de ideas, la oferta mercantil es un NEGOCIO JURIDICO, UNILATERAL, IRREVOCABLE, cuya finalidad es la de ofertar la suscripción de un negocio jurídico futuro, esta oferta es emitida por el OFERENTE, parte que emite la oferta o propuesta de contrato y debe ser comunicado a un DESTINATARIO, quien para entenderse adherido a la oferta debe aceptarla, expresa o tácitamente en los términos establecidos por el Código de Comercio Colombiano.

En el caso de marras, al estudiar el documento denominado OFERTA VENTA DE UN INMUEBLE, en su contenido, contiene los elementos esenciales y naturales propios de una oferta mercantil, en los términos de la norma antes citada, donde el **OFERENTE** es el demandado GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., y los aceptantes de la oferta son las demandantes MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ y MARIA MÓNICA RICO PACHECO.

Ahora, si bien en dicho negocio jurídico, se establece, la entrega de una cosa, por el pago de un precio, siendo estos elementos naturales de un contrato de compraventa y lo cierto es que aparecen contenidos allí, no para entenderse como un contrato propiamente dicho (COMPRAVENTA), sino porque para que existe oferta mercantil es obligatorio plasmar en ella las condiciones y elementos esenciales del negocio jurídico que se celebrará a futuro.

Por lo anterior entre los demandantes y demandado, se suscribió una oferta o negocio jurídico mas no se llegó a la etapa contractual en la cual sería indicado señalar que para ello debería ajustarse a la definición de nuestro código civil que en tal sentido dispone:

ARTICULO 1495. <DEFINICION DE CONTRATO O CONVENCION>. *Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.*

En este orden de ideas, no puede esta operadora judicial, estudiar la responsabilidad alegada en cabeza del demandado, es decir de naturaleza contractual, si en el plenario, no se allegó tal probatoria lo que si es viable es estudiar el incumplimiento deprecado bajo los parámetros de la RESPONSABILIDAD CIVIL PRECONTRACTUAL – siendo esta una forma de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL que proviene de un acto precontractual, tal como lo dispuso la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACION CIVIL en sentencia SC711-2022 con magistrado ponente ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO.

1.3. La oferta, de la que dijo, siguiendo las voces de los artículos 845 y 846 de la obra en cita, que es un acto unilateral por medio del cual se propone a otro la realización de un negocio, cuya validez reclama la especificación de los elementos esenciales del mismo y que prohíbe a quien la realiza retractarse, so pena de comprometer su responsabilidad, por los perjuicios que ocasione.

1.4. Los “actos preparatorios”, que definió como “aquellas disposiciones o arreglos que se llevan a cabo con la intención de celebrar un negocio”, realizados por un solo agente, por dos, o por varios y que, en atención al mandato del artículo 863 ibídem, deben efectuarse “de buena fe, exenta de culpa, (...), so pena de indemnizar los perjuicios que [se] causen a los otros agentes involucrados en la negociación”, de modo que para deducir responsabilidad “es necesario probar, como presupuestos axiológicos de la pretensión, no solo la existencia de la

*relación y el daño que se ocasionó al demandante, sino también que tal daño es consecuencia de una conducta dolosa o culposa, imputable a la parte demandada”, al punto que el deber de reparación “**encuentra su causa no en el incumplimiento de inexistentes obligaciones contractuales, sino en la intención positiva de dañar o en la imprudencia (...) del agente**”.*

Pues en el caso de marras, si se acredita es que entre las partes existe una OFERTA MERCANTIL que, como figura jurídica, si encuentra su asidero como una especie de NEGOCIO JURIDICO, es decir la oferta mercantil es una forma de negocio jurídico y el negocio jurídico es una de las fuentes por excelencia de las obligaciones, que de acuerdo al artículo 1494 de nuestro código civil, se dividen en:

1. Contratos o convenciones
2. Acto jurídico
3. Hecho jurídico
4. Cuasicontratos
5. Delitos
6. Cuasidelitos
7. Los que la ley específicamente imponga (Alimentos)

En lo que a la OFERTA MERCANTIL RESPECTA, debemos entender que es un NEGOCIO JURIDICO, que entra en la categoría de los cuasicontratos, pues sin ser un contrato, se ubica en la etapa preparativa del mismo (precontractual), en el cual se plasman las condiciones a las que se someten las partes para el perfeccionamiento del convenio/contrato, así lo dispuso la SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en sentencia N° SC11815 – 2016 con magistrado ponente MARGARITA CABELLO BLANCO.

“En el mismo sentido, se constata que, sin que las partes hayan llegado aún al perfeccionamiento del convenio, van suscribiendo o dejando por escrito los avances o puntos en los que han llegado a acuerdos, en memorandos o documentos con similar propósito que, en ocasiones, tan solo los compromete a seguir en la discusión del trato o a respetar el estado de lo ya pactado, en caso de arribar a un arreglo pleno.”

En este orden de ideas, la oferta mercantil como negocio jurídico, es una fuente idónea de obligaciones, que ante tu incumplimiento merece resarcimiento a favor de quien se encuentre legitimado para obtenerlos, pero será necesario para ello acreditar que la voluntad del oferente y del destinatario, sin rezago de duda es la de suscribir contrato futuro, así lo explicó la SALA CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, en sentencia N° SC11815 – 2016 con magistrado ponente MARGARITA CABELLO BLANCO.

la oferta- ostenta unas características que la distinguen de tratativas, acuerdos pre-negociales, invitaciones a negociar, etc. que forman parte de la etapa precontractual; y aún de la propaganda, la publicidad, las promociones dirigidas a personas indeterminadas, etc.

en las que, con todo, en protección del consumidor, la ley torna vinculantes (artículo 29 de la ley 1480 de 2011 o Estatuto del Consumidor). En términos de la Corte, la oferta.

[P]ara su eficacia jurídica ha de ser firme, inequívoca, precisa, completa, acto voluntario del oferente, y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento. Ello significa, entonces, que para que exista oferta se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, al propio tiempo, ha de estar definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, si ella es aceptada por aquel o aquellos a quienes va dirigida, lo que necesariamente supone que en ella han de estar contenidos, cuando menos, los elementos esenciales del contrato propuesto y que, además, ha de ser dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento (CSJ SC 029-1995 del 8 de marzo de 1995, rad.4473).

Si informada, la oferta es aceptada y así lo hace saber el destinatario de aquella sin condiciones y antes de que caduque, salvedad hecha de los contratos que requieren alguna solemnidad o la entrega de la cosa sobre que versan, queda formado o perfeccionado el contrato o al verificarse el acuerdo de voluntades..."

En el caso que nos atañe si bien es cierto que de acuerdo a lo manifestado por el demandante, de cara al material probatorio arrimado, la lectura de la oferta antes descrita y ante el silencio del demandado, que invade de una presunción de certeza, *iuris tantum*, las afirmaciones del demandante que son susceptibles de confesión, se puede afirmar, que no queda duda que entre las partes existió la voluntad inequívoca de suscribir a futuro un contrato de compraventa de bien inmueble vía oferta mercantil, misma que de acuerdo a la disposición jurisprudencial antes citada, se hubiere tenido por finalizado, de no ser porque el contrato que se propusieron las partes suscribir, previa oferta, necesita el cumplimiento de formalidades, que lo reputen perfecto.

Pues, si bien en el asunto, se pactó precio y se definió la cosa, la primera no se completó y esta última, no fue entregada, amén de que, con el deber de elevarlo a escritura pública por tratarse de un inmueble, tampoco se hizo, lo que nos lleva a la conclusión ya repetida y es que a pesar de la característica especial de la oferta, el contrato alegado por el demandante, es claro que no se llevó a cabo.

Por lo que, al analizar los elementos demostrativos en su conjunto, no se evidencia la existencia del contrato futuro válidamente celebrado entre los extremos en contienda, por lo que en adelante se estudiará el mero incumplimiento alegado del demandado sobre el NEGOCIO JURIDICO –

OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE, de acuerdo a lo solicitado en las pretensiones y probado en el plenario al respecto.

Sin embargo, de cara al negocio jurídico que si está acreditado en el plenario (OFERTA MERCANTIL) se tiene que la parte demandante demostró que cumplió una parte de las condiciones impuestas por el oferente, GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., en la oferta que acompaña la demanda para la concreción del contrato de compraventa del inmueble del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4, pues anexó los desprendibles de pago así como también correos electrónicos emitidos por el demandado GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., que dan fe que las aquí demandantes el 04/06/2019 pagó al demandante a través de consignaciones periódicas un total de SETENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS M/L (\$77.050.000), que constituye el pago de la cuota inicial y un poco más imputable al valor a financiar.

BOGOTÁ D.C. DIA <u>4</u> MES <u>8</u> AÑO <u>2016</u>		No. <u>0154</u>	
PROYECTO : <u>SIERRA MAR</u>		CASA No. _____	APARTAMENTO <u>401</u> TORRE <u>4</u>
VENDEDOR <u>YARIS ROMERO</u>		AREA CONSTRUIDA : <u>71,18</u>	AREA PRIVADA CONSTRUIDA : <u>67,5</u>
		AREA LIBRE TERRAZA: <u>0,00</u>	AREA PRIVADA LIBRE: <u>0,00</u>

NOMBRES <u>MIRIAM MERCEDEZ</u> APELLIDOS <u>PACHECO MUÑOZ</u> C.C. <u>36.539.605</u> DE <u>SANTA MARTA</u> ESTADO CIVIL CAS <input type="checkbox"/> U.L. <input type="checkbox"/> SOLT <input type="checkbox"/> HIJ <input checked="" type="checkbox"/> DIRECCION <u>CLL 5 No 5-28 CENTRO</u> CIUDAD <u>FUNDACIÓN</u> TELEFONO <u>300-2718827</u> EMPRESA DONDE TRABAJA <u>FONDO EDUCATIVO DEPARTAMENTAL</u> CARGO <u>DOCENTE</u> ANTIG. <u>22 AÑOS</u> DIRECCION <u>COLEGIO FRANCISCO DE PAULA SANTANA</u> TELEFONO _____ ING. MENSUALES \$ <u>\$2.175.000</u> EMAIL <u>mipamu1@hotmail.com</u> CELULAR <u>300-2718827</u> OTRO CONTACTO _____ 300-4624448 VALOR DEL INMUEBLE \$ <u>138.500.000</u> VALOR KIT REFORMAS \$ <u>22.550.000</u> VALOR TOTAL DEL INM \$ <u>161.050.000</u> PAGO CONTADO SI _____ NO <u>X</u> CUOTA INICIAL \$ <u>48.315.000</u> SALDO A FINANCIAR \$ <u>112.735.000</u>	NOMBRES <u>MARIA MONICA</u> APELLIDOS <u>RICO PACHECO</u> C.C. <u>1.081.804.346</u> DE _____ ESTADO CIVIL CAS <input type="checkbox"/> U.L. <input type="checkbox"/> SOLT <input checked="" type="checkbox"/> HIJ <input type="checkbox"/> DIRECCION <u>TORRES DE CANARIAS APTO 1001 TORRE 1</u> CIUDAD <u>SANTA MARTA</u> TELEFONO <u>300-4624448</u> EMPRESA DONDE TRABAJA <u>PAYC SAS</u> CARGO <u>RESIDENTE ADMINISTRATIV</u> ANTIG. <u>9 MESES</u> DIRECCION <u>BOGOTÁ</u> TELEFONO _____ ING. MENSUALES \$ <u>2.650.000</u> EMAIL <u>memoripa@hotmail.com</u> CELULAR <u>300-4624448</u> FORMA DE PAGO 1 SEPARACIÓN \$ <u>22.000.000</u> 2 30 de agosto de 2016 \$ <u>968.863</u> 3 30 de septiembre de 2016 \$ <u>968.863</u> 4 30 de octubre de 2016 \$ <u>968.863</u> 5 30 de noviembre de 2016 \$ <u>968.863</u> 6 30 de diciembre de 2016 \$ <u>968.863</u> 7 30 de enero de 2017 \$ <u>968.863</u> 8 30 de febrero de 2017 \$ <u>968.863</u> 9 30 de marzo de 2017 \$ <u>968.863</u> 10 30 de abril de 2017 \$ <u>968.863</u> 11 30 de mayo de 2017 \$ <u>968.863</u>
--	--

Dicho negocio jurídico en el caso particular, tuvo como finalidad formalizar la separación del inmueble del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4 **que a futuro sería objeto de compraventa entre las partes.**

El demandante solicita se declare responsable al demandado "por la omisión injustificada por parte de la empresa demandada a devolverle íntegramente los dineros que reposan en sus arcas" a nombre de las demandantes

En el hecho 4 de la demanda el demandante manifiesta haber solicitado al demandado la devolución de los dineros consignados en la cuenta de GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., por valor de SETENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$77.050.000), no obstante

el demandante, no manifiesta porque medio realizó esta solicitud al demandado y mucho menos aportó prueba de ello, sobre el particular solo se tiene en el expediente las convocatorias de conciliación extrajudicial y el acta de inasistencia del demandado, visto a folios 43 a 51 del cuaderno principal, en el que se observa que el objeto de dicha audiencia de conciliación prejudicial como requisito previo a la demanda era la devolución de los dineros pagados por las demandantes y el reconocimiento de perjuicios por la no entrega del inmueble, audiencia está a la que el demandado no compareció, lo que sumado a la inasistencia del demandado amén de la presunción iuris tantum que sobre esta afirmación opera, en adelante se tendrá que el demandado se encuentra renuente de devolver los dineros pagados por el demandante.

PROBLEMA O ASUNTO A CONCILIAR:

La Señora Miriam Mercedes Pacheco Muñoz y convoca a Audiencia de conciliación con objeto de llegar a un Acuerdo conciliatorio con la Empresa GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. relacionada con los perjuicios de orden material e inmobiliario causados por la No entrega del inmueble en la fecha y hora estipulada en el ordenamiento judicial, el cual fue el día 17 de febrero del 2021 hora 3:00 PM, 18 de febrero del 2021 hora 3:00 PM, 25 febrero del 2021 hora 2:30 PM en cual No compareció ni fue auto Escusado A la

Así las cosas de cara al negocio jurídico celebrado entre las partes, esto es la OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE que acompaña la demanda, se tiene que en sus numerales 3, 4 y 5, reglamenta las consecuencias a saber en el evento que alguna de las partes desista de la oferta estableciendo dos momentos, el primero de ellos cuando se ha suscrito la escritura pública de compraventa y el segundo cuando no se ha hecho, tal como nos atañe, en cuya consecuencia se devolverá el dinero pagado al DESTINATARIO perdiendo las arras o devolverá el dinero el OFERENTE, pagándolas cuando sea este el que propicie la retractación, teniendo este un término no mayor de 3 meses para devolverlas.

3. NEGOCIACION FRUSTRADA: Si la ENTIDAD FINANCIERA, negare la solicitud del crédito a EL, O (LOS) DESTINATARIO(S), estos podrán solicitar crédito en otra Entidad Financiera, en un plazo máximo de 15 días hábiles posteriores a la negación del crédito anterior. Si la nueva ENTIDAD negase el crédito, EL O (LOS) DESTINATARIO(S), acepta(n) que, EL OFERENTE devolverá el dinero recibido en un término de (3) tres meses, sin reconocer tasa de interés alguno, previa deducción de la suma de SEIS SMLV. Con esta suma GRAMA S.A., tiende compensar los menoscabos de todo orden, materiales y morales, resultantes de haberse seguido manifestaciones contractuales frustradas, lo anterior, sin necesidad de recurrir a la justicia, para lo cual renuncia(n) EL O (LOS) DESTINATARIO(S).

4. EL O (LOS) DESTINATARIO(S), declara(n) que, en el evento de que alguna de las afirmaciones que hacemos en este documento resultaren que no son ciertas o, en caso de que incumpliéramos una cualesquiera de las obligaciones o, DESISTAMOS del negocio, el OFERENTE queda autorizado para dejarlo sin efecto y, se hará devolución del dinero pagado hasta dicho momento, descontándose el valor correspondiente a las arras de retracto señaladas en el numeral 5. La devolución, se hará efectiva en los términos previstos en el numeral siguiente.

5. ARRAS DE RETRACTACIÓN O PENITENCIALES: Las partes acuerdan Arras de retractación o, Penitenciales, la suma de () m/cte. Estas arras se constituyen con la intención de ofrecer a cada una de las partes un medio de desistir del negocio. De otorgarse la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a esta oferta, las arras serán imputadas al precio de venta; de suerte que, EL O (LOS) DESTINATARIO(S) puede(n) retractarse perdiéndolas y EL OFERENTE pueda retractarse pagándolas, de tal manera que, EL O (LOS) DESTINATARIO(S) autoriza(n) desde ahora al OFERENTE para que, en el caso que sea(n) el(ellos) el (los) que se retracte(n) se le(s) descuenta(n) el valor de las arras, del monto de los dineros entregados a buena cuenta del inmueble objeto de esta oferta, hasta la fecha del retracto. Las partes acuerdan hacer efectivo el pago de la pena, de que trata esta cláusula, sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando EL OFERENTE, en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1937 del C.C. a lo cual renuncian expresamente las partes.

A pesar de lo anterior, nótese que en el documento contentivo de la oferta no se cuantificó el valor de las arras a pagar y no tiene el despacho medios probatorios en el plenario que permitan establecer su cuantía, por lo que en aplicación del artículo 1624 su determinación no es viable, pues estando el demandado obligado a comparecer y dar explicación al respecto no compareció.

ARTICULO 1624. <INTERPRETACION A FAVOR DEL DEUDOR>. No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.

Se tiene entonces que la demandante en uso de esta disposición del negocio jurídico suscrito con el demandado, ante la demora en la terminación del proyecto inmobiliario acreditada en las documentales a folios 37 y 38 se retractó de su intención de suscribir el contrato de compraventa del inmueble del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO

401-TORRE 4 ofertado por el demandado y optó por solicitar al demandado la devolución de los abonos pagados hasta la fecha.

Lo cierto es que el demandado, a pesar de estar obligado de acuerdo a las cláusulas de negocio jurídico suscrito a devolver al demandante en caso de retractación los dineros pagados en un término no mayor a 3 meses, este simplemente se ha mostrado indiferente, lo que si quiera de manera tacita demuestra un incumplimiento de esta obligación.

Constituye lo anterior, criterios suficientes para acreditar el incumplimiento del demandado, a quien el demandante requirió la devolución de los dineros pagados en los términos de los numerales 3, 4 y 5 de la OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE traído por el demandante y no objetado por el demandado y artículos 845-846 861 y 863 del Código de Comercio.

Por lo anterior teniendo en cuenta que la parte demandante acreditó de acuerdo a lo establecido en el artículo 1609 del Código Civil ¹, su cumplimiento de la oferta por lo menos en el pago de los abonos hasta la suma de SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$77.050.000), como se corrobora en el correo emitido por la demandada denominado ESTADO DE CUENTA visto de folios 18 a 25 del cuaderno principal del expediente digital.

Habiendo el demandante demostrado allanarse al cumplimiento de sus obligaciones en el negocio jurídico aquí suscrito y estando el demandado incumplido de la suya (devolver el dinero), es factible acceder a las pretensiones 1 y 2 de la demanda, donde solicita la devolución del dinero pagado, con el reconocimiento respectivo del cálculo indexatorio y los intereses legales, pero lo serán desde la fecha en la que se encuentra probado en el plenario que el demandante requirió al demandado la devolución de estos montos, esto es el 08 de febrero de 2021, fecha en la cual se comprueba en el plenario que se remitió convocatoria de conciliación prejudicial al demandado solicitando la devolución de los dineros pagados, visto en las probatorias a folio 44 del cuaderno principal del expediente digital.

No ocurre lo mismo con la pretensión 3 de la demanda, toda vez que, de las obligaciones suscritas, en la OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE, no se observa la obligación por parte del oferente aquí demandado GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., de entregar el inmueble a la demandante o por lo menos no hasta que esta hubiere o se hallare cumplido de todas las obligaciones contenidas en el numeral 2 y 8 de dicho acuerdo así:

¹ **ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>**. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, **mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.**

2. OBLIGACIONES DEL DESTINATARIO:

A. Pagar el valor estipulado en el presente instrumento de acuerdo a las condiciones y formas establecidas y, al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones consagradas en la presente oferta.

B. En caso de presentarse atraso en los pagos pactados, El (LOS) DESTINATARIO (S) pagará(n) intereses moratorios a una tasa igual del interés moratorio bancario corriente sobre la suma en mora, con miras a dar cumplimiento a la presente oferta, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del Código Civil y 884 del Código de Comercio, para lo cual EL (LOS) DESTINATARIO (S) manifiesta(n) que renuncia(n) expresamente a ser requerido(s) para ser constituido(s) en mora. El atraso en los pagos convenidos, en una (1) o más cuotas, se entenderá que se desiste del negocio ofrecido y se hará la devolución del dinero recibido hasta dicho momento, en los términos previstos en el numeral 4°.

C. Pagar el precio de la comisión bancaria sobre cheques librados contra otras plazas para el pago de cuotas.

D. Reconocer y pagar la sanción del 20% establecido en el artículo 731 del Código de Comercio en caso de que los cheques girados para el pago de cuotas, resultaren impagados por cualquier motivo, sin perjuicio de las acciones legales del acreedor.

E. Autorizar como en efecto autoriza al OFERENTE para hacer las consultas que juzgue necesarias, relativas al comportamiento comercial de los destinatarios en cualquier base de datos o entidad especializada en esa clase de servicios.

F. Suscribir las garantías reales o personales, Documentos o títulos valores que el Oferente exige con relación al documento jurídico aquí tratado, necesarios para el perfeccionamiento de la compra venta.

G. El (LOS) DESTINATARIO (S) se obliga (n) a tramitar el crédito ante una Entidad Financiera y entregar la carta de aprobación cuando EL OFERENTE se lo solicite, para lo que EL DESTINATARIO contará con un término de treinta (30) días y continuar con el trámite. Una vez aprobada la solicitud del crédito, El (LOS) DESTINATARIO (S) se obliga (n) a firmar ante la Entidad Financiera en las fechas que dicha corporación señale, los documentos que exija para llevar a cabo el desembolso del crédito, antes de la firma de la escritura de protocolización del inmueble ofrecido. Si en su defecto, EL VALOR DEL INMUEBLE, EL DESTINATARIO decide pagarlo con recursos propios, el desembolso deberá hacerlo antes de la firma de la escritura pública que legalice el presente contrato.

H. Entregado el inmueble en cuanto reúna los requisitos aquí previstos, el destinatario se compromete pagar la cuota de ADMINISTRACION fijada a partir del mes siguiente, dentro de los 5 primeros días de cada mes, de conformidad con el reglamento de propiedad y la Ley 675 de 2001.

I. El DESTINATARIO declara que conoce y acepta que una de las obligaciones del propietario y/o Inquilino es la de asegurar su propiedad privada (ventanas, puertas, puertas de acceso) ya que la seguridad de las unidades privadas del conjunto corre por cuenta de cada propietario y no de la ADMINISTRACIÓN.

J. Es obligación del destinatario, presentar el recibo original de las consignaciones en las oficinas del OFERENTE, o, en su defecto via email al área respectiva, para que previa verificación expedir el RECIBO DE CAJA.

Ello por cuanto la responsabilidad que tuviere el demandado, a cubrir los gastos por concepto de canon del demandante a título de daño emergente a favor del demandante, proviene de la obligación expresa a cargo del demandado de tener que entregar el inmueble y comprobar que el mismo es necesario para la congrua habitación del demandante, obligación esta que no está configurada en este caso, pues de acuerdo al acuerdo de voluntades, base probatoria en el asunto, se tiene que GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., solo entregaría el inmueble, con la certificación del aprobado del crédito hipotecario al demandante, con el pago del valor a financia o con el desembolso de la entidad crediticia por cuenta del crédito, circunstancia que el demandante no acreditó, por lo que esta pretensión no está dada a prosperar..

8. OBLIGACIONES DEL OFERENTE. Entrega: EL OFERENTE se obliga entregar el inmueble objeto de esta Oferta en las condiciones acordadas, en estos eventos: a) Sólo, cuando EL (LOS) DESTINATARIO(S) cumpla(n) con todas las obligaciones previstas en esta oferta; b) Cuando la entidad financiera realice la subrogación del crédito y además efectúe el desembolso de los dineros a favor de GRAMA CONSTRUCCIONES S.A y los destinatarios se encuentren a paz y salvo con el pago de todas las sumas de dinero que se hayan comprometido pagar al OFERENTE incluidos los gastos notariales, boleta fiscal, y registro y; c) Se haya efectuado el registro del bien inmueble a favor de EL (LOS) DESTINATARIO(S) en la correspondiente oficina de Registros de Instrumentos Públicos.

PARAGRAFO: No obstante lo anterior EL (LOS) DESTINATARIO(S) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) expresamente que la oportunidad prevista para la entrega del inmueble que trata esta oferta se estimó con base en el programa que EL OFERENTE elaboró para la construcción del proyecto; sin embargo por tratarse de un proyecto en construcción sobre planos en donde intervienen diferentes factores, y se ejecuta con la participación indirecta de terceros, el desarrollo de esta clase de obras está sujeto a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas y, en general a cualquier imprevisto ajeno a la voluntad y fuera del alcance del OFERENTE y/o a la ocurrencia de cualquier imprevisto ajeno no atribuible a su responsabilidad, como son mal tiempo, lluvias, estado del terreno, incumplimiento de los Proveedores, etc...y/o, cualquier otra circunstancia que impida la entrega del inmueble ofrecido, en cuyo evento EL OFERENTE se reserva el derecho de modificar la fecha de entrega del inmueble separado mediante la presente oferta, por consiguiente el día y hora de entrega del (los) inmueble(s) aquí ofrecido(s) podrá(n) ser variado(s), dependiendo del avance del programa de obra del edificio o conjunto, en cuyo evento, EL (LOS) DESTINATARIO(S) autoriza(n) a EL OFERENTE en este documento prorrogar la entrega del inmueble por un término de ciento ochenta (180) días más, contados a partir de la fecha inicial fijada en el presente instrumento, sin que esta prórroga constituya causal de incumplimiento por parte del OFERENTE, como tampoco dará lugar a indemnización alguna, a lo cual renuncian. EL OFERENTE queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble en la fecha pactada inicialmente por razones ajenas a su voluntad es decir por eventos de fuerza mayor, como escasez de materiales, recrudecimiento de aguas lluvias, o escasez de mano de obra, o caso fortuito, o por demora en la

Obligaciones estas que el demandante no demostró haber cumplido pues no existe prueba de ello en la demanda y mucho menos demostró encontrarse allanado a su cumplimiento. Y como también lo expone la jurisprudencia traída a este escenario: "(...) De ahí que cuando se busca la reparación del daño por el incumplimiento de una propuesta que se dice acogida, deben quedar plenamente establecidas ambas condiciones para de ahí sí determinar qué responsabilidad le asiste a quien no honra su palabra, eso sí, con la advertencia que de todas maneras a la luz del artículo 863 del Código de Comercio *«las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizarlos perjuicios que se causen»*, lo que sería propio de otro tipo de acción en el campo precontractual."

En cuanto a la pretensión 5 de la demanda, se denegará al no haber prueba de quedar plenamente establecida en las condiciones de la oferta, sanción en tal sentido.

Ahora amen de la no prosperidad de las pretensiones en declarar la responsabilidad civil de tipo contractual que pide el demandante, sino la anunciada en las voces de esta decisión al estudiar el incumplimiento deprecado bajo los parámetros de la RESPONSABILIDAD CIVIL PRECONTRACTUAL – siendo esta una forma de RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL que proviene de un acto precontractual, y para el caso demostrado en el plenario, lo que tiene su asidero en que siendo la jurisdicción civil, un sistema de justicia rogada, donde el juez de conocimiento no puede fallar por fuera de lo pedido, no queda otro camino para el despacho que tener probadas **parcialmente** las pretensiones propuestas por el demandante, por lo precedentemente dicho, procediendo condena parcialmente a cargo de la parte demandada, en los términos ya indicados.

Por las consideraciones expuestas, el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, MAGDALENA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONDENAR a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de oferente en la OFERTA DE VENTA DEL INMUEBLE del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4 **a la devolución y pago** a las señoras MIRIAM MERCEDES PACHECO MUÑOZ y MARIA MONICA RICO PACHECO de los aportes pagados en cumplimiento del negocio jurídico pactado como destinatarios de la VENTA DEL INMUEBLE del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE 4, en una suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$77.050.000)**, debidamente indexados con base en el IPC, certificado por el DANE a la fecha de su pago, en los términos indicados en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR a la parte demandada GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., al pago de intereses de mora a la tasa máxima legal desde el 08 de febrero de 2021, hasta que se compruebe su respectivo pago.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., en un 30% de las causadas fijándose como agencias en derecho la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) m/l. atendiendo lo establecido en el Art 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C. S. de la J. -procesos en primera instancia literal a.

CUARTO: ABSOLVER a GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A., en calidad de oferente en la OFERTA DE VENTA DEL INMUEBLE del proyecto denominado SIERRA MAR-APTO 401-TORRE de las restantes pretensiones de la demanda de conformidad a lo precedentemente dicho.

QUINTO, Cumplido la anterior, por secretaría archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ
JUEZA

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
SANTA MARTA**

Por estado No. 121 de fecha 19 de octubre de
2022, se notificará el auto anterior.

Santa Marta



Secretaria,

MARGARITA ROSA LOPEZ VIDES.

Firmado Por:
Monica Del Carmen Castañeda Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Santa Marta - Magdalena

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: **5d7e68fbb28849586949559a347a9642a8d144a7d91f5c29ba3d35f3b3c1900b**

Documento generado en 18/10/2022 03:57:02 PM

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