



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL. INFORME SECRETARIAL: Al despacho del señor juez, paso el presente correo, informándole que en auto del 19 de enero de 2023 el despacho decidió proferir sentencia anticipada en el asunto. Sírvase Proveer. 27 de Septiembre de dos mil veintitrés (2023)

MARGARITA ROSA LOPEZ VIDES
Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)

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 19 de enero de 2023.

En consecuencia, y al existir únicamente las pruebas documentales para dirimir el litigio, se procede de conformidad como como lo dispone el art. 280 del CGP, 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, **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO**, instauraron demanda en contra de **CONSTRUCTORA GRAMA S.A.**, con el fin de que se declarara civilmente responsable al demandado por incumplimiento del negocio jurídico, consistente en la separación de unidades de vivienda a través de oferta mercantil, suscrito con este último.

Para lo anterior hicieron las siguientes manifestaciones:

“1.- Los señores JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANNA PATRICIA SILVA ARGUMEDO, el día 30 de octubre del año 2017, acordaron con la empresa GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. realizar un contrato de oferta de inversión para la separación de unidades de vivienda, dentro del proyecto denominado SIERRA MAR- CASA No. 1.

2.- La empresa GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. al momento de suscribir la Oferta de Venta con los señores SALAS CASTRO y SILVA ARGUMEDO, manifestó que, la duración para la entrega de la vivienda ofertada, era



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

aproximadamente de doce (12) meses, contados a partir del diligenciamiento del contrato de oferta.

3.- Conforme a lo anterior, y acordado con la empresa demandada, los señores **SALAS CASTRO** y **SILVA ARGUMEDO** consignaron de manera periódica a nombre de la constructora, la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$49.410.000,00)**, cancelados en la forma exigida por esta empresa, con la finalidad de hacerse acreedores de la vivienda ofertada.

4.- Una vez realizadas las consignaciones, los demandantes comunicaron a la constructora dentro del plazo establecido, la carta de pre aprobación del crédito, expedida por el **BANCO DE BOGOTÁ**, para el respectivo endeudamiento frente a la vivienda objeto de la oferta.

5.- Que la demandada se mostró indiferente, por lo que los actores instauraron escrito de petición ante la constructora, con el fin de que se diera trámite a la entrega de la vivienda ofertada, teniendo en cuenta que se encontraban a paz y salvo con todos los pagos correspondientes a la cuota inicial sobre el inmueble.

6.- La empresa **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, fue silente frente a la solicitud impetrada por los actores, por lo que impetraron la acción Constitucional, para conseguir la respuesta de la demandada a dar respuesta conforme los parámetros aducidos en la misiva.

7.- Dentro del trámite de la Tutela, la constructora mediante respuesta de data treinta (30) de julio de 2.020, manifestó que, esperaban tener aprobación por parte de la entidad que financiaba el proyecto a más tardar en octubre de 2.020 y, a partir de ahí reiniciaban los procesos con los clientes, afirmando que, en tal fecha se contactaban con los actores, con el fin de reevaluar y actualizar las estipulaciones.

8.- Los actores, decidieron esperar hasta la nueva fecha estipulada por la Constructora, es decir, octubre de 2.020.

9.- La constructora, no agilizó la entrega de la vivienda, a sabiendas que la aprobación de leasing habitacional otorgada por el banco a favor de los actores, había caducado para tal fecha (octubre 2.020).

10.- Al llegar la fecha indicada por la demandada, esta no se comunicó con los señores **SALAS CASTRO** y **SILVA ARGUMEDO**, por lo que, elevaron nuevo escrito de petición a través de correo electrónico de calenda veinticuatro (24) de noviembre de 2020, mediante la cual manifestaron el incumplimiento en lo acordado e insistieron en el perjuicio que le han venido causando tanto financiera como moralmente, debido a los continuos pagos de cánones de arriendos.

11.- Los actores informaron a la demandada en escrito de fecha 24 de noviembre de 2.020, a través de correo electrónico que el valor causado como daño emergente



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

*soportado por los señores **SALAS CASTRO y SILVA ARGUMEDO**, al estar pagando cánones de arrendamiento sin estar llamados a pagarlos, ascendiendo a la suma aproximada de **VEINTE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (20'900.000,00)**.*

12.- La demandada incurrió en incumplimiento a lo pactado en el contrato, al no dar siquiera razones justificadas de la demora en la entrega en su momento.

13.- Los demandantes citaron a la Empresa Constructora demandada a conciliación prejudicial ante la Casa de Justicia de este Distrito en data 29 de marzo y 14 de abril de 2.021.

14.- Al llegar los días fijados para las respectivas audiencias, la empresa citada solo argumentó a través de escrito que no podía acudir a la misma, debido a la admisión al proceso de reorganización y recuperación empresarial previsto en la Ley 1116 de 2006.

15.- Que el centro conciliatorio, expidió el acta o constancia de no comparecencia.”

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

1. *Oferta de venta de inmueble de fecha 30 de octubre de 2017.*
2. *Notificación a constructora GRAMMA sobre la aprobación del crédito leasing de fecha 08/11/2018*
3. *Correo electrónico de fecha 03/04/2020 remitido desde cartera@grupograma.com en la que se envió petición solicitando la entrega del inmueble.*
4. *Correo electrónico de fecha 12/08/2019 remitido desde cartera@grupograma.com en la que se solicitó a la demandada informara si ya se reiniciaron las actividades en la obra y la fecha probable de entrega.*
5. *Acción de tutela incoada contra GRAMMA CONSTRUCCIONES, para que se ampare su derecho de petición y responda la petición del 03/04/2020.*
6. *Respuesta Petición de GRAMA CONSTRUCCIONES del 30 de julio de 2020 en el que indico que se comunicaría con los demandantes para la entrega del inmueble en el mes de octubre de 2020.*
7. *Fallo acción de tutela RAD. 2020.00447.*
8. *Carta de BANCO DE BOGOTA de fecha 11 de septiembre de 2018, informando aprobación de crédito leasing.*
9. *Correo de fecha 24/11/2020 remitido desde carterast@grupograma.com y miradordelasierra@grupograma.com, en el que el demandante informa al demandado que ya pasó la fecha estipulada por el demandado, para comunicarse sobre la entrega del inmueble.*
10. *Contrato de arrendamiento de fecha 09/02/2014 canon \$700.000.*
11. *Cedula de JORGE ARMANDO SALAS CASTRO.*
12. *Cedula de JOHANA PATRICIA SILVIA ARGUMEDO.*
13. *Solicitud de audiencia de conciliación.*



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

14. *Invitación a conciliación del 10 de marzo de 2021.*
15. *Correo remitiendo al demandado citación a conciliar de fecha 30 de marzo de 2021.*
16. *Invitación a conciliación del 30 de marzo de 2021.*
17. *Correo remitiendo al demandado citación a conciliar de fecha 12 de marzo de 2021.*
18. *Repuesta del demandado a la invitación a conciliar del 08/04/2021 informando que el demandado se encuentra en reorganización empresarial.*
19. *Auto de la super sociedades que admite tramite de reorganización empresarial de GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.*
20. *Constancia de no comparecencia del 14/04/2021, emitido por el centro de conciliación.*
21. *Certificado de Existencia y Representación legal de CONSTRUCTORA GRAMA S.A.*

2. ACTUACION PROCESAL

La demanda, fue asignada por reparto al **JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA** por auto del 08 de noviembre 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 presente proceso fue remitido del juzgado de origen en virtud de la migración de procesos ordenado en el **ACUERDO N° CSJMAA21-135 1**, por lo que, en auto del 24 de mayo de 2022, esta agencia judicial avocó conocimiento del presente proceso.

En auto del 07 de julio de 2022, se ordenó la reconstrucción parcial del expediente, habida cuenta el demandante, manifestó haber allegado al correo del juzgado de origen, las constancias de notificación al demandado, sin embargo las mismas no reposaban en el expediente.

Por auto del 16 de agosto de 2022, se ordenó reprogramar la audiencia de reconstrucción y requerir a **SOPORTE – CORREO**, para que remitiera las piezas procesales faltantes del buzón de entrada del juzgado de origen.

Por auto del 10 de noviembre de 2022, se requirió nuevamente a **SOPORTE-CORREO**, para que enviara lo requerido y necesario para reconstruir el expediente. Por auto del 13 de diciembre de 2022, el despacho ordenó integrarlas las piezas faltantes al expediente digital y tener por reconstruido parcialmente el mismo.

El extremo demandado no contestó la demanda y no presentó excepciones, así como tampoco aportó pruebas al proceso, a pesar de haber sido notificado por el demandante el 29 de noviembre de 2021 a el correo electrónico **notificaciones@grupograma.com**, que se encuentra registrado en el **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL** adjunto a la



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

demanda.

El despacho en auto del 19 de enero de 2023 ordenó emitir sentencia anticipada en el asunto atendiendo que en el presente solo existen pruebas documentales por practicar, al margen de lo anterior, el despacho en auto del 14 de febrero de 2023 decretó de oficio prueba documental solicitando a la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** informara y remitiera con destino a este proceso el expediente del proceso de reorganización empresarial de **CONSTRUCTORA GRAMA S.A.**

3. PROBLEMA JURIDICO

En el presente asunto, El despacho estudiará, si le asiste razón al extremo demandante y si es procedente declarar que el demandado **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.** es **civilmente, contractual y patrimonialmente responsable** por la omisión injustificada consistente en no devolver íntegramente los dineros a los señores **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANNA PATRICIA SILVA ARGUMEDO** en razón a la separación de unidades de vivienda, dentro del proyecto denominado **SIERRA MAR CASA 1.**

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 anotar que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídico-procesal, esto es, legitimación activa y pasiva, así como también aquel atinente a la competencia de este operador judicial, no merecen reparo alguno, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

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 ibídem. En lo que concierne al tipo de responsabilidad invocada, la jurisprudencia ha señalado unos requisitos para su prosperidad a saber:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

*“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 responsable por no devolverle íntegramente los dineros depositados en sus arcas a nombre de los demandantes a título de cuota inicial para la adquisición de un inmueble, así como por la frustración del negocio jurídico celebrado, concerniente a la separación de unidades de vivienda, dentro del proyecto denominado **SIERRA MAR CASA 1.**

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 a cargo del demandado, de entregar un inmueble del proyecto denominado **SIERRA MAR CASA 1.**, que el demandante manifiesta no ha sido entregado sin justificación alguna por parte de **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.**



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

Una vez puntualizado lo anterior, es necesario establecer que, entre las partes en litigio, de acuerdo al estudio de las pruebas arrojadas por el demandante, no se configura, contrato alguno, ello por cuanto, el documento arrojado denominado oferta, **NO TIENE LAS PRERROGATIVAS NORMATIVAS** necesarias para ser tenido como un contrato, 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 que puede ser un contrato, 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 el aceptante de la oferta son las demandantes **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO**.

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 el aquí demandante y demandado, no existe un contrato o por lo menos no de aquellos que regula y define el artículo 1494 y 1495 del Código Civil Colombiano, que establece:

ARTICULO 1494. <FUENTE DE LAS OBLIGACIONES>. *Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un*



PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

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.

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 este operador judicial, estudiar la responsabilidad alegada en cabeza del demandado, es decir de naturaleza contractual, si en el plenario, no se alega ni existe prueba de contrato alguno entre las partes, 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 EXTRACONTRACTUAL** 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 Radicación n.º05001-31-03-015-2011-00402-01 10 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 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



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

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 jurídico, 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 su 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 anteriormente referida, estableciendo:

La oferta- ostenta unas características que la distinguen de tratativas, acuerdos prenegociales, 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 ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

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 al verificarse el acuerdo de voluntades. Volviendo al corretaje, este, que es consensual, quedará entonces perfecto.

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 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 válidamente celebrado entre los extremos en contienda, por lo que en adelante se no se estudiará la responsabilidad de carácter contractual solicitada por el demandante, sino el mero incumplimiento alegado del demandado sobre el **NEGOCIO JURIDICO – OFERTA DE VENTA DE INMUEBLE**, de acuerdo a lo solicitado en las pretensiones al respecto.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

GRAMA CONSTRUCCIONES	
No. _____	
BARRANQUILLA DIA <u>30</u> MES <u>10</u> AÑO <u>17</u>	
PROYECTO : <u>SIERRA MAR</u>	CASA No. <u>1</u> APARTAMENTO _____ TORRE _____
VENDEDOR : <u>YENNY CALA</u>	AREA CONSTRUIDA <u>103.33M2</u> AREA PRIVADA CONSTRUIDA/ BÉ _____

<p>NOMBRES <u>JORGE ARMANDO</u></p> <p>APELLIDOS <u>SALAS CASTRO</u></p> <p>C.C. <u>85.151.182</u> DE <u>SANTA MARTA</u></p> <p>ESTADO CIVIL CAS <input type="checkbox"/> U.L. <input checked="" type="checkbox"/> SOLT <input type="checkbox"/> HIJ <input type="checkbox"/></p> <p>DIRECCION <u>MZ D CASA 16 BARRIO VILLA UNIVERSI</u></p> <p>CIUDAD <u>SANTA MARTA</u> TELEFONO <u>4359421</u></p> <p>EMPRESA DONDE TRABAJA <u>UNIVERSIDAD DEL MAGDALENA</u></p> <p>CARGO <u>PROFESIONAL ESPECIALIZA</u> ANTIG. <u>1 AÑO</u></p> <p>DIRECCION <u>CRA 32 N°22-08</u></p> <p>TELEFONO <u>4217940</u> ING. MENSUALES \$ <u>3,783,675</u></p> <p>EMAIL <u>joarsaca@gmail.com</u></p> <p>CELULAR <u>315.304.2281</u></p> <p>VALOR DEL INMUEBLE \$ <u>195,000,000</u></p> <p>VALOR KIT REFORMAS \$ <u>52,050,000</u></p> <p>VALOR TOTAL DEL INM \$ <u>247,050,000</u></p> <p>PAGO CONTADO SI _____ NO <u>x</u></p> <p>CUOTA INICIAL \$ <u>49,410,000</u></p> <p>SALDO A FINANCIAR \$ <u>197,640,000</u></p>	<p>NOMBRES <u>JOHANNA PATRICIA</u></p> <p>APELLIDOS <u>SILVIA ARGUMEDO</u></p> <p>C.C. <u>1,085,045.998</u> DE <u>EL BANCO</u></p> <p>ESTADO CIVIL CAS <input type="checkbox"/> U.L. <input checked="" type="checkbox"/> SOLT <input type="checkbox"/> HIJ <input type="checkbox"/></p> <p>DIRECCION <u>MZ D CASA 16 BARRIO VILLA UNIVERSI</u></p> <p>CIUDAD <u>SANTA MARTA</u> TELEFONO <u>4359421</u></p> <p>EMPRESA DONDE TRABAJA <u>CAMARA DE COMERCIO</u></p> <p>CARGO <u>ABOGADA DE REGISTRO</u> ANTIG. <u>3 AÑOS</u></p> <p>DIRECCION <u>N°13-94 AVENIDA LIBERTADOR</u></p> <p>TELEFONO <u>4200999</u> ING. MENSUALES \$ <u>2,200,000</u></p> <p>EMAIL <u>johanna.argumedo88@gmail.com</u></p> <p>CELULAR <u>3005749940</u></p>
--	--

GASTOS A CANCELAR	OFERENTE	DESTINATARIO
Gastos Notariales		
Venta	2,223,450	2,223,450
Hipoteca	1,778,760	1,778,760
Total Gastos Notariales		4,002,210
Gastos de Registro		
Venta		7,040,925
Hipoteca		2,964,800
Total Gastos Registro		10,005,525

Estos valores son estimados por variación de año vigente o sujeto a cambios en los impuestos

OTROS

SE ENTREGA BROCHURE, CARTA INFORMACION DEL PROYECTO, ESPECIFICACIONES TECNICAS, ABC DE LA COMPRA-SE LE ASIGNARA UN PARQUEADERO

TORRE DALI-SIN BALCON

IMEDIO PUBLICITARIO: VALLA SALA VENTAS

FORMA DE PAGO		
1	SEPARACION 30/10/2017	\$ 2,000,000
2	5 de diciembre de 2017	\$ 2,000,000
3	5 de enero de 2018	\$ 2,000,000
4	5 de febrero de 2018	\$ 2,000,000
5	5 de marzo de 2018	\$ 2,000,000
6	5 de abril de 2018	\$ 2,000,000
7	5 de mayo de 2018	\$ 2,000,000
8	5 de junio de 2018	\$ 2,000,000
9	5 de julio de 2018	\$ 2,000,000
10	5 de agosto de 2018	\$ 2,000,000
11	5 de septiembre de 2018	\$ 2,000,000
12	5 de octubre de 2018	\$ 2,000,000
13	5 de noviembre de 2018	\$ 19,410,000
14	BONO COMERCIAL	\$ 6,000,000
15		\$
16		\$
17		\$
18		\$
19		\$
20		\$
21		\$
22		\$
23		\$
24		\$
25		\$
26		\$
27		\$
28		\$

Dicho negocio jurídico en el caso particular, tuvo como finalidad formalizar la separación del inmueble del proyecto denominado **SIERRA MAR CASA 1** que a futuro sería objeto de compraventa entre las partes.

De cara al negocio jurídico que está acreditado en el plenario (*OFERTA MERCANTIL*) se tiene que ante el silencio de la demandada en el asunto, y la afirmación del extremo demandante en la demanda, por ser susceptible de confesión en aplicación del artículo 97 del CGP quedó acreditado que cumplió 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 CASA 1**, esto es, que el aquí demandante



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

el para el mes de mayo de 2019 pagó al demandado la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$49.410.000)**, por concepto de pago de la cuota inicial al proyecto **SIERRA MAR CASA 1**.

Los demandantes afirman haber realizado pagos los pagos antes referidos a favor de **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.**, tal como ocurre en la demanda, afirmación esta que no tuvo oposición alguna por parte del extremo pasivo, quien con su silencio no deja otro camino a esta judicatura que dar credibilidad a lo afirmado por los demandantes.

ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA. *La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.*
La falta del juramento estimatorio impedirá que sea considerada la respectiva reclamación del demandado, salvo que concrete la estimación juramentada dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación del requerimiento que para tal efecto le haga el juez.

El demandante, afirma que en cumplimiento a la oferta mercantil suscrita entre las partes y que forma parte de las documentales en el asunto, consignaron pagos periódicos a nombre de la demandada que en su conjunto constituyen la suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$49.410.000)**, lo que en compañía al contrato de oferta mercantil suscrito con la demanda y ante su silencio permite aplicar la presunción de certeza que reglamenta nuestro estatuto procesal.

ARTÍCULO 166. PRESUNCIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY. Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados. El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice.

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.

El demandante manifiesta haber solicitado al demandado la devolución de los dineros consignados a **GRUPO ANDINO MARIN VALENCIA CONSTRUCCIONES S.A.**, por valor de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$49.410.000)**, sobre el particular se tiene en el expediente las convocatorias de conciliación extrajudicial y el acta de inasistencia del demandado, visto a folios 46 a 55 y 68 a 69 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



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

reconocimiento de perjuicios por la no entrega del inmueble, audiencia esta a la que el demandado no compareció.

	CONSTANCIA DE INASISTENCIA	
Programa Nacional De Justicia en Equidad	No. 11851404 Año 2021 Pág. 1/2	Libertad y Orden
Fecha: 14/ 04/ 2021	Hora 03: 00pm	Audiencia Virtual por la plataforma ZOOM
Municipio: Santa Marta	Departamento: Magdalena	

A la presente audiencia de conciliación fueron invitadas las siguientes personas:

SOLICITANTE:

Nombre y Apellido: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO
No. Cedula: 85.151.185 de: Santa Marta
Dirección: MZ D Casa 16 Vereda o Barrio: Villa Universitaria
Municipio: Santa Marta Depto. Magdalena Teléfono: 3153042281

Nombre y Apellido: JOHANNA PATRICIA SILVA ARGUMEDO
No. Cedula: 1.085.045.998 de: El Banco (Magdalena)
Dirección: MZ D Casa 16 Vereda o Barrio: Villa Universitaria
Municipio: Santa Marta Depto. Magdalena Teléfono: 3005749940

CONVOCADO: REP. LEGAL GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. NIT: 804017887-
Dirección Electrónica: notificaciones@grupograma.com

PROBLEMA O ASUNTO A CONCILIAR

Los convocantes JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANNA PATRICIA SILVA ARGUMEDO solicitan a la parte convocada, REP. LEGAL GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. la devolución de los dineros en su totalidad que reposan en sus cuentas a nombre de ellos, además solicitan el pago de los daños morales causados y pago de cánones de arrendamiento por incumplimiento contractual de la parte convocada.

El convocado REP, LEGAL DE GRAMA CONSTRUCCIONES S.A., no compareció a las audiencias (2 citaciones) lunes 29 de marzo a las 03:30pm y 14 de abril a las 03:30pm del 2.021., manifestando la imposibilidad de acudir a la misma, debido a la admisión al proceso de reorganización y recuperación empresarial previsto en la Ley 1116 de 2006, ordenado mediante Auto No. 2020-01-636679 del 14 de diciembre de 2.020 por la Superintendencia de Sociedades.

Esta circunstancia es suficiente para acreditar la renuencia del demandado en devolver los dineros exigidos, pues a pesar de encontrarse en trámite para reorganización empresarial, de acuerdo al auto de apertura de dicho proceso emitido por la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** y que fue aportado como documental con la demanda, además de que esto fue corroborado por el despacho como se demuestra en el oficio remitido por la **SUPERSOCIEDADES** que reposa en la carpeta 23 del expediente digital.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

Tipo Documental: AUTO Consecutivo: 460-013992

AUTO
SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Sujeto del proceso
Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A.

Asunto
Admisión al proceso de reorganización

Promotor
Ricardo Andrés Echeverri López

Proceso
Reorganización

Expediente
43064

I. ANTECEDENTES

- Mediante memorial 2020-02-022733 de 22 de octubre de 2020 la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A., solicitó la admisión al proceso de Reorganización.
- A través de oficio 2020-01-585463 del 6 de noviembre de 2020, se le requirió a fin de que subsanara la información faltante, otorgándole para tal efecto un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en que se recibiera el mismo, este fue remitido al correo electrónico informado en la solicitud de admisión.
- Con memorial 2020-02-026254 de 25 de noviembre de 2020 el representante legal de la sociedad, complementó la información requerida.
- Verificados los requisitos formales de admisión a proceso de reorganización, encuentra el Despacho lo siguiente:

ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO
ASPECTOS JURÍDICOS Y FINANCIEROS DE LA SOLICITUD

1. Sujeto al régimen de insolvencia	
Fuente: Art 2, Ley 1116 de 2006	Estado de cumplimiento: SI
Acreditado en la solicitud: Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A., identificada con Nit. 804.017.887-7, con domicilio en la ciudad de Bucaramanga y ubicada en la Cal 35 No. 17 – 56 piso 13. Objeto social: "...el objeto de la sociedad está dirigido a las siguientes actividades: a. la inversión de capital en la adquisición de bienes raíces urbanos y rurales, construcciones y negocios de finca raíz en general, acciones en sociedades, bonos, derechos, otros papeles de inversión en entidades públicas o privadas, dar y recibir dinero en mutuo; así mismo podrá hipotecar, gravar, comprar y en general adquirir o enajenar a	

Señores
JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA
j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.

Referencia: Proceso 47.001.40.53.006.2021.00258.00
Respuesta radicado 2023-01-520017 de 15 de junio de 2023

Acusamos recibido de su escrito radicado en esta entidad bajo el número de la referencia por medio del cual solicita se le informe el estado actual del proceso, en el mismo sentido se le remita el expediente, en referencia al proceso de la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A en Reorganización, bajo expediente jurisdiccional N° 43064.

En primera medida, es pertinente advertir que mediante oficio 2023-01-145590 de 22 de marzo de 2023, este Despacho ya había dado respuesta a su solicitud indicando el estado del proceso de Reorganización que adelanta la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A., así como el link correspondiente al expediente digital.

En todo caso, nos permitimos reiterar la información brindada señalando que una vez verificado el Sistema de Información Documental (SID) se pudo establecer que, mediante Auto identificado con número de radiación 2020-01-636679 del 14 de diciembre de 2020, esta Superintendencia admitió a la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A., -Grama Construcciones S.A.- al proceso de Reorganización regulado por la Ley 1116 del 2006 y demás normas que la complementan o adicionan.

A la fecha el citado proceso se encuentra a la espera que se convoque a la audiencia de Resolución de Objeciones y Aprobación del Proyecto de Calificación y Graduación de Créditos y Derechos de voto o en su defecto sea notificado el Auto que apruebe la calificación.

Por otro lado, dejamos a su disposición los datos de contacto del promotor de la citada sociedad, Doctor William Parra Durán, a quien puede ubicar en la Calle 86 # 10-88 oficina 302 en la ciudad de Bogotá, celular: 315 567 2479, y Correo electrónico: intervencionmv2022@hotmail.com.

En el mismo sentido, nos permitimos informar que su Despacho podrá, previa conexión a internet, visualizar y descargar en el siguiente enlace [OneDrive](#) copia digital de la totalidad del expediente de la sociedad Grupo Andino Marín Valencia Construcciones S.A. - Grama Construcciones S.A., en Reorganización, N° 43064:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

GRAMA
CONSTRUCCIONES

BUCARAMANGA
Cl. 35 No. 17-56 Piso 13
Edif. Davivienda
PBX (57) (7) 633 4446

Barranquilla, 30 de julio de 2020

Señor (a),
JORGE ARMANDO SALAS
JOHANA SILVA ARGUMEDO
joarsaca@hotmail.com

ASUNTO: RESPUESTA DERECHO DE PETICIÓN

Respetados señores Salas y Silva,

Grama Construcciones S.A. le ofrece sinceras disculpas por las molestias ocasionadas por el retraso constructivo que ha tenido el proyecto Sierra Mar, ubicado en la ciudad de Santa Marta, y más específicamente en la terminación de la casa N°1. Sin embargo, es nuestro deber, como propietario inicial y constructores del proyecto, recordarle que el desarrollo de este tipo de obras está sujeto a numerosas contingencias, derivados del azar, demoras administrativas y el incumplimiento de terceros. Todas estas contingencias por fuera de nuestro control, e incluso algunas por caso fortuito o fuerza mayor, exceden la voluntad de Grama Construcciones S.A.

En cuanto a la terminación final de la obra civil, durante todo este tiempo de extrema dificultad, que además se vio empeorado con la declaratoria de pandemia del Coronavirus (SARS-CoV-2) nuestro equipo de trabajo ha acudido a distintos agentes financiadores, y hemos conseguido con mucho esfuerzo que la reactivación de nuestras construcciones, devolución de aportes y en general gran parte de la operación ordinaria de la empresa retorne lentamente, hasta ahora que comienza el mes de junio de 2020, hemos presentado los protocolos de reactivación y planes de trabajo que permitirán la reactivación definitiva de nuestras obras civiles y compromisos financieros.

De acuerdo con nuestras previsiones y programaciones de reactivación, esperamos tener las aprobaciones por parte de la entidad que Financia el proyecto a mas tardar en Octubre de 2020 y a partir de ahí reiniciar nuestros procesos con los clientes. En esa fecha lo contactaremos, con el fin de reevaluar y actualizar las estipulaciones de manera real y efectiva.

Ahora bien, respecto a su solicitud de entrega del inmueble en las condiciones actuales, nos permitimos informarle que la responsabilidad con nuestros clientes y la visión Corporativa de Grama Construcciones S.A., nos obliga a entregar un producto final en perfectas condiciones de habitabilidad.

Agradecemos toda su comprensión y paciencia a lo largo de estos meses y confiamos en que dicha gestión traiga la reactivación definitiva de los proyectos inmobiliarios que están en curso y que ha venido ofreciendo Grama Construcciones S.A., en el mismo sentido deseamos que la situación económica en general, y particularmente la nuestra mejore en los próximos meses con la reapertura del comercio y la lenta reactivación que tiene el País bajo el amparo de los decretos presidenciales y demás normativas que promulga el Gobierno nacional.

GRAMA
CONSTRUCCIONES

BUCARAMANGA
Cl. 35 No. 17-56 Piso 13
Edif. Davivienda
PBX (57) (7) 633 4446

Con la presente, se ha dado debida resolución a su petición y a todas aquellas solicitudes con igual o semejante pretensión.

Cordialmente,

MARGARITA SIERRA AGUILAR
Apoderada General
GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

De otro lado 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 como establece la clausulas 3, 4 y 5 de la oferta, se puede entrever que el demandado a propiciado el incumplimiento, pues ante las reiteradas peticiones de los accionantes dirigidas a **GRAMMA CONSTRUCCIONES S.A.**, esta última guardó completo silencio y una vez cumplidas por el demandante las condiciones de la oferta, no se allanó si quiera al cumplimiento de las suyas, esto es proceder a suscribir la correspondiente compraventa en escritura pública en la fecha pactada, por lo que el comportamiento omisivo del demandado, permite entrever su incumplimiento tácito de las obligaciones de la oferta.

Se tiene entonces que la parte demandante, ante el incumplimiento suscitado por el demandado, que constituyó la demora en la terminación del proyecto inmobiliario acreditada en las documentales a folios 19 a 20, 21 y 27 a 28 y la no suscripción de la escritura pública de venta, se retractó de su intención de suscribir el contrato de compraventa del inmueble del proyecto denominado **SIERRA MAR CASA 1** ofertado por el demandado y optó por solicitar al demandado la devolución de los abonos pagados hasta la fecha, tal como lo expresa en la pretensión 1 de la demanda, petición esta que el demandado a la fecha de presentación de la demanda tampoco acató.

Ello por sí solo no tiene el alcance para conceder en el asunto el pago de perjuicios por concepto de canon que se hubieren generado como consecuencia de la no suscripción del contrato de compraventa del inmueble, por el incumplimiento del demandado, pues la oferta mercantil no constituye *per se* un contrato, sino un conato de aquel, con ello solo contenía la obligación del demandado en suscribir el título traslativo, mas no la obligación al demandado a la entrega real del inmueble, pues esta última obligación solo nacería del contrato de compraventa, pues al ser un contrato real le es natural.

Si bien hacía falta que el demandante de conformidad a la oferta mercantil arrimada con la demanda, hubieren pagado en su totalidad la cuota inicial del inmueble y se hubiere aprobado y contaran los demandante con la correspondiente carta de aprobación a favor del demandado el crédito hipotecario correspondiente ante la entidad bancaria, **ello solo obligaría, bajo lo establecido en la oferta mercantil proceder a suscribir la escritura pública de venta en las condiciones que estableciera la entidad bancaria para dejar sentada también su garantía real.**



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO
DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

PRIMERA. OBJETO El objeto del presente acuerdo es que EL (LOS) DESTINATARIO(S), pague el Plan de Pagos y pague las sumas de dinero correspondientes a la cuota inicial y el valor restante, mediante la financiación o recursos propios según el caso, del precio total del inmueble objeto de la presente Oferta de Venta de unidades privadas pertenecientes al Proyecto Inmobiliario descrito en el Formato de Datos Personales, Plan de Pagos y Descripción del Inmueble.

SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS DESTINATARIO(S): A. Pagar el precio estipulado en la presente Oferta de Venta, de acuerdo al Plan de Pagos, y al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contempladas en la presente Oferta de Venta. B. En caso de incumplir o pagar fuera del tiempo establecido en el Plan de Pagos, EL (LOS) DESTINATARIO (S) pagará(n) intereses moratorios a una tasa igual a la del interés moratorio bancario vigente, sobre la suma en mora, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1653 del Código Civil y 854 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. C. Pagar el sobrecosto generado por cualquier movimiento financiero, especialmente la comisión bancaria sobre cheques o pagos librados contra otras plazas. 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 u OFERENTE. E. Autorizar como en efecto comercial de los destinatarios en cualquier base de datos o entidad especializada en esta clase de servicios, F. Suscribir las garantías reales o personales, Documentos (Promesa de Compraventa, Autorización para desembolso, Acta de Entrega, Acto de Hipoteca, Leasing habitacional, Escritura Pública de Compraventa, etc.) o títulos valores que el OFERENTE exige con relación objeto del presente negocio jurídico, necesarias para el perfeccionamiento del contrato de compraventa. G. En concordancia a lo pactado en la cláusula DECIMA TERCERA, de la presente Oferta de Venta, EL (LOS) DESTINATARIO (S) se obliga (n) a aportar entre los seis (6) y ocho (8) meses anteriores a la fecha de entrega del bien ofrecido en venta, la respectiva carta de pre-aprobación del crédito expedida por la Entidad Financiera autorizada de acuerdo su elección, con el fin de validar si dicha entidad certifica la capacidad de endeudamiento del EL (LOS) DESTINATARIO (S). H. El (LOS) DESTINATARIO (S) se obliga (n) a tramitar el crédito ante cualquier Entidad Financiera autorizada y a entregar la respectiva carta de aprobación de acuerdo a lo programado por EL OFERENTE, desde que el OFERENTE lo solicite, con el fin de continuar con el trámite. Una vez aprobada la solicitud de Crédito, EL (LOS) DESTINATARIO (S) se obliga (n) a firmar con la Entidad Financiera en las fechas que dicha entidad señale, todos los documentos que exija para llevar a cabo el desembolso del crédito (Acta de Entrega, Autorización para desembolso, etc.), antes de la firma de la Escritura Pública de Tradición. En caso de que EL (LOS) DESTINATARIO(S), decida completar el pago con recursos propios, dicho pago, deberá verificarse previamente la suscripción de la Escritura Pública de Tradición, que perfecciona la presente Oferta de Venta. I. Una vez, suscrita el Acta de Entrega y verificada la entrega real y material del Bien objeto de la presente Oferta, surge la obligación legal de pagar las Expensas Comunes, o cuota de administración, de acuerdo al Presupuesto establecido por el Administrador Provisional o Definitivo; dicha obligación se causará a partir del mes siguiente a dicha entrega, dentro de los 5 primeros días de cada mes, de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001 y/o cualquier otra norma que la modifique, adicione o reemplace. J. EL, O (LOS) DESTINATARIO(S) deberá presentar dentro de los cinco (5) días siguientes, todos los soportes de pago, recibos de caja, o comprobante de transferencia electrónica que permitan verificar el pago efectivo de las cuotas según lo establecido en el Plan de Pagos, en la Oficina del OFERENTE, o en su defecto vía email al área respectiva, para que previa verificación expedir el RECIBO DE CAJA. TERCERA. NEGOCIACIÓN FRUSTRADA: Si la entidad financiera, negare la solicitud de crédito a EL, O (LOS) DESTINATARIO(S), este(s) podrá(n) solicitar un nuevo crédito en otra Entidad Financiera, en un plazo de quince (15) días hábiles posteriores a la negación del crédito anterior. Si la nueva Entidad Financiera negase el crédito, EL O (LOS) DESTINATARIO(S), acepta(n) que, EL OFERENTE devolverá el dinero recibido, dentro de un plazo de tres (3) meses, de acuerdo a las Políticas de Pago y Devolución de Dinero de OFERENTES, previa deducción de la mitad de las Arras de Retracción, pactadas en la Cláusula QUINTA de la presente Oferta de Venta. CUARTA. EL (LOS) DESTINATARIO(S) informará(n) al OFERENTE, de cualquier cambio de datos al

En el asunto se acreditó que los demandantes habían cancelado la suma total por concepto de cuota inicial de **\$49.410.000**, así como también contaban con la correspondiente carta de aprobación para el crédito hipotecario emitido por **BANCO DE BOGOTA S.A.** el 11 de septiembre de 2018 es decir más de un mes antes en la que el demandado debía suscribir el correspondiente contrato de compraventa y entregar el inmueble a los demandantes, vista a folio 33 del expediente digital así:



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.



SANTA MARTA, 11 de septiembre de 2018

Señor(a)

JORGE ARMANDO SALAS CASTRO
MANZANA D CASA 16 SECTOR VILLA UNIVERSITARIA
SANTA MARTA

Queremos apoyarlo para conseguir su sueño de tener una vivienda propia, por eso nos alegra comunicarle que hemos aprobado su solicitud de Leasing Habitacional Familiar por un valor de \$ 197.640.000.

Es de anotar que el valor de la financiación no debe exceder el 80 % sobre el menor valor entre la promesa de compraventa y el avalúo comercial.

Con esta financiación, le entregamos la tenencia de un inmueble para su uso, a cambio del pago de un canon periódico por un tiempo pactado; al final del contrato usted podrá adquirirlo mediante el pago de un porcentaje del costo del valor a financiar que oscila entre el 1% y 30% (a su elección) denominado opción de adquisición.

Las características de su Leasing Habitacional Familiar aprobado son:

Sistema de pago	Canon fijo en pesos
Plazo	DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses
Tasa de interés	Tasa de interés fija, vigente en el momento del desembolso.
Garantía	Inmueble completamente terminado y escriturado a nombre del Banco de Bogotá hasta el momento en que se decida ejecutar la opción de compra de acuerdo al porcentaje establecido inicialmente.
Seguros ¹	Seguro de Vida e incapacidad total y/o permanente: Cubre el saldo total de la deuda del Leasing Habitacional Familiar para: <ul style="list-style-type: none"> • JORGE ARMANDO SALAS CASTRO - 85151182 • JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO - 1085045998 • - • -

Si bien el extremo actor, arrió con la demanda contrato de arrendamiento, donde se acredita que los demandantes tienen la carga en el pago de canon por valor de **SETESIENTOS MIL PESOS M/L (\$700.000)** canon este que, según el dicho del demandante, desde la fecha en la que el demandado debió entregar el inmueble el 30 de octubre de 2018 a la fecha de radicación de la demanda el 12 de mayo de 2021 asciende a la suma de **VEINTE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$20.900.000)**.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA UBICADA EN LA CARRERA 21 A4, 29G - 59 DEL BARRIO LOS FAROLES DEL DISTRITO TURISTICO CULTURAL E HISTORICO SANTA MARTA.

Entre **MARINA PALOMINO POTES**, mayor de edad, residente en Santa Marta, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 26.670.345 expedida en Santa Marta, sin impedimento para contratar y obligarse conforme al Código Civil Colombiano, quien en lo sucesivo se llamara **ARRENDADORA**, por una parte; y por otra **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO** mayor de edad, residente en Santa Marta, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 85.151.182 expedida en Santa Marta., quien durante el transcurso de éste instrumento se denominara **ARRENDATARIO**, celebran el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA**, que se regirá por las normas vigentes del derecho común aplicables a ésta figura contractual, y en lo particular por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** La **ARRENDADORA**, quien se declara legítimo propietario vivienda urbana de la ubicada en la carrera 21 A4, 29G - 59 del barrio Los Faroles del Distrito Turístico Cultural e Histórico Santa Marta, concede al **ARRENDATARIO**, el uso y goce de la misma. La casa, la cual consta de una (1) planta, distribuida así: terraza, sala, comedor, cocina, patio, dos (2) alcobas cada una con closet, un (1) baño. **SEGUNDA.- CANON MENSUAL:** el precio mensual que el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la **ARRENDADORA** por el uso y goce del inmueble, es de **SETECIENTOS MIL PESOS M/C (\$700.000.00)**. **TERCERA.- REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:** El canon podrá ser incrementado cada doce (12) meses en una proporción que no sea superior a la meta de inflación. **CUARTA.- OPORTUNIDAD PARA EL PAGO:** el **ARRENDATARIO** se obliga a pagar a la **ARRENDADORA** el canon mensual dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. El pago del canon de arriendo realizado con posterioridad a la fecha fijada, no implica aceptación de prórroga del término establecido para pagar los cánones de arrendamiento, ni renuncia al plazo fijado para dichos pagos. **QUINTA.- DEPÓSITO:** El **ARRENDATARIO** se obliga a pagar un depósito a la **ARRENDADORA** por la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M/C (\$500.000.00)**. Este depósito no devengará interés. Esta suma será entregada a la **ARRENDADORA** a la firma del presente contrato, a cuyo cargo estará su control y manejo y será devuelta al **ARRENDATARIO** al término de este Contrato, salvo en caso de reclamo por parte de la **ARRENDADORA**, por concepto de cánones adeudados o daños causados por el **ARRENDATARIO** que no sean debido al uso o desgaste normal de los bienes. **SEXTA.- TERMINO:** El término de duración del presente contrato será de un (1) año, a partir del nueve (09) del mes de febrero de dos mil catorce (2014). No obstante, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por periodos consecutivos e iguales al inicial, si ninguna de las partes dentro del último mes al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prorrogas informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato. **SÉPTIMA. RESTITUCIÓN:** Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el **ARRENDATARIO** (i) restituirá el Inmueble a la **ARRENDADORA** en las mismas buenas condiciones en que lo recibió de la **ARRENDADORA**, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará a la **ARRENDADORA** los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del Inmueble correspondientes a los días...



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

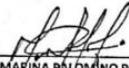
DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

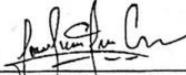
garantizar a la ARRENDADORA el cumplimiento de sus obligaciones, el ARRENDATARIO tiene como FIADORA a la señora JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO mayor de edad, residente en Santa Marta, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.085.045.998 expedida en el Banco Magdalena, quien se obliga a servir de garantía de la obligación sustraída por el ARRENDATARIO durante el termino de duración del contrato y el de sus prorrogas. DECIMA CUARTA.- CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de UN MILLON DE PESOS M.C (\$1.000.000.00) a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del canon y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. DECIMA QUINTA. - MERITO EJECUTIVO: EL ARRENDATARIO declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del ARRENDATARIO hecha por la ARRENDADORA, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el ARRENDATARIO con la presentación de los respectivos recibos de pago.

Para constancia se firma en Santa Marta, el día nueve (09) del mes de febrero de dos mil catorce (2014).

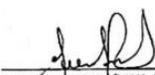
LA ARRENDADORA


MARINA PALOMINO POTES
C.C. No. 26.670.345 expedida en Santa Marta

EL ARRENDATARIO


JORGE ARMANDO SALAS CASTRO
C.C. N° 85151182 expedida en Santa Marta

FIADORA


JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO
C.C. N° 1085045998 expedida en El Banco

Constituye lo anterior probatorias suficientes, para acreditar, el incumplimiento suscitado por el demandado, quien incumplió la oferta mercantil suscrita con los demandantes, sin embargo ello no tiene la virtualidad de encontrarlo responsable en la acusación del daño emergente por concepto de canon en favor de los demandantes, pues como se dijo líneas atrás, el incumplimiento de la oferta mercantil solo se representaba en la no suscripción del contrato de compraventa, al ser un negocio jurídico de la etapa precontractual, y solo nacería del contrato de compraventa la obligación real de entregar el inmueble, negocio jurídico este cuyas obligaciones no han nacido a la vida jurídica y por no haber nacido no puede este operador declarar que el demandado incumplió una obligación no existente.

Por otra parte el extremo demandante solicita se condene al demandado al pago de arras de retractación por incumplimiento por la suma equivalente al 10% del valor total del inmueble esto es por la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL PESOS M/L (24.705.000)**, al respecto encuentra el despacho que este mecanismo resarcitorio ya establecido y pactado en la oferta allegada en la demanda, esto es las arras de retractación, es procedente acceder a esta pretensión del demandante, toda vez que se acreditó que el demandado disintió e incumplió la oferta mercantil suscrita con el demandante, pues no entregó, ni procedió a suscribir el contrato de compraventa en la fecha pactada, fecha en la cual el demandante ya había pagado la cuota inicial y contaba con carta aprobatoria del crédito hipotecario otorgada por **BANCO DE BOGOTA S.A.**

Amén de lo anterior, en la cláusula quinta de dicha oferta se pactó a título de arras de retractación la suma equivalente al 10% del valor total del inmueble, por lo que atendiendo que el demandado suscitó el incumplimiento, mismo que constituye una forma de retractación es procedente acceder a esta condena.



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

QUINTA. ARRAS DE RETRACTACION: LAS PARTES, acuerdan libre y voluntariamente Arras de Retracción, por un valor equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del Valor Total estipulado por el(los) Inmueble(es) objeto de la Presente Oferta de Venta. La presente estipulación se hace con el fin de que LAS PARTES, puedan voluntariamente dar por terminado al negocio, asumiendo dicho valor, de acuerdo a lo Establecido en el Código Civil, Código de Comercio y Costumbre Mercantil. En caso de culminar el presente Negocio Jurídico y otorgarse la Escritura Publica de Tradición, que perfeccione esta Oferta de Venta y la Promesa de Compraventa (si la hubiere) el valor pactado por Arras será imputado 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(a) descuenta(n) el valor de las arras, del monto de los dineros entregados a buena cuenta del inmueble objeto de esta oferta de Venta, en los tres (3) meses siguientes a la solicitud de desistimiento, de acuerdo a las Políticas de Pago y Devolución de Dinero a OFERENTES. LAS PARTES, acuerdan hacer efectivo el pago de la pena, de que trata esta cláusula, sin necesidad de acudir a la Jurisdicción ordinaria, quedando EL OFERENTE, en libertad absoluta de ofrecer en venta el Inmueble, sin necesidad de que haya lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil a lo cual renuncian expresamente LAS PARTES.

VALOR DEL INMUEBLE \$	195,000,000
VALOR KIT REFORMAS \$	52,050,000
VALOR TOTAL DEL INM \$	247,050,000

A diferencia de lo anterior, en el plenario el extremo demandante, no acreditó la acusación de los perjuicios morales alegados, pues este rubro de perjuicios, por tener un carácter inmaterial está diseñado para resarcir, el dolor, la angustia, la acongoja que sufrió el sujeto con el daño, no obstante, para que dicho perjuicio sea reconocido es necesario que el demandante, acredite su existencia, lo que en el asunto no ocurre, pues con la demanda, no se acompaña probatoria alguna, que dé cuenta de la ocurrencia de perjuicio moral alguno en contra de los demandantes.

Por otra parte, el perjuicio moral es un rubro de perjuicio en la responsabilidad que proviene del daño, como ocurre en la responsabilidad exdelicto o aquiliana, lo que en el asunto no ocurre, pues lo alegado por el demandante es un incumplimiento precontractual que solo trastoca los intereses económicos del demandante mas no sus intereses inmateriales, por lo que no es posible acceder al reconocimiento del daño moral solicitado.

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: DECLARAR a GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. civilmente responsable por la frustración del negocio jurídico consistente en la oferta mercantil suscrita con la parte demandante, **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO**, el día 30 de octubre de 2017 y omitió devolver los dineros pagados por los



Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Magdalena
Juzgado Primero Civil Municipal De Santa Marta

PROCESO: VERBAL DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Rad. 47.001.40.53.006.2021.00258.00

DEMANDANTE: JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO

DEMANDADO: GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.

demandantes, de conformidad con lo expresado en la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: CONDENAR a GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. a la devolución y pago a los señores **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO** de los aportes pagados en cumplimiento de la oferta de venta de inmueble suscrita por las partes, en una suma de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATRICIENTOS DIEZ MIL PESOS M/L (\$49.410.000)**, más los intereses moratorios causados desde el 01 de noviembre de 2018 hasta la fecha, de acuerdo a lo aquí considerado.

TERCERO: ABSOLVER a GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. de pagar a los señores **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO**, la suma de **VEINTE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/L (\$20.900.000)**, por concepto de daño emergente, **POR CONCEPTO DE CANON** de conformidad con lo expuesto en la parte motiva.

CUARTO: CONDENAR a GRAMA CONSTRUCCIONES S.A. a pagar a los señores **JORGE ARMANDO SALAS CASTRO y JOHANA PATRICIA SILVA ARGUMEDO** la suma de **VEINTICUATRO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL PESOS M/L (24.705.000)**, por concepto de arras de retractación de conformidad con lo antes expuesto.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada **GRAMA CONSTRUCCIONES S.A.**, en un 4% de las causadas fijándose como agencias en derecho la suma de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$3.800.600)**, 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.

SEXTO: Cumplido la anterior, por secretaría archívese el expediente.

SEPTIMO: La anterior decisión queda notificada a las partes en estrados. Proceden recursos.

Una vez ejecutoriado el presente proveído, la copia digitalizada del mismo, será válida como oficio, el cual para su validez deberá ser remitido desde el correo institucional del despacho: j01cmsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

JUZGADO PRIMERO CIVIL
MUNICIPAL DE SANTA MARTA
Por estado No. 79 de fecha 29 de
septiembre de 2023 se notificará el auto
anterior.

Santa Marta,

Secretaria,
Margarita Lopez Vides

RICARDO ALFONSO BERNAL RODRIGUEZ
JUEZ