

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, ocho (08) de marzo de dos mil veinticuatro (2024)

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Radicado | 76-001-31-03-017-2021-00223-00 |
| Proceso | Verbal de Resolución Contrato |
| Demandante | Victoria Eugenia Mejía Osorio y otro |
| Demandado | Constructora Alpes S.A. |

I. OBJETO DE LA PRESENTE PROVIDENCIA

Procede el Despacho con fundamento en el inciso 3º del numeral 5º del artículo 373 del C.G.P. a proferir sentencia dentro del proceso **VERBAL DE RESOLUCIÓN CONTRACTO** promovido por los señores **MANUEL ANDRÉS MARMOLEJO OREJUELA** y **VICTORIA EUGENIA MEJÍA OSORIO**, quienes actúan por intermedio de apoderado judicial, en contra de **CONSTRUCTORA ALPES S.A.**

II. ANTECEDENTES

2.1. Pretensiones

Procura la parte demandante que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el 16 de marzo de 2017 entre los aquí demandantes y la demandada.

Que, como consecuencia de lo anterior, se condene a pagar a la demandada las siguientes sumas de dinero:

- Indemnización por los perjuicios causados ante el incumplimiento de la demandada, los cuales tasa en la suma \$110.721.600 y los que se causaren hasta la fecha de resolución del contrato.
- La restitución de los dineros pagados por la compra del bien, por valor de \$228.888.600.
- Por las costas y en agencias en derecho.

2.2. Hechos

Memora la parte actora que, celebraron contrato de promesa de compraventa sobre los inmuebles Apartamento 301 torre D, parqueadero 56D (Doble) y 36D, Depósito 18, del Condominio Campestre Naturezza, debidamente identificado y alinderado. Que, acordaron como precio de la negociación, la suma de \$769.196.000, de los cuales cancelaría la suma de \$235.122.600 como cuota inicial, pagaderos en cuotas mensuales; la primera de ellas, por la suma de \$145.000.000 el 13 de marzo de 2017 y las siguientes por la suma de \$4.500.000 a partir del 15 de abril de 2017, finalizando el 15 de junio de 2018 y, el saldo de \$534.073.400 pagaderos con el producto de un préstamo bancario.

Sostienen que, según el estado de cuenta emitido por la sociedad demandada a la fecha de la presentación de la demanda han aportado la suma de \$228.888.600.

Aduce que, según lo consignado en el párrafo primero de la cláusula sexta de la promesa, la demandada debía comunicar a sus poderdantes la fecha de inicio de la construcción de los inmuebles objeto de negociación, lo cual debía constar en acta expedida por la interventoría del proyecto e igualmente, debía informar la fecha de la firma de la escritura.

Agrega que, en la cláusula séptima de la misma promesa, la demandada se comprometió a realizar la entrega en el transcurso de 22 meses siguientes a la expedición del acta de cumplimiento por parte de la fiduciaria, una vez cumplidos los requisitos, afirmando que, de acuerdo con la respuesta dada a la petición en ese sentido, ha transcurrido el doble del término advertido, sin que la demandada diese cumplimiento a la obligación contraída.

Sustentando que dicho incumplimiento ha derivado en diversos daños y perjuicios económicos, al no percibir los frutos de un arrendamiento por los inmuebles adquiridos, ni la satisfacción de tener vivienda propia; refiriendo además que, según lo estimado en el mercado, el alquiler oscila en \$5.032.800 y ello, multiplicado por 22 meses asciende a la suma de \$110.721.600.

2.3. Contestación parte demandada.

Corrido el traslado de la demanda, Constructora Alpes S.A. contestó la misma, se opuso a las pretensiones y propuso excepciones de mérito, las cuales denominó

“Buena fe acreditada en el proceso”, “inexistencia de la obligación”, “Petición de lo no debido”, “Fuerza mayor o caso fortuito por causa de la pandemia Covid-19” e, “innominada”.

2.4. Trámite procesal

Admitida la demanda y, una vez surtida la notificación de la demandada en debida forma, compareció Constructora Alpes S.A. presentando las excepciones arriba referidas.

Seguidamente, el 25 de agosto de 2023, se decretaron las pruebas y se fijó fecha para adelantar la audiencia inicial para el 19 de septiembre del mismo año, diligencia en la que se accedió a la suspensión pedida por las partes, con el fin de llegar a un acuerdo conciliatorio, procediendo en la misma a reprogramar el 31 de octubre para continuar con las etapas propias del proceso.

Sin embargo, no fue posible llevar a cabo la audiencia prevista, debido a la designación que se hiciera a este operador judicial como escrutador, por lo que, se dispuso reprogramar la audiencia el 20 de febrero de 2024 en la cual se declaró fracasada la audiencia de conciliación, se adelantaron los interrogatorios de los extremos procesales y se desistió de los testimonios solicitados por el vocero judicial de la parte demandada.

Realizado lo anterior, el Despacho hizo la fijación de hechos y litigio y se escucharon los alegatos de conclusión. Culminado ello, se anunció el sentido del fallo, para lo cual se expusieron sucintamente los fundamentos de la decisión a tomar dentro de la presente providencia.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Presupuestos procesales

Analizada la actuación no se observa vicio alguno que pueda generar nulidad, las partes son capaces y se encuentran debidamente representadas; por su lado, el despacho es competente para resolver sobre el presente litigio, por lo que se decidirá de mérito.

3.2. Legitimación en la causa

Respecto de la legitimación en la causa, sabido es que es una cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, “en cuanto concierne con una de las condiciones de

prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de este"¹. Por activa, no cabe duda que la misma se encuentra en cabeza de los demandantes, en su calidad de promitentes compradores de los inmuebles apartamento 301 D, parqueaderos 56 y 36 d y depósito 18 del proyecto Naturezza Condominio Campestre, suscrito por la apoderada designada para tal acto.

La legitimación por pasiva también se encuentra acreditada, por Constructora Alpes S.A.S, en calidad de promitente vendedora del inmueble antes descrito.

3.3. Problema Jurídico.

El problema jurídico a resolver dentro de este asunto se circunscribe en determinar si concurren los presupuestos axiológicos de la acción resolutoria, verificando para tal fin, la existencia del contrato, el cumplimiento por parte de los demandantes y el incumplimiento de la demandada y, en caso de verificarse dichos elementos, resolver sobre las restituciones mutuas y los perjuicios invocados por los demandantes y sus montos.

3.4. Marco normativo y jurisprudencial

3.4.1. De la relación contractual.

A voces del artículo 1602 del Código Civil, "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes*" y, por tanto, mientras el acuerdo no sea invalidado por causas legales o por la mutua voluntad de los contratantes (parte final de la misma norma), se impone para ellos el deber de su cumplimiento, lo que deberán hacer de buena fe, quedando obligados no solo a lo que reza en el contrato sino también a todas las cosas que emanan de la naturaleza de la obligación o que la ley declare como pertenecientes a ella (*art. 1603 ib.*)

Por su parte, el artículo 1546 *Ibidem*, señala que, "*En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnizaciones de perjuicios*".

3.4.2. Del contrato de promesa de compraventa.

Dentro de las negociaciones precontractuales que pueden ajustar los interesados, camino a la concepción del contrato, tiene especial relevancia el de promesa, que

¹ Ver sentencia del 14 de marzo de 2002 Exp. 6139.M.P. Jorge Antonio Castillo Rúgeles

es un acuerdo de carácter provisional y preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes, pero a cuya realización, se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y expectante de concertarlo con posterioridad, quedando claro entonces que, como no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato.

No obstante, la eficacia final del contrato se encuentra encaminada a obtener la celebración del acto jurídico prometido, de otro lado, suele acontecer que los negociantes, además de convenir la prestación de hacer que la naturaleza del contrato les impone, ajusten otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a este. Son pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido y agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer. En todo caso, lo verídico es que existen o pueden darse otras situaciones en las cuales las partes convienen cumplir anticipadamente y que comportan obligaciones de primera línea aún, antes del perfeccionamiento del contrato futuro.

De este modo, el carácter especial con que la ley trata la promesa de celebrar el contrato, permite deducir que tal negocio precontractual es fuente jurídica de obligaciones, empero, para ello es necesario que concurren todas las circunstancias que consagra el artículo 89 de la ley 153 de 1887, a saber: **1)** que la promesa conste por escrito; **2)** que el contrato a que se refiere la promesa no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; **3)** que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y **4)** que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el contrato prometido que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Sea lo primero precisar que, en el presente caso se cumplen las exigencias prenotadas, esto es, se aportó el documento obrante en el PDF01 folios 32 a 45 que contiene la negociación promisorio, la que no fue tachada de falsa ni desconocida por las partes; tampoco es de aquellas que la ley declara ineficaz por no concurrir las exigencias legales, asimismo se programó como data para la celebración del contrato prometido *“la Notaria CATORCE del Círculo de Cali, a las 3:00 pm, el primer día hábil, del mes anterior al programado para la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente*

compraventa”, por demás, para su perfeccionamiento únicamente le falta la solemnidad de la escritura pública. (Ver cláusula 6ª)

3.4.3. De las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa.

Como líneas atrás quedó apuntado, la promesa de contrato impone a las partes meras obligaciones de hacer, la de concurrir a la celebración efectiva del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; además de las consagraciones sencillamente accidentales, que como se dijo, puedan pactarse.²

Entonces, una mirada al documento permite extraer las obligaciones que cada quien debía satisfacer con el ánimo de llegar al término pretendido.

La promesa de compraventa fue suscrita el 16 de marzo de 2017 por la demandada CONSTRUCTORA ALPES S.A., por intermedio de su representante legal, Alfredo Domínguez Borrero, en calidad de promitente vendedor, y por la apoderada de los aquí demandantes, Manuel Andrés Marmolejo Orejuela y Victoria Eugenia Mejía Osorio, en calidad de promitentes compradores, en el que se estipuló como precio de la venta en la cláusula tercera la suma de “SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MCTE (769.196.000) suma que EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete con EL PROMITENTE VENDEDOR a cancelar la suma de \$235.112.600 como cuota inicial, cancelados periódicamente y el excedente de \$ 534.073.400 con el producto de un préstamo que tramitarán con una entidad bancaria”.

En las cláusulas séptima y décima primera pactaron: *“ENTREGA DEL (DE LOS) INMUEBLE(S): LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material de los inmueble(s) en el transcurso de los VEINTIDOS (22) meses siguientes a la fecha en que la Fiduciaria expida el acta de cumplimiento de los requisitos a cargo de la PARTE PROMITENTE VENDEDORA y se haya dado inicio a la construcción de la torre o etapa correspondiente a los inmueble(s) objeto de la presente compraventa...*

DÉCIMA PRIMERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: LOS PROMITENTES contratantes acuerdan resolver el presente contrato de promesa de compraventa en los siguientes eventos:---

² Artículo 1501 Código Civil

- a) Incumplimiento de LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA en el pago de lo pactado en la cláusula referente al precio de la venta o los gastos de escrituración u otras obligaciones pactadas en este contrato para perfeccionar la escritura de compraventa.
- b) No cumplimiento del compromiso y requisitos enunciados y aceptados en la cláusula Tercera parágrafo sexto, séptimo, octavo y noveno de ésta promesa...”

3.4.4. La condición resolutoria.

Por supuesto que la promesa de celebrar un contrato, participa de la naturaleza jurídica de los pactos bilaterales, por ende, cuando uno de los contratantes no cumple con las obligaciones que le corresponde, el artículo 1546 del Código Civil le ofrece al otro contratante la posibilidad que elija, a su querer, una de dos soluciones, bien puede buscar el cabal cumplimiento o, que se resuelva el pacto, desde luego, en uno u otro casos permitiendo la reclamación de los perjuicios ocasionados por ese deber de prestación deficiente o imperfecto.

Con todo, el buen acometer de cualquiera de esas acciones puede verse empañado cuando la parte que ejercita una de tales, ha incumplido con las obligaciones que son de su resorte, porque si así sucede, enseña la ley que ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte con las obligaciones surgidas del contrato, o por lo menos, no se allane a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, ni más ni menos.

3.5. Caso concreto.

Como quiera que el contrato objeto de la Litis cumple con los requisitos señalados por en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, entra el Despacho a determinar si en el presente proceso se cumplieron o no las obligaciones adquiridas con la firma del contrato de promesa de compraventa por parte del extremo demandado, específicamente la alegada por los demandantes, la no entrega del inmueble, para de esa manera establecer si en verdad existió desatención de la demandada al momento de cumplir con esa obligación.

Pues bien, revisados los documentos aportados y recaudados a lo largo del proceso, advierte el Despacho que en el caso *sub examine*, se dan los presupuestos para el buen suceso de la pretensión resolutoria del contrato de promesa de compraventa firmado entre los demandantes y la accionada.

En efecto, de manera nítida emerge que la demandada no honró la obligación en la forma y los términos pactados en el contrato de promesa de compraventa por cuanto

esta, desde la contestación de la demanda acepta no haber realizado la entrega del inmueble, aunque alega que ello se debió a razones externas de la constructora; sin embargo, han pasado más de 44 meses desde la presentación de la demanda y aquella aún no ha realizado la entrega de los inmuebles prometidos, ni ha suscrito la escritura pública de los mismos, lo que fue incluso reconocido por el representante legal de la sociedad dentro de su interrogatorio de parte, al indicar que el proyecto se encuentra detenido y, respecto de la torre que interesa a los actores, solo se encuentra acondicionado el sótano.

Ello es así por cuanto, según la interpretación de las cláusulas del contrato de compraventa, al tenor de lo pactado en el contrato preliminar, adquirió obligaciones para con los compradores que debió atender oportunamente, entre ellas, los compromisos adquiridos para perfeccionar el negocio con la escritura pública de compraventa y la entrega de los bienes prometidos en venta —cláusula séptima del contrato—, obligación que no acató, estando vertida esa intención recíproca de las partes en estipulaciones claras, precisas y sin asomo de ambigüedad, de donde le asiste responsabilidad a la constructora al no hacer entrega oportuna de los bienes prometidos en venta, como era su deber.

Además, la parte demandada no probó que los demandantes hubieran incumplido en el pago de los estamentos pactados, por el contrario, al absolver el interrogatorio de parte su representante confesó que recibieron de parte de aquellos, la suma de \$264.888.600, excediendo incluso el valor acordado como cuota inicial, por lo que, la constructora demandada debió proceder a suscribir la escritura compraventa y atender lo consignado en la cláusula séptima del contrato, esto es, la entrega de dichos bienes.

Bajo este contexto, el despacho considera que las excepciones planteadas por pasiva no enervan las pretensiones en la medida que, la inexistencia de la obligación se cae por su propio peso, pues como quedó establecido no se ha cumplido por parte de la constructora lo que aquella prometió; así mismo, quedó demostrado que los demandantes como compradores tenían la expectativa de recibir los bienes respecto de los cuales pagaron un valor superior a la cuota inicial y, de cara al incumplimiento de la demandada, es claro que los señores Marmolejo y Mejía tienen derecho a recibir el dinero entregado y, en tanto, les asiste el derecho no solo legal, sino contractual, por tanto, dicho medio exceptivo no está llamado a prosperar.

En lo que concierne a la tesis sostenida por la demanda, partiendo de los problemas financieros y el retraso en el cronograma de la obra, atribuidos a la pandemia Covid 19, debe indicarse que, aún cuando pudiera entenderse que el proyecto presentó algún tipo de retraso o inconveniente y que es de público conocimiento que muchos contratos dejaron de ejecutarse, no es menos cierto que, en este caso quedó confesado que muchos de ellos, venían desde antes de la pandemia y del propio estallido social del 2021. Así se confesó por parte del apoderado al iniciar su escrito de contestación de la demanda, además de la propia manifestación del representante legal de la demandada en su interrogatorio, cuando expuso que la situación financiera de la constructora no era positiva desde el año 2019, lo que, conllevó a que las entidades financieras dejaran de financiar los proyectos promovidos por esta, y por ende, se impidió culminar no solo este proyecto, sino otros tantos, luego, conocida que la dificultad de la constructora venía desde mucho antes a la ocurrencia de la situación pandémica y social que vivió el país, no resulta ser una razón válida para exonerar a la demandada de restituir los dineros pagados por los demandantes, ni mantenerlos atados a una relación contractual cuando, de su parte, no ha hecho lo propio.

Bajo esa línea argumentativa, no se puede imponer a los demandantes soportar el incumplimiento de la demandada, quien carece de orfandad probatoria para demostrar que la parálisis del proyecto deviene del impacto de la pandemia a la luz de los artículos 1757 del C. Civil y 167 del CGP.

Caba anotar que, no se advierte mala fe dolosa o temeraria por parte de la demandada, atendiendo que los recursos fueron utilizados para el proyecto y pese a que este quedó a medias, no significa que medie *per se*, una apropiación ilícita de dichos recursos; no obstante, ello no es suficiente para exonerar de responsabilidad a la Constructora Alpes y por ende, ninguna de las excepciones están llamadas a prosperar.

Sentado lo anterior y, en virtud del carácter retroactivo que le es inherente a la declaración de resolución de un contrato, las cosas deben volver al estado anterior a su celebración, por ello, habrán de hacerse las restituciones mutuas que, para el caso concreto, se trata de la devolución del dinero entregado por los demandantes como parte del precio más la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 1546 del Código Civil.

3.6. Liquidación

Para ello debe tenerse en cuenta que el pago de una suma de dinero como modo de extinción de una obligación, para poder tener efectos liberatorios se necesita que sea completo o total, lo cual presupone que debe existir equivalencia no solo cuantitativa sino cualitativa entre las unidades monetarias entregadas por los demandantes y aquellas con las que la demandada pretende solucionar su prestación, máxime, ante el notorio y público fenómeno inflacionario que caracteriza nuestra economía.

Al respecto, la Corte ha expresado que el pago de obligaciones dinerarias no es completo cuando se paga con moneda desvalorizada, es decir, sin la respectiva corrección monetaria, pues en dicho caso, el pago sería incompleto (sentencias de marzo 30 de 1984, marzo 19 de 1986, enero 24 de 1990 y 19 de noviembre de 2001, entre otras).

Por lo anterior, se tomará el índice nacional de precios al consumidor certificado por el DANE, acudiendo a la fórmula de multiplicar el valor histórico a actualizarse por el factor que resultare de dividir el índice final por el índice inicial así:

$$VA = \frac{VH \times IPC_{final}}{IPC_{inicial}}$$

Donde VA = Valor Actual

VH = Valor Histórico

Índice final (febrero de 2024)

Índice inicial (marzo de 2018)

IPC inicial (marzo de 2018) = 98,45

IPC final (febrero de 2024) = 138,98

Esto indica que la suma de \$264.888.600 entregada el 08 de marzo de 2018, deberá ser indexada para un total de \$373.938.218, más los intereses legales civiles del 6% anual, aplicados a los valores iniciales sin corrección.

Finalmente, en lo relativo a los perjuicios que se invocan, debe decirse que, para demostrarse el daño, se allegó por activa un sondeo del valor de arrendamiento promedio en el sector, sobre el cual aplicó una fórmula para establecer el monto total del canon de arrendamiento del inmueble durante el término que, a su juicio,

dejó de percibir por valor total de \$110.721.600, cifra que no fue objetada por la demandada bajo los lineamientos del art. 206 del CGP, razón por la cual, debe tenerse por cierto el valor determinado para cuantificar tales perjuicios de índole material.

Bajo ese entendido, la pretensión de los demandantes de que se reconozcan perjuicios materiales, en específico, por lucro cesante, está llamada a ser atendida.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito propuestas por la demandada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **DECLARASE RESUELTO** el contrato de promesa de compraventa suscrito el 16 de marzo de 2017 entre los señores Manuel Andrés Marmolejo Orejuela y Victoria Eugenia Mejía Osorio, en calidad de promitentes compradores y, Constructora Alpes S.A., en calidad de promitente vendedora.

TERCERO: ORDENASE a la demandada que, dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de este fallo, restituya a los actores la suma equivalente a \$373.938.218, debidamente indexada, más los intereses civiles legales aplicados sobre la suma inicial, hasta la fecha en que se efectúe el pago.

CUARTO: En virtud de la anterior declaración, **CONDENASE** a la constructora Alpes S.A. a pagar a los demandantes la suma de \$110.721.600, por concepto de perjuicios materiales en su modalidad de lucro cesante.

QUINTO: CONDENASE en costas a la demandada en favor de los demandantes, para lo cual se fijan como agencias en derecho la suma de **\$15.000.000**, conforme al Acuerdo No. PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016, emanado del Consejo Superior de la Judicatura. Líquidense por secretaría dichas costas en la forma prevista en el art. 366 del C.G.P.

SEXTO: De no ser recurrida la presente decisión, y una vez cumplido lo dispuesto en el numeral anterior, **ARCHÍVENSE** las presentes diligencias, previas anotaciones de rigor en el libro radicador del despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


WILSON RICARDO VASQUEZ GÓMEZ
JUEZ

046

JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL
CIRCUITO SANTIAGO DE CALI
SECRETARIA

En Estado No. 025 de hoy se notifica a las
partes el auto anterior.

Fecha: 11 de marzo de 2024

RAFAEL ANTONIO MANZANO PAIPA
Secretario