



República de Colombia
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena
Sala Civil – Familia

Proceso: DECLARATIVO / VERBAL / INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL
Demandante (s): EDINSON RUBIO HERAZO
Demandado (s): INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.
Rad. No.: 13001-31-03-001-2019-00290-01

Cartagena de Indias D. T. y C., veintinueve de marzo de dos mil veintidós
(Proyecto discutido y aprobado en sesión de veintidós de marzo de dos mil veintidós)

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia proferida el 20 de agosto de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, dentro del proceso verbal adelantado por **ÉDINSON RUBIO HERAZO** contra **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

I. DEMANDA

En la demanda, radicada el 4 de octubre del 2019, se narraron los siguientes hechos:

1. El 12 de septiembre de 2013, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. celebraron el contrato de “*fiducia mercantil de administración No. 3-1-P38470*”, a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo conformado por el inmueble identificado con matrícula No. 060-135939, con el propósito de construir el proyecto inmobiliario denominado “*Terrazas de Calicanto*”.
- ÉDINSON RUBIO HERAZO** actuó como “*beneficiario fideicomitente*” y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** como “*beneficiario futuro*” y “*fideicomitente constructor*”.
2. Asimismo, el 13 de septiembre de 2013, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** como promitente vendedor y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** como promitente compradora, celebraron un contrato de promesa de compraventa, respecto del mismo inmueble, fijando su precio en \$4.685'000.000.
3. Inicialmente, se estipuló que se desarrollaría un “*proyecto de construcción de 672 apartamentos, para ser materializados en (04) etapas*”.
4. “*El valor del predio se cancelaría por etapas al cumplimiento del punto de equilibrio de las mismas...*”.
5. En el “*literal c) de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa - precio y forma de pago*”, la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** se comprometió a “*entregar*” como parte del precio “*un apartamento al promitente vendedor dentro de cada una de las etapas, liquidado al precio de venta de lanzamiento de cada etapa...*”.
6. El 2 de mayo de 2014, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** suscribieron el “*Otrosí No. 1 a la promesa de compraventa*”, en el que “*se acordó un cambio, pasando de 4*

a 3 etapas del proyecto". Asimismo, "la demandada cambió la cantidad de apartamentos del proyecto de 672 a 728" y modificó "el punto de equilibrio y plazo final de cada una...".

En virtud de lo anterior, la demandada modificó sus obligaciones, comprometiéndose a entregar al demandante 3 apartamentos el 13 de agosto de 2014.

7. En el referido Otrosí No. 1 de 2 de mayo de 2014, la sociedad demandada también se obligó a entregarle a la *"fiduciaria la instrucción irrevocable de escriturar dos (2) apartamentos de la torre ocho (8) pertenecientes a la etapa 3 del proyecto"*, ya no como precio, sino como *"reconocimiento por las gestiones realizadas a la forma de pago pactada y al acompañamiento que el vendedor había realizado y continuaría realizando durante la ejecución del proyecto concerniente a la seguridad del predio y el acompañamiento en las relaciones con vecinos"*.

No obstante, la demandada tampoco cumplió lo acordado, ni *"unas obligaciones específicas determinadas y que reposan en copia del mismo"* otro sí.

8. El 12 de agosto de 2015, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** suscribieron el "Otrosí No. 2", en el que se modificó la *"fecha de pago acordada en la promesa de compraventa y en el Otrosí No. 1..."*.
9. En la cláusula "séptima" del contrato de promesa de compraventa, se acordó que *"el no cumplimiento por alguna de las partes de todas o alguna de las obligaciones, haría a la parte cumplida acreedora en una suma equivalente al 10% del precio total del inmueble, (esto es \$468'500.000.00), lo anterior a título de pena y sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de la obligación principal"*.
10. Igualmente, **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** se comprometió a abonar al demandante la suma de \$550'000.000 *"una vez constituido el patrimonio autónomo... dinero que se destinaría al saneamiento del predio, trámite de aprobación de la unidad de gestión urbanística, pagos que haría directamente a los acreedores conforme a la carta de instrucciones precisas... de fecha 11 de septiembre de 2013; también con dineros de la cuota inicial se pagarían impuestos pendientes tendientes a levantar y registrar embargos vigentes"*; No obstante –dijo el demandante–, la demandada no cumplió tales compromisos.

En ese sentido, la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** hizo por cuenta del demandante *"desembolsos de dineros a su cargo, a tiempo y condiciones no autorizadas y hasta la fecha no demostradas, mucho menos liquidadas y no aceptadas"*.

Además, el 18 de diciembre de 2018, la sociedad demandada le remitió al demandante, *"en papel común, sin firmar, ni soportes"*, una relación de *"supuestos pagos hechos"* en nombre de él *"a terceros, los cuales no han contado con autorización y mucho menos con aprobación"* de **ÉDINSON RUBIO HERAZO**.

Por ende, la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** hizo por cuenta del demandante *"desembolsos de dineros a su cargo, a tiempo y condiciones no autorizadas y hasta la fecha no demostradas, mucho menos liquidadas y no aceptadas"*.

El 18 de diciembre de 2018, la sociedad demandada le remitió al demandante, "en papel común, sin firmar, ni soportes", una relación de "supuestos pagos hechos" en nombre de él "a terceros, los cuales no han contado con autorización y mucho menos con aprobación" de **ÉDINSON RUBIO HERAZO**.

En consecuencia, por ese concepto existen "diferencias de dineros" en favor del demandante por sumas de "\$63'000.000, \$19'089.800 y \$3'797.079, menos seiscientos pesos (\$600), desde el día 16 de septiembre de 2013, arrojando un total a su favor de \$85'886.279, correspondientes a la Etapa No. 1. b. por acuerdo entre las partes".

11. En síntesis, "en Desarrollo y ejecución de una parte de las obligaciones de mi representado y por otra del proyecto de la demandada **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, surgieron obligaciones a su cargo, bajo promesas de compraventa, como la entrega directamente a mi representado de cinco (05) contratos de promesa de compraventa de cinco (05) apartamentos, que hacían parte de las deudas y obligaciones desatendidas en su integridad por la demandada **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

De estos contratos de promesa de compraventa tres (3) legalizaban los pagos respectivos de las etapas 1, 2, 3 es decir tres (3) apartamentos y los otros dos (02) contratos de promesa de compraventa 4 y 5 legalizaban el pago acordado como reconocimiento por las gestiones realizadas a la forma de pago pactada y al acompañamiento que el vendedor ha realizado y continua realizando durante la ejecución del proyecto, en lo concerniente a la seguridad del predio y al acompañamiento en las relaciones con los vecinos. En el párrafo respectivo se determinó el procedimiento para ello; obligación y gestiones cumplidas por mi representado y no por la demandada, en una actitud dolosa".

12. Además, la demandada le quedó debiendo la suma de \$25'000.000 correspondiente al pago de la "Etapa No. 3".
13. **ÉDINSON RUBIO HERAZO** cumplió sus obligaciones contractuales, toda vez que transfirió la propiedad del inmueble identificado con el F.M.I. No. 060-135939, tal y como se desprende de la Escritura Pública No. 1945 de 29 de octubre de 2013.

Sin embargo, **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** no honró sus compromisos.

14. Después de elevar un derecho de petición, la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. le informó al demandante que "desde el 24 de enero de 2018 solicitó a la demandada **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, la liquidación del contrato, que el 27 de febrero de 2019 remitió la rendición final del fideicomiso, que se encuentra actualmente realizando todas las gestiones de liquidación del contrato, en fin ese contrato no está todavía liquidado".

Con fundamento en lo anterior, se elevaron las siguientes pretensiones:

PRINCIPALES:

- i). Declarar que las partes tenían plena capacidad para celebrar el contrato de promesa de compraventa suscrito el 13 de septiembre de 2013.
- ii). Declarar la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa, del Otrosí No. 1, del Otrosí No. 2 y del contrato de fiducia mercantil.

- iii). Declarar que el demandante cumplió sus obligaciones.
- iv). Declarar que en virtud del contrato de promesa de compraventa, el demandado estaba obligado a entregar *"como parte de la forma de pago, un apartamento dentro de la oportunidad de cada una de las etapas..."* y, además, a enviarle a la *"Fiduciaria la instrucción irrevocable de escriturar dos apartamentos de la torre 8 pertenecientes a la Etapa No. 3 del proyecto..."*.
- v). Declarar que la demandada incumplió las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa, en el Otrosí No. 1 y en el Otrosí No. 2.
- vi). Declarar que la demandada debe pagarle a la demandante la suma de \$85'886.279, por concepto de los *"valores que correspondiente a la Etapa No. 1. B por acuerdo entre las partes, más los intereses"*.
- vii). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante el valor acordado para la *"Etapa No. 3"*, más intereses.
- viii). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$25'000.000, ante el incumplimiento de su obligación *"a fecha 16 de septiembre de 2013..."*.
- ix). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$158'139.641,47, ante el incumplimiento de su obligación *"a fecha 13 de agosto de 2014"*, más intereses.
- x). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$150.518.382,81, ante el incumplimiento de su obligación *"a fecha 13 de febrero de 2015"*, más intereses.
- xi). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$142'865.161,83, ante el incumplimiento de su obligación *"a fecha 13 de agosto de 2015"*, más intereses.
- xii). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$324'957.037,89, ante el incumplimiento de su obligación *"a fecha 2 de mayo de 2014"*, más intereses.
- xiii). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$468'500.00 a *"título de pena..."*.
- xiv). Declarar que la demandada debe pagarle al demandante la suma de \$3'000.000 por concepto de *"daño emergente"*, originado por la gestión adelantada por su abogado ante un centro de conciliación.
- xv). Ordenar el pago de los intereses bancarios corrientes y moratorios sobre las anteriores sumas.

SUBSIDIARIAS:

- i). Ordenar a la demandada cumplir con la entrega de los 5 apartamentos señalados en el contrato de promesa de compraventa, en el Otrosí No. 1 y en el Otrosí No. 2.
- ii). Ordenar a la demandada pagar la totalidad del dinero que le correspondía en virtud del contrato de promesa de compraventa, del Otrosí No. 1, del Otrosí No. 2 y de la Escritura Pública de venta No. 1945 de 29 de octubre de 2013.

- iii). Ordenar a la demandada pagar la suma de \$468'500.00 a "*título de pena...*".
- iv). Ordenar el pago de los intereses bancarios corrientes y moratorios sobre las anteriores sumas.
- v). Ordenar a la demandada que junto con el demandante liquide el "*contrato en aras de obtener un estado de paz y salvo mutuos*".

II. CONTESTACIÓN

La demanda fue admitida por auto de 20 de enero de 2020.

Tras ser notificada de esa providencia, **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** se opuso a las pretensiones, alegando que cumplió todas las obligaciones a su cargo, tal y cómo se desprenden de las "3 certificaciones" que allegó como prueba.

Resaltó que aunque se comprometió a entregar un apartamento por cada una de las etapas del proyecto, "*el valor que correspondía a dichos apartamentos fue cancelado al hoy demandante, tomando para ello el precio de cada apartamento al momento de venta de lanzamiento de cada etapa, por lo que en ese sentido se cumplió con el valor que contenía la promesa de marras y el acreedor aceptó textualmente como se puede evidenciar en las certificaciones*".

Expuso, además, que la "*condición para escriturar los dos inmuebles*" adicionales a los anteriores, según lo pactado en el Otrosí No. 1, "*consistía en que durante la ejecución del proyecto, el demandante, señor **ÉDINSON RUBIO**, debía garantizar la seguridad y el acceso al predio y hacer un acompañamiento con los vecinos del sitio. Cuestión distinta es que no cumplió*", porque el ingreso al predio pertenecía a otro propietario, razón por la cual tuvieron que "*constituir una servidumbre de tránsito con ocupación permanente a favor de Inversiones Las Palmeras como predio sirviente*", por un valor de \$558'000.000.

Refirió que pese a ello, entregó al demandante dos contratos de promesa de compraventa, suscritos el 13 de agosto de 2015 por ambas partes, "*cumpliendo así lo estipulado contractualmente*".

Con base en lo anterior, formuló las siguientes excepciones de mérito:

i). "**Inexistencia de incumplimiento por parte de la demandada**", porque "*cumplió con todas y cada una de las obligaciones que tenía a su cargo en la promesa de compraventa y otrosíes pactados con el demandante, al punto que... suscribió de su parte certificaciones que dan cuenta de esto*".

ii). "**Cobro de lo no debido**", porque las "*pretensiones fueron satisfechas y aceptadas*" por el demandante "*con la cancelación del lote en cada una de las etapas del proyecto, como emana de las 3 certificaciones existentes y allegadas en copia auténtica... las cuales fueron suscritas por el demandante*".

Expresó que la "*obligación contenida en el Otrosí No. 1...*", consistente en entregarle 2 apartamentos adicionales, "*también fue cumplida, prueba de ellos son las dos promesas de compraventa que se suscribieron por dos apartamentos del proyecto inmobiliario...*".

iii). "**Ausencia de causa para la declaración de incumplimiento**", porque "*es improcedente la declaratoria a favor de la acción instaurada por el demandante*".

iv). “Excepción genérica o innominada”, esto es, cualquiera que se encuentre probada.

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

1. A través de la sentencia de 20 de agosto de 2021 el *a quo* desestimó las pretensiones.

Explicó que en las 3 “certificaciones” aportadas por la parte demandada, suscritas por **ÉDINSON RUBIO HERAZO** con destino a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., aquél indicó que **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** se encontraba a “paz y salvo por todo concepto por el pago del lote objeto del contrato de fiducia”, de donde infirió que la demandada no incumplió las obligaciones que se desprenden del contrato de promesa de compraventa celebrado el 13 de septiembre de 2013, ni en los Otrosíes Nos. 1 y 2.

Asimismo, señaló que si bien el demandante dijo que había suscrito una de las “certificaciones” bajo “extorsión” de MANUELA MIRANDA, no hay prueba alguna en el expediente que así lo acredite.

En ese sentido, el juzgador de primer grado expuso que el demandante aceptó y autorizó que todo el precio del inmueble fuera pagado con dinero en efectivo y no con apartamentos, por lo cual entendió que hubo una “dación en pago”, como modo de extinguir sus obligaciones.

Por otro lado, adujo que aunque no hacía parte del precio del inmueble, quedó acreditado el cumplimiento de la entrega de los “dos apartamentos” referidos en el Otrosí No. 1, por el acompañamiento efectuado por el demandante frente a los vecinos y a la seguridad del predio, pues así se deja ver de las dos promesas de compraventa suscritas entre las partes.

Finalmente, sostuvo que si bien la parte demandante manifestó que esas promesas fueron incumplidas por la parte demandada, este no era el escenario apropiado para debatir su validez, ni su eficacia, porque ello desborda los confines del litigio.

2. Contra la anterior determinación, la parte demandante interpuso el recurso de apelación, mismo que fue concedido en su oportunidad, por lo que las diligencias se enviaron al Tribunal.

IV. TRÁMITE EN SEGUNDA INSTANCIA

1. A través del auto de 31 de agosto de 2021, se admitió el recurso de apelación conforme prevé el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 y, por consiguiente, se le otorgó a la parte recurrente el término de 5 días para que sustentara la alzada.

2. Por auto de 10 de septiembre de 2021, se negó la solicitud de decretar pruebas en segunda instancia elevada por la parte demandante.

3. En su oportunidad, el recurrente planteó los siguientes argumentos para fundamentar la apelación:

Inicialmente, manifestó que la demandada no cumplió sus obligaciones, porque lo que se anotó “en el Otrosí No. 1 del contrato de promesa de compraventa, ya no era entregar apartamentos, sino darle instrucciones irrevocables a la fiduciaria, para que ésta le hiciera a través de la escrituración, la transferencia del dominio

sobre dos apartamentos, cosa distinta a hacerle entrega de dos promesas de compraventa...".

Refirió que el a quo no tuvo en cuenta que los certificados allegados por la demandada, sólo cumplieron la formalidad de indicarle a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. que ya se había cumplido con el pago del precio del inmueble; sin embargo, ello no ocurrió realmente.

Agregó que, además, en la certificación del 3 de agosto de 2015, "no hay coincidencia entre las sumas señaladas en números y letras... Si nos atenemos a lo que se tiene establecido en materia de interpretación cuando esto sucede, tendríamos que llegar a la conclusión que el valor correcto es lo señalado en letras, esto es mil quinientos veinticinco millones de pesos, cuando en realidad, la cifra que corresponde es la contraria. Ello muestra que esos certificados se elaboraron el mismo día, y no en la fecha que aparece consignada en los mismos".

Refirió que el Oficio emitido por la sociedad demandada el 18 de diciembre de 2018, demuestra que las aludidas certificaciones no tienen el alcance dado por el a quo, porque "cinco años después de que se firmaran las ya plurimentadas certificaciones" indicó que "finalmente quedan tres aptos en cabeza de **ÉDINSON RUBIO** a cruzar contra los \$558'000.000 del costo de la servidumbre pagada por **INGENAL**...".

Dijo que en ese documento "la demandada no menciona para nada la existencia de los famosos certificados. Si ellos no lo hicieron en ese momento, es y fue, por la sencilla razón de que la existencia de los mismos se dio por motivos muy lejanos al hecho de establecer y dejar constancia de que la parte demandada le había cumplido a la parte demandante y obedecía a un requisito frente a la fiducia y no entre partes".

Indicó que la demandada manifestó que había resuelto los contratos de promesa de compraventa con el demandante, "por cuanto le tocó pagar... una servidumbre de tránsito de carácter permanente, para acceder al predio"; frente a ello, el a quo desconoció que la carga de demostrar esos supuestos le correspondía a ella y al demandante, según lo indicó el Distrito de Cartagena en el oficio que adjuntó.

Resaltó que las aludidas certificaciones "fueron firmadas en un solo día, de manera anticipada, bajo constreñimiento y vicio del consentimiento, por amenazas y extorsión de terceros; hechos conocidos por la demandante (sic), quien aprovechando esa calamidad en mi poderdante se apresuró a solicitarle y ponerle para la firma, como ya lo dije anticipada y conjunta de las tres certificaciones, ofreciéndole y dándole en garantía, no dos, sino seis promesas de compraventa de apartamentos del proyecto Terrazas de Calicanto".

Adujo que la demandada no pagó el 100% del precio acordado para la primera etapa, porque el demandante en su demanda expuso que habían "diferencias de dinero" a su favor y porque la sociedad no presentó soportes contables que demostraran sus afirmaciones.

Sostuvo que el "juez no apreció que a la demandada se le formuló en su interrogatorio de parte, pregunta sobre la entrega de 6 promesas de compraventa, a lo que el demandado respondió que sí las firmó (a una hora y 52m del video de audiencia concentrada parte 1, en adelante) al mismo tiempo que **ÉDINSON RUBIO** firmó, en las condiciones de constreñimiento de la voluntad, proveniente de terceros; hecho que la demandada acepta conocer, haciendo uso para su defensa de las certificaciones de pago dirigidas a Fidubogotá".

Finalmente, resaltó algunas imprecisiones que, a su juicio, cometió el *a quo* a la hora de practicar el interrogatorio oficioso del demandante y en la audiencia inicial.

4. En el traslado de la sustentación del recurso de apelación, la parte demandada guardó silencio.

V. CONSIDERACIONES

1. En principio, cabe indicar que, a la luz del artículo 328 del C. G. del P., la competencia del *ad quem* se circunscribe únicamente a desatar los reparos expuestos por el recurrente, pues es exclusivamente sobre ellos que se abre la posibilidad de emitir un pronunciamiento de fondo.

2. En lo que al presente caso respecta, vale la pena señalar que entre las partes se desarrollaron una serie de actos que bien pueden ser sintetizados así:

- a. Mediante contrato de 30 de agosto de 2005, la sociedad MARTINEZ Y ROMERO LTDA. celebró con **ÉDINSON RUBIO HERAZO** un contrato de promesa de compraventa, en el que se convino que la primera se comprometía a vender al segundo el inmueble con matrícula No. 060-135939.
- b. El 12 de septiembre de 2013, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la FIDUCIA BOGOTÁ S.A. celebraron el contrato de "*fiducia mercantil de administración No. 3-1-P38470*", en el que intervinieron las siguientes partes:

1. **FIDUCIARIA:** Será denominada así en el presente contrato a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
2. **FIDEICOMITENTE:** Se denominará así en el presente contrato a EDINSON RUBIO HERAZO cuya identificación se hizo al inicio de este documento.
3. **BENEFICIARIO:** Se denominará así en el presente contrato a las sociedades EDINSON RUBIO HERAZO cuya identificación se hizo al inicio de este documento.
4. **TRADENTE:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad MARTINEZ Y ROMERO LTDA. sociedad que es actualmente propietario del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-135939 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, quien lo transferirá dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del presente documento a título de fiducia mercantil en su calidad de **TRADENTE** por cuenta y en nombre del FIDEICOMITENTE.
5. **BENEFICIARIO FUTURO:** Se denominará así en el presente contrato a la sociedad INGENAL S.A. quien adquirirá esta condición una vez se allegue a la FIDUCIARIA.

A través de dicho contrato se constituyó el patrimonio autónomo denominado "PORTAL CALICANTO", conformado por el inmueble identificado con matrícula No. 060-135939, con el propósito de construir el proyecto inmobiliario denominado "*Terrazas de Calicanto*".

Asimismo, en dicho acto, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** se comprometió a transferirle el referido bien al patrimonio autónomo, dentro de los 30 días siguientes. Así, dentro de las obligaciones del demandante estaba la de:

2. Transferir los **INMUEBLES** descritos en la cláusula 5.1 dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del presente contrato, a título de fiducia mercantil a la FIDUCIARIA como vocera del presente Patrimonio Autónomo.

De otro lado, se convino que el precio del bien sería pagado por **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con el precio de el inmueble fideicomitado, este será pagado directamente por parte del BENEFICIARIO FUTURO al FIDEICOMITENTE, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente Contrato de Fiducia Mercantil, por lo tanto, la obligación de pago del INMUEBLE no constituye un pasivo del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

- c. Para dar cumplimiento a esos compromisos, el 13 de septiembre de 2013, el demandante **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, celebraron una promesa de compraventa, en virtud de la cual el primero se obligó a venderle el inmueble identificado con matrícula No. 060-135939 y la segunda a pagar como precio \$4.685'000.000 de la siguiente manera:

- o Al construir la **Primera etapa** del proyecto inmobiliario denominado Terrazas de Calicanto: la suma de \$1.336'000.000.
- o Al construir la **Segunda etapa**: la suma de \$1.094'000.000.
- o Al construir la **Tercera etapa**: la suma de \$1.460'000.000.
- o Al construir la **Cuarta etapa**: la suma de \$795'000.000.

Allí se indicó que, como parte del precio del inmueble prometido en venta y como abono de la primera etapa, **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** entregaría al demandante la suma de \$500'000.000, que se destinarían al pago de varios gastos necesarios para el desarrollo del proyecto.

También se convino que se entregaría al demandante un apartamento liquidado al precio de venta de lanzamiento de cada una de las etapas, para un total de **4 apartamentos**. El valor de los mismos se descontaría de los valores pactados a su favor.

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR el precio del inmueble objeto de este contrato en cuotas de la siguiente forma:

- a) La suma de QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000) a la constitución del patrimonio autónomo, fiducia de parqueo del predio y que se destinará.
 - I. Con el objeto de cubrir los costos en que incurra el PROMITENTE VENDEDOR en el saneamiento del predio, así como el trámite ante planeación para la obtención de la aprobación de la unidad de gestión urbanística, se realizarán directamente a los acreedores, con las garantías acordadas por las partes.
 - II. El pago previsto en este literal, es decir la suma de \$550.000.000 se tomará como abono al pago correspondiente a la etapa 1 del proyecto.
- b) Al cumplimiento del punto de equilibrio de la cada una de las etapas se cancelará el 50% correspondiente a la misma y el saldo dentro de los 180 días siguientes de acuerdo a lo convenido entre las partes.
- c) Como parte de pago del lote correspondiente a cada una de las etapas del proyecto, se entregará un apartamento dentro de cada una de las etapas, liquidado al precio de venta de lanzamiento de cada etapa.

- d. El 29 de octubre de 2013, se suscribió la Escritura Pública No. 1945, en la cual se consignaron varios actos a saber:

De un lado, una compraventa, a través de la cual la sociedad MARTINEZ Y ROMERO LTDA. vendió a **ÉDINSON RUBIO HERAZO** el inmueble con matrícula No. 060-135939.

Y, a renglón seguido, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** se obligó a transferir el bien al patrimonio autónomo denominado "PORTAL CALICANTO".

- e. El 29 de mayo de 2014 **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** suscribieron el Otrosí No. 1, en virtud del cual se modificó la promesa de venta de 13 de septiembre de 2013. Allí

se disminuyó de 4 a 3 el número de etapas del proyecto inmobiliario y, entre otras cosas, se modificó la forma de pago del precio, que quedó así:

b) Al cumplimiento del punto de equilibrio de la cada una de las etapas se cancelara el 50% correspondiente a la misma y el saldo dentro de los 90 días siguientes así :

ETAPA 1						ETAPA 2		ETAPA 3	
\$						\$		\$	
1.735,0						1.525,0		1.425,0	
13-sep-13	13-may-14	30-may-14	30-jun-14	30-jul-14	13-ago-14	13-nov-14	13-feb-15	13-may-15	13-ago-15
\$ 550	\$ 118	\$ 199,5	\$ 250	\$ 250	\$ 367,5	\$ 762,5	\$ 762,5	\$ 712,5	\$ 712,5

c) Como parte de pago del lote correspondiente a cada una de las etapas del proyecto, se entregara un apartamento dentro de cada una de las etapas, liquidado al precio de venta de lanzamiento de cada etapa, este se descontara del último pago de cada etapa.

Allí mismo, se incluyó una obligación adicional y diferente al pago del inmueble. En ese sentido, se consignó que:

d) Como reconocimiento por las gestiones realizadas a la forma de pago pactada y al acompañamiento que el VENDEDOR ha realizado y continuara realizando durante la ejecución del proyecto en lo concerniente a la seguridad del predio y al acompañamiento en las relaciones con los vecinos el COMPRADOR entregara a la FIDUCIARIA la instrucción irrevocable de escriturar 2 apartamento de la torre 8 pertenecientes a la etapa 3 del proyecto , estos apto serán escogidos por el COMPRADOR entre los pisos 1 a 3 de dicha Torre ,dicha instrucción será enviada a la fiduciaria en comunicación suscrita por las partes de manera previa a la transferencia del predio correspondiente a la etapa 3.

f. Finalmente, el 12 de agosto de 2015, **ÉDINSON RUBIO HERAZO** y la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** suscribieron el “*otrosí No. 2*”, en el que se modificó la “*fecha de pago acordada en la promesa de compraventa y en el Otrosí No. 1...*”.

Cabe anotar que los documentos que contienen estos negocios jurídicos fueron aportados por el propio demandante y, a lo largo del proceso, no fueron tachados de falsedad, ni su contenido desconocido o desvirtuado.

3. Ahora bien, conforme se anotó en los antecedentes de esta providencia, el demandante **ÉDINSON RUBIO HERAZO** reclama el cumplimiento de la **promesa de compraventa** celebrada el 13 de septiembre de 2013 y de los Otrosíes Nos. 1 y 2 de 29 de mayo de 2014 y 12 de agosto de 2015.

No obstante, existe un obstáculo para acceder a las pretensiones, en tanto que la principal obligación que surge del contrato de **promesa** es una de “*hacer*”, consistente, precisamente, en celebrar el contrato prometido.

Y, a la larga, esa obligación de hacer se cumplió en este caso, puesto que por Escritura Pública No. 1945 de 29 de octubre de 2013, se perfeccionó la transferencia del bien a favor del patrimonio autónomo denominado PORTAL CALICANTO.

Si ello es así, cabría concluir que, en estricto sentido, el contrato de promesa celebrado el 13 de septiembre de 2013 se agotó, pues cumplió su finalidad inicial y, por contera, ya no sería posible reclamar ni su cumplimiento, ni el de los otrosíes posteriores, sino que tendría que verificarse el cumplimiento de las prestaciones propias del contrato prometido.

4. Pero aún si se entendiera que el denominado contrato de promesa era mucho más que eso y si, además, se admitiera que allí y en los Otrosíes Nos. 1 y 2 quedaron plasmadas otras obligaciones que hacen parte integral de la operación comercial construida por las partes, tendría que decirse que, a la larga, todos los actos celebrados estaban atados al contrato de fiducia mercantil celebrado el 12 de septiembre de 2013.

Dicho de otro modo, lo que la interpretación de los aludidos negocios refleja, es que existió un contrato primigenio que sentó las bases de todas las obligaciones y derechos asumidos por las partes.

Precisamente, fue en el contrato de fiducia que se contempló el compromiso del demandante de adquirir el bien y sanearlo, para luego transferirlo al patrimonio autónomo. Y fue allí donde, además, se previó que el precio de ese inmueble sería pagado por **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con el precio de el inmueble fideicomitido, esta será pagado directamente por parte del **BENEFICIARIO FUTURO** al **FIDEICOMITENTE**, circunstancia que es conocida y aceptada con la firma del presente Contrato de Fiducia Mercantil, por lo tanto, la obligación de pago del **INMUEBLE** no constituye un pasivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Por ende, juzga el Tribunal que el demandante, de manera aislada, no podría reclamar el cumplimiento de las obligaciones convenidas en la promesa de compraventa de 13 de septiembre de 2013, puesto que para legitimarse y dar por establecido que podía ejercer la acción, tendría que establecerse que es contratante cumplido, y para ese efecto era indispensable analizar si honró todas las obligaciones contraídas en los diferentes actos y contratos antes señalados.

De ahí que, haber pedido el cumplimiento de la promesa y sus Otrosíes, al margen de lo pactado en el contrato de fiducia y en la Escritura Pública No. 1945 de 29 de octubre de 2013, impide hacer un análisis completo del escenario contractual y de su calidad de contratante cumplido, todo lo cual, desde luego, llevaría al fracaso de sus pretensiones.

5. Por lo demás, en el marco del contrato de fiducia se estableció que, terminado el encargo, la fiduciaria realizaría la liquidación final a través de una rendición de cuentas, escenario en el cual era de esperarse que se precisara si las partes fideicomitente y beneficiaria futura estaban al día en sus compromisos o si, por el contrario, quedaban prestaciones pendientes. En ese sentido, se anotó:

Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada. Podrá la **FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento.

Siendo ello así, es posible concluir que el mecanismo pactado por las partes para determinar si hubo o no cumplimiento total de lo convenido en los diversos actos celebrados, era la liquidación final del contrato de fiducia, misma que, desde luego, debía ser puesta en conocimiento del demandante, quien a la vez tendría otros mecanismos procesales para cuestionarla.

De ahí que quepa concluir que, a través de este proceso, no resulta posible hacer las declaraciones que respecto de la promesa y sus otrosíes reclama el demandante.

6. Pero aún si se dejara de lado lo anterior, el Tribunal encuentra que, en todo caso, los supuestos de hecho alegados por el demandante aparecen desvirtuados.

En efecto, la parte demandante indicó en su demanda y en los reparos que le hizo a la decisión de la primera instancia, que la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** no honró sus compromisos contractuales, porque **i)** existen diferencias a su favor, por los pagos en dinero que correspondían a la primera etapa del proyecto inmobiliario y, además, porque **ii)** no le entregaron 3 apartamentos correspondientes a cada una de las etapas, ni los 2 apartamentos adicionales convenidos como reconocimiento a la gestión que ejerció ante los vecinos.

6.1. No obstante, la Sala observa que, con la contestación de la demanda, la sociedad demandada aportó 3 documentos en los que ambas partes certifican ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. que:

i) “Se realizó la **totalidad del pago** respecto de la Área útil [1], de acuerdo con la forma de pago establecida en la promesa de compraventa... es decir la suma de mil setecientos treinta y cinco millones de pesos (**\$1.735'000.000**)”; tal certificación se expidió el 12 de agosto de 2014.

ii) “Se realizó la **totalidad del pago** respecto de la Área útil 2, de acuerdo con la forma de pago establecida en la promesa de compraventa... es decir la suma de mil quinientos veinticinco millones de pesos (**\$1.525'000.000**)”; tal certificación se expidió el 12 de febrero de 2015.

iii) “Se realizó la **totalidad del pago** respecto de la Área útil 3, de acuerdo con la forma de pago establecida en la promesa de compraventa... es decir la suma de mil quinientos veinticinco millones de pesos (sic) (**\$1.425'000.000**)”.

Además, se indicó que “**INGENAL S.A.** se encuentra a **paz y salvo** por todo concepto por el pago del lote objeto del contrato de fiducia mercantil...”; tal certificación se expidió el 13 de agosto de 2015.

Siendo ello así, comoquiera que los anteriores documentos, suscritos por el demandante y la demandada como señal de aprobación de su contenido, no fueron desconocidos, ni tachados de falsos por **ÉDINSON RUBIO HERAZO**, tal y como lo permiten los artículos 269 y s.s. del C. G. del P., era posible otorgarles suficiente mérito probatorio, a efecto de tener por acreditado, para los efectos de este proceso, que la demandada efectivamente pagó la totalidad del precio del inmueble en el que se llevó a cabo el proyecto inmobiliario denominado Terrazas de Calicanto.

6.2. Ahora bien, en el interrogatorio rendido durante la audiencia del 20 de agosto de 2021, el demandante sostuvo que aunque sí firmó las referidas certificaciones, lo hizo porque MANUELA MIRANDA PAYARES, quien tenía un terreno que “colinda” con el predio objeto de este proceso, lo estaba “extorsionando” para que le entregara “\$600'000.000” y “un apartamento” en el referido proyecto.

En esa oportunidad, el demandante precisó que los conflictos con MANUELA MIRANDA PAYARES pudieron haber surgido con ocasión al referido inmueble y, además, reconoció que **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** no tuvo ningún vínculo con ella, más allá de haberse comprometido a entregarle un apartamento en el proyecto inmobiliario por instrucciones suyas.

Empero, no obra ningún elemento de juicio que lleve al convencimiento de que el demandante suscribió las 3 certificaciones motivado por fuerzas externas capaces de afectar su voluntad, ni mucho menos que la demandada se valió de la situación que supuestamente se presentó con MANUELA MIRANDA PAYARES para obligarlo a firmar.

A la larga, los argumentos planteados por el demandante se podrían componer de dos partes, de suyo divisibles: a) de un hecho que le perjudicaba, o sea, el reconocimiento del contenido de las 3 certificaciones; y b) de otro hecho explicativo o justificativo, conexo e independiente, esto es, que suscribió los referidos documentos bajo coacción, de lo cual, se insiste, no obra prueba alguna en el expediente.

Frente a ello debe tenerse en cuenta que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó “...*si el litigante admite el hecho que le es perjudicial (confesión) y, además, refiere otros hechos diversos que, pese a estar conectados con aquél, no le son íntimamente conexos, se aplica el criterio de la divisibilidad, en virtud del cual se aprecia solamente el hecho confesado, **correspondiéndole a la respectiva parte probar el hecho adicional alegado, a efecto de que produzca los efectos que con su proposición persigue***”¹.

Por ende, podría decirse que con sus declaraciones el demandante confesó que sí suscribió los documentos, por ser un hecho que favorece a la parte contraria, pero no puede decirse lo mismo frente a la afirmación de que lo hizo coaccionado, porque esa manifestación requería ser probada por él para que se diera por establecida en el proceso y, al no ocurrir ello, no sería posible reconocer que hubo un vicio del consentimiento que afectara la firma de esas 3 certificaciones.

Ahora bien, el apoderado de la parte demandante indicó en la sustentación de la alzada, que en la audiencia del 20 de agosto de 2021 la demandada confesó que sí conocía de las mencionadas amenazas y que, pese a ello, se “*apresuró a solicitarle y a ponerle para la firma*” las certificaciones.

Sin embargo, cuando se le preguntó por ese preciso aspecto, el representante legal de **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** contestó: “*Si tuve conocimiento por el señor RUBIO de que él supuestamente estaba siendo extorsionado por la señora MANUELA a quien no conozco, pero no conozco pormenores*”.

Como se observa, no es posible inferir que la sociedad demandada tenía conocimiento de primera mano de que el demandante pudiera estar siendo extorsionado, ni mucho menos que se valió de esa circunstancia para “*apresurar*” la firma de las aludidas certificaciones, en tanto que el conocimiento que tenía de la presunta “*extorsión*” provino de el mismo demandante.

Tampoco se pudo configurar la “*confesión*” alegada por el demandante, porque en puridad de verdad, no se trata de un hecho conocido directamente por **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**, tal y como lo prevén los artículos 191 y 194 del C. G. del P.

En consecuencia, si la parte demandante no acreditó que su consentimiento estaba viciado a la hora de suscribir las aludidas certificaciones, por amenazas, por coacción, o por el aprovechamiento de un error, no podría esta Sala desconocer el carácter vinculante de dichos documentos, respecto de los cuales, se insiste, no hubo tacha de falsedad, ni aportación de otros elementos de juicio que las desvirtúen.

6.3. De igual forma, alega el demandante que las aludidas certificaciones no deben tenerse en cuenta, porque: *i)* sólo servían como una “*formalidad*” para continuar el trámite ante la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., *ii)* las 3 se suscribieron el mismo día, *iii)* existen errores de digitación en las cifras anotadas en la última de ellas, por las diferencias en lo expresado en números y letras, y, además, *vi)* no fueron mencionadas por **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** en el Oficio fechado 18 de agosto de 2018, expedido como respuesta a la petición por él elevada, tendiente a que le suministraran los documentos que dieran cuenta de las “*sumas canceladas y no canceladas*”, relacionadas con el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

No obstante, hay que decir que ninguno de esos planteamientos tiene la fuerza suficiente como para restarle mérito persuasivo a n las referidas certificaciones.

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 1º de diciembre de 2017. Exp. No. 11001-31-03-001-2010-00055-01.

En efecto, lo primero que debe señalarse es que no hay prueba de que la suscripción de esos documentos haya sido una mera formalidad o un acto ajeno a la realidad. Igualmente, tampoco está demostrado que esas certificaciones se hayan suscrito el mismo día y, además, la posible inconsistencia entre el valor en números y letras de una de ellas, per se, no le resta validez probatoria, tanto menos si, a la larga, tampoco hay evidencia de que lo realmente pagado es el valor descrito en letras y si, además, ese entendimiento no acompasa con la interpretación integral de las 3 certificaciones.

Aunado a lo anterior, hay que decir que en el Oficio fechado 18 de agosto de 2018, aportado por la parte demandante al presentar la demanda, **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** puso en su conocimiento un listado detallado de los pagos realizados por cuenta del demandante en el desarrollo del proyecto, cuyos montos se ajustan a los valores señalados en las certificaciones.

Precisamente, en los anexos de ese oficio, se aportaron 3 informes en los que se relacionaron los pagos hechos al demandante en las 3 etapas del proyecto inmobiliario², así:

- a) **Primera etapa:** Se pagó 100% en efectivo la suma de **\$1.735'000.000.**
- b) **Segunda etapa:** Se pagó en efectivo la suma de \$1.366'400.000 y dos apartamentos por \$158'600.000, para un total de **\$1.525'000.000.**

Se dejó la anotación que uno de los apartamentos fue entregado a MANUELA MIRANDA PAYARES por instrucciones del demandante.

Además, en la audiencia del 20 de agosto de 2021, el demandado anotó que el otro apartamento no se ha podido "escriturar", porque el demandante "no ha aceptado recibirlo".

- c) **Tercera etapa:** Se pagó 100% en efectivo la suma de **\$1.425'000.000.**

Ahora, aunque la demandada se obligó a pagar, como parte del precio, un apartamento por cada etapa, es decir, 3 apartamentos en total, tampoco se advierte que el demandante haya demostrado su inconformismo frente al hecho de sólo recibir dinero en efectivo, pues ni en la demanda, ni en la apelación cuestiona ese aspecto.

En consecuencia, se insiste, tras analizar en conjunto los elementos de juicio obrantes en el expediente, era dable inferir que la demandada cumplió con el pago de la suma de **\$4.685'000.000**, correspondientes al precio del inmueble prometido en venta y, por el contrario, no existirían dineros u otro tipo de prestación en favor de la parte demandante por ese concepto.

6.4. Por otro lado, el demandante indicó en su demanda que en el desarrollo del proyecto inmobiliario surgieron obligaciones a cargo de la demandada "bajo promesas de compraventa, como la entrega directamente a mi representado de cinco (05) contratos de promesa de compraventa de cinco (05) apartamentos, que hacían parte de las deudas y obligaciones desatendidas en su integridad por la demandada **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.**

De estos contratos de promesa de compraventa tres (3) legalizaban los pagos respectivos de las etapas 1, 2, 3 es decir tres (3) apartamentos y los otros dos (02) contratos de promesa de compraventa 4 y 5 legalizaban el pago acordado como reconocimiento por las gestiones realizadas a la forma de pago pactada y al

² Folios 87 al 89. Cdno. 1.

acompañamiento que el vendedor ha realizado y continua realizando durante la ejecución del proyecto concerniente a la seguridad del predio y al acompañamiento en las relaciones con los vecinos".

Frente a ese aspecto, a folios 159 a 190 del Cuaderno No. 1, figuran dos contratos de promesa de compraventa suscritos por ambas partes el 13 de agosto de 2015, en los que la demandada prometió vender al demandante los apartamentos 106 de la torre 6 y 105 de la torre 7, ambos de la tercera etapa del proyecto Terrazas de Calicanto.

En la cláusula primera de esos contratos, relativa al "objeto del negocio y descripción de (sic) el(los) inmueble(s)", se estipuló que con ellos se "legaliza el pago de sesenta y nueve millones trescientos mil pesos (\$79'300.000), como reconocimiento y retribución al acompañamiento que **ÉDINSON RUBIO HERAZO** ha realizado y continuará realizando durante la ejecución del proyecto, en lo concerniente a la seguridad del predio y al acompañamiento en las relaciones con los vecinos, y para garantizar la tranquilidad del promitente vendedor en la tenencia y posesión del predio".

En ese sentido, a pesar de que en el otrosí No. 1 de 29 de mayo de 2014 se dejó plasmado que la demandada debía "instruir" a la FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. para que le "escriturara" al demandante dos apartamentos, la Sala considera que la intención real de los contratantes fue que a través de la celebración de las promesas de compraventa, se diera cumplimiento a esta nueva prestación, toda vez que así se desprende de los hechos descritos en la demanda, pues allí se recalcó que, justamente, las promesas "legalizaban el pago" de dos apartamentos como reconocimiento a las labores desempeñadas por el actor.

En ese sentido, debe recordarse que al abrigo del artículo 1618 del Código Civil, hay que decir que "conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras", esto es, que "no ha de limitarse siempre el exégeta a una interpretación gramatical por claro que sea el tenor literal del contrato, pues casos hay en los que debe acudir a auscultar la intención común, de lo que han querido o debido querer los contratantes, sobre todo si se tiene en cuenta que es la voluntad interna y no la declarada la que rige la hermenéutica contractual"³.

Por ende, cabe concluir que con la firma de las promesas, a favor del demandante, habría quedado cumplida la obligación contraída por la demandada en los Otrosíes de 2 de mayo de 2014 y 12 de agosto de 2015, consistente, como antes se anotó, en entregar 2 apartamentos adicionales al demandante.

6.5. Ahora bien, no se desconoce que en el transcurso de este proceso la demandada sostuvo que en las anteriores promesas de compraventa se dejó estipulada una condición resolutoria, según la cual esos contratos quedarían resueltos de pleno derecho en el evento en que la posesión y la tenencia del predio fuera perturbada por terceros, de suerte que, en ese evento, la sociedad **INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN S.A.** ya no estaría en la obligación de escriturar, ni de entregar los inmuebles al demandante.

De igual forma, la sociedad demandada adujo que la anterior condición se configuró, debido a que tuvo que contratar una "servidumbre de tránsito con ocupación permanente a favor de Inversiones Las Palmeras como predio sirviente", por un valor de \$558'000.000, contrato visible a folios 191 a 196 del Cuaderno No. 1.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 1º de agosto de 2002. Exp. No. 6907.

Sin embargo, a juicio del Tribunal, se trata de una controversia que no fue planteada en la demanda que dio origen a este proceso, razón por la cual no sería posible entrar a analizar si operó o no la referida condición resolutoria.

Siendo ello así, esto es, estando acreditado que las partes celebraron 2 contratos de promesa de compraventa, a través de las cuales se cumplía el reconocimiento al demandante por las gestiones desempeñadas, según el otrosí No. 1 de 29 de mayo de 2014, tampoco podría concluirse que existió el incumplimiento achacado por el actor a la parte demandada.

7. Finalmente, la parte demandante anotó algunas imprecisiones que, a su juicio, cometió el *a quo*, porque no propuso fórmulas de arreglo durante la audiencia inicial, interrogó inicialmente al demandante pese a que esa prueba no fue “ordenada” y no se le permitió dar explicaciones a las preguntas realizadas por ese fallador.

No obstante, a diferencia de lo expuesto por el recurrente, el inciso 2° del numeral 7° del artículo 372 del C. G. del P. obliga al juez a que de manera oficiosa interroge exhaustivamente a las partes sobre el objeto del proceso, siendo razonable que, por el orden cronológico de las intervenciones en el juicio, comience por la parte demandante.

Tampoco se observa que el juzgado haya vulnerado el debido proceso del demandante en la audiencia inicial del 20 de agosto de 2021, pues a pesar de que algunas preguntas fueron asertivas, se le permitió a aquél aclarar y explicar los alcances de su dicho.

De igual forma, no se advierte que el juzgado haya tomado una actitud pasiva en la etapa conciliatoria, pues exhortó a las partes a conciliar sus diferencias y sirvió de mediador entre ellas, sin un resultado fructífero.

De todos modos, las irregularidades señaladas por el recurrente, si en verdad existieron, han debido plantearse oportunamente en el curso de la audiencia, para que de ser el caso se adoptaran allí mismo los correctivos o las medidas de saneamiento correspondientes, de donde se sigue que su invocación ahora, en sede de apelación, resulta tardía, porque ya no se podría volver sobre ellas.

8. Puestas de esa manera las cosas, ante la improsperidad de los argumentos planteados por la parte recurrente, la sentencia de primera instancia se confirmará.

9. De acuerdo con el numeral 8° del artículo 365 del C. G. del P., no habrá condena en costas en segunda instancia por aparecer causadas.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

1°. **CONFIRMA** la sentencia dictada el 20 de agosto de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cartagena, en el asunto de la referencia.

2°. Sin costas en esta instancia.

3°. Devuélvase el expediente al juzgado de origen, previas las anotaciones de rigor.

Notifíquese y cúmplase⁴.

Firmado Por:

John Freddy Saza Pineda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

Giovanni Diaz Villarreal
Magistrado
Sala 002 Civil Familia
Tribunal Superior De Cartagena - Bolivar

Oswaldo Henry Zárate Cortés
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Bolivar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

a01bb2af32e979fe617da1629c95b480cd1e631f8e0ee0743c41aa5e178c7dc3

Documento generado en 29/03/2022 03:21:11 PM

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

⁴ El contenido de esta providencia y el estado en el cual aparece notificada, pueden ser consultados en el link <https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunalsuperior-de-cartagena-sala-civil>.