

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., dieciocho de mayo de dos mil veintitrés

Proceso.	Verbal
Número.	11001-31-03-041- 2020-00372-00
Demandante.	J.E. CONSTRUCTORA S.A.S
Demandado.	John Henry Varón Hurtado

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

De conformidad con lo dispuesto en la audiencia de juzgamiento celebrada dentro del presente asunto, se procede a emitir por escrito la sentencia mediante la cual se resuelve el presente litigio, para lo cual se exponen los siguientes

I. ANTECEDENTES

1.1. La pretensión

Jorge Alfonso Estrada representante legal de la sociedad J.E Constructora SAS por conducto de apoderado judicial, presentó demanda de resolución de contrato de permuta con el fin de obtener las siguientes declaraciones:

1.1.1. Declarar la resolución del contrato de permuta de inmueble y su otrosí de 30 de diciembre de 2015 y 6 de febrero de 2016 por incumplimiento de las obligaciones por parte del demandado.

1.1.2. Condenar al demandado al pago de \$320'000.000,00 representado en el valor de los inmuebles casa 8 y 9 de la manzana A identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 157-115618 y 157-115619.

1.1.3. Condenar al demandado al pago de \$85'000.000,00 por concepto de cláusula penal pactada en el contrato.

1.1.4. Condenar al pago de las costas del proceso a la parte demandada.

1.2. Los hechos

1.2.1. El 30 de diciembre de 2015 se firmó contrato de permuta en el que Jorge Alfonso Estrada Romero representante legal de la sociedad J.E. Constructora SAS le permutaría a John Henry Varón Hurtado las casas 8 y 9 de la Eco Ciudadela Montearroyo ubicados en Fusagasugá Cundinamarca estimadas en \$320'000.000,00; igualmente, 10 lotes correspondientes a los 7, 8, 9, 10 y 11 de la manzana C y los 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana G ubicados en la urbanización Colinas de Granada del municipio de Granada Cundinamarca en suma de \$430'000.000,00, además, la cantidad de \$100.000,00 como abono a la firma del contrato. Por su parte, John Henry Varón Hurtado le permutaría el lote de terreno denominado "Altos de Agadir" por valor de \$850'.000.000,00 ubicado en Fusagasugá Cundinamarca.

1.2.2. Los inmuebles permutados fueron entregados entre sí por las partes a la firma del citado contrato y acordaron formalizar la firma de las escrituras públicas el día 19 de mayo de 2016 en la Notaría 2 de Fusagasugá.

1.2.3. El 6 de febrero de 2016 acordaron la firma de un otrosí que tuvo como objeto la modificación de la cláusula primera del contrato respecto a los lotes cambiándolos por los 1, 2, 3, 4, 5 de la manzana B los 1, 2 y 6 de la manzana G y los 1 y 2 de la manzana D.

1.2.4. El 5 de marzo de 2016 Jorge Alfonso Estrada Romero en su condición de representante legal de la sociedad J.E Constructora SAS formalizó la escritura pública 0627 de la Notaría 2 de Fusagasugá con la cual escrituró en favor de John Henry Varón Hurtado las casas 8 y 9 de la manzana A identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 157-115618 y 157-115619 ubicadas en el Multifamiliar Ecociudadela Montearroyo conforme quedó registrado en la anotación 6 de los citados folios.

1.2.5. En abril de 2016 Jorge Alfonso Estrada Romero en su condición de representante legal de la sociedad J.E Constructora SAS informó al demandado que el inmueble Altos de Agadir presentaba fallas estructurales como consecuencia, al parecer, por falla geológica que ocasionaba daños generales en los muros del inmueble, pero hizo caso omiso, lo cual reiteró el 19 de mayo de 2016, previo a formalizar escrituras de los inmuebles permutados, razón por la cual solicitó un tiempo para solicitarlo, lo cual aceptó en buena fe.

1.2.6. En enero de 2017 Jorge Alfonso Estrada Romero en su condición de representante legal de la sociedad J.E Constructora SAS se trasladó al inmueble denominados Altos de Agadir y encontró que no se habían realizado reparación

alguna y, adicionalmente, se encontraba ocupado por Jesús Alberto Rincón Bustos quien le informó que ese inmueble le había sido vendido. Además, le fue informado la continuidad de contrato con el señor Rincón Bustos por tener la autoridad legal en representación de la sociedad demandante para modificar el negocio sobre este inmueble y por eso se había suscrito otro contrato.

1.2.7. Le fue entregado contrato de transacción suscrito el 31 de julio de 2017 por Jesús Alberto Rincón y la apoderada del demandado sobre el inmueble Altos de Agadir, donde éste firmó como apoderado especial de la sociedad demandante, lo cual no se ajusta a la realidad, pues nunca se otorgó poder para la firma de este acto jurídico.

1.3. Trámite procesal

1.3.1. La demanda fue admitida a trámite por auto de 3 de diciembre de 2020. El demandado se notificó contestó y propuso las excepciones de mérito *inexistencia de la obligación, carencia del derecho, cobro de lo no debido y la innominada*.

1.3.2. En audiencia de que trata el artículo 372 del Código General llevada a cabo el 19 de febrero de 2022, se decretaron las pruebas y se recepcionó interrogatorio a las partes.

1.3.3. En audiencia prevista del artículo 373 del Código General se recaudó la prueba testimonial de Carolina Jiménez Ayala y Luis Alirio Espinoza y se escucharon los alegatos de conclusión de las partes.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Presupuestos Procesales

Están debidamente acaudalados los presupuestos procesales de validez de la actuación, competencia, capacidad para comparecer y ser parte de los sujetos en contienda; de igual forma, no existe vicio en el trámite invalidante en todo o parte de lo actuado, pues se acataron con plenitud los preceptos gobernadores de esta clase de enjuiciamiento.

2.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa como elemento de la pretensión consiste en ser el demandante la persona que conforme al derecho sustancial se encuentra facultada

para reclamar el reconocimiento o la declaración del derecho controvertido y ser la demandada la persona frente a la cual se pueda exigir esa declaración.

En el asunto, se ejerce la acción resolutoria por virtud del contrato de permuta suscrita el 30 de diciembre de 2015 y otrosí de 31 de julio de 2017 entre J.E. Constructora SAS (en adelante la constructora) representada legalmente por Jorge Alfonso Estrada Romero (en adelante Jorge) y John Henry Varón Hurtado (en adelante John) donde se obligaron a transferir mutuamente los inmuebles allí referidos. Por tanto, están legitimados a intervenir en la causa y, por ende, llamados concurrir de manera obligatoria al litigio, pues fueron quienes intervinieron en la formación del citado convenio.

Así pues, se encuentra acreditada la legitimación tanto por pasiva como por activa en la presente controversia, pues involucra al comprador y al vendedor del contrato de permuta génesis de la controversia.

2.3. La acción resolutoria

2.3.1. Sabido es que la acción resolutoria supone la existencia de vínculo contractual válido, de carácter bilateral entre demandante y demandado, el cumplimiento de las obligaciones contractuales de quien demanda y el incumplimiento de quien es demandado. Su fuente se recoge en lo normado por el artículo 1546 del Código Civil, y su único fin jurídico estriba en dejar sin efecto alguno dicho acto para que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban antes de celebrarlo.

2.3.2. Como elementos básicos que deben estar presentes para el éxito de la acción resolutoria, la jurisprudencia y la doctrina han sostenido en forma unánime y reiterada que son los siguientes: *(i)* la existencia de un contrato bilateral válido, capaz de generar obligaciones; *(ii)* Que el demandante por su parte haya cumplido los deberes que le imponía la convención, o cuando menos, se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos; *(iii)* El incumplimiento total o parcial de las obligaciones a cargo de la demandada.

(i) La existencia de un contrato bilateral válido, capaz de generar obligaciones

2.3.3. Se allegó contrato de permuta celebrado el 30 de diciembre de 2015 suscrito entre JE Constructora SAS representada legalmente por Jorge Alfonso Estrada Romero y por John Henry Varón Hurtado en el que J.E Constructora SAS se obligaba a: ***(i)*** transferir, a favor de John Henry Varón Hurtado, la posesión y el dominio de la

casa No. 8 y 9 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 157-115618 y 157-115619 respectivamente, ubicadas en la manzana A de la Eco Ciudadela Montearroyo de Fusagasugá Cundinamarca por valor de \$320'000.000,00 **(ii)** 10 lotes de terreno ubicados en Granada Cundinamarca Urbanización Colinas de Granada en la manzana C los identificados con los números 7, 8, 9, 10 y 11, en la manzana G los 4, 5, 6, 7, y 8 los cuales hacen parte del predio de mayor extensión 051-96832 avaluados en \$430'000.000,00 y **(iii)** abono en efectivo de \$100'000.000,00. Por su parte, John Henry Varón Hurtado se obligaba a transferir a favor de JE Constructora SAS la posesión y el dominio de un lote de terreno denominado “Altos de Agadir” junto con la edificación que allí se levanta identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 157-29717 cuantificado en \$850'000.000,00¹.

2.3.4. El 6 de febrero de 2016 la constructora representada por Jorge suscribió con John otrosí al contrato de permuta modulativo la cláusula primera así: “...*las partes, ahora cambian los lotes antes mencionados en la cláusula primera por los lotes 1,2,3,4,5 de la manzana B, lotes 1, 2 y 6 de la manzana G y lotes 1 y 2 de la manzana D debido a un rediseño urbanístico realizado en el terreno ubicado en el municipio de Granda y cuyo proyecto es denominado “Colinas de Granada” y que ahora quedan así como se expone aquí...*”² (SIC)

2.3.5. En virtud de lo anterior, la constructora entregó la posesión de las casas 8 y 9 a John y, este a su vez, la posesión de Altos de Agadir a la primera citada. La constructora mediante escritura pública 0627 de 5 de marzo de 2016 transfirió a favor de John el dominio de la casa 8 y 9 identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 157-115618 y 157-115619.

2.3.6. No obstante, el 31 de julio de 2017 Jesús Alberto Rincón Bustos en su calidad de apoderado especial de la constructora y John celebraron un contrato de transacción cuyo objeto específico fue “...*que el presente contrato de transacción tiene por objeto solucionar de forma ágil, rápida y directa las diferencias y discrepancias surgidas de la actividad contractual, específicamente de las obligaciones contenidas en el contrato de permuta celebrado el día 30 de diciembre de 2015...*” (SIC) En tal virtud, se acordó que la constructora transfería los derechos y obligaciones contractuales contenidos en el contrato de permuta de 30 de diciembre de 2015 al señor Jesús Alberto Rincón Bustos en cuantía de \$634'000.000,00 quien se obligaba a cancelar ese valor a John como a transferirle las casas 6B y 7A del conjunto residencial Manila Reservado en los términos específicos allí indicados. Jhon, por su parte, se obligaba a transferirle a Jesús Alberto el dominio del inmueble Altos de Agadir³.

¹ Ver PDF01

² Obra en PDF 36 pág. 27-28

³ Glosa en el informativo 36 Pág. 29-39 C-1

2.3.7. En esta transacción Jesús Alberto actuó como apoderado general de la constructora según mandato otorgado mediante escritura pública 3881 de 22 de octubre de 2016 de la Notaría Segunda de Fusagasugá donde Jorge en su calidad de representante legal de la constructora otorgó poder especial amplio y suficiente al señor Jesús Alberto así: “*CUARTO. ADQUISICIÓN DE BIENES para que compre, venda, permute, hipoteque, constituya usufructo o adquiera bienes muebles o inmuebles y celebre respecto de los mismos, toda clase de contratos a cualquier título en forma onerosa o gratuita (...) DÉCIMO SEGUNDO. REPRESENTACIÓN GENERAL. en general para que asuma la total personería y representación de la sociedad J.E CONSTRUCTORA SAS ya que las estipulaciones del presente poder no son taxativas sino simplemente indicativas de las más amplias facultades dispositivas y administrativas...*” (SIC)⁴

2.3.8. Luego, por virtud de este mandato Jesús Alberto en nombre de la constructora celebró contrato de transacción con John con el que terminaron extrajudicialmente el contrato de permuta de 20 de diciembre de 2015, pues las partes abandonaron recíprocamente las obligaciones pendientes por definir en el contrato de permuta y dieron vida a otras obligaciones.

2.3.9. En efecto, la transacción por razón de lo previsto en el artículo 1625 del Código Civil, tiene la virtualidad de extinguir obligaciones, propósito enaltecido en la convención de 31 de julio de 2017, pues las partes a voluntad decidieron zanjar la relación comercial atada al contrato de permuta, transacción que, conforme lo consagra en el artículo 1602 *ib*, es ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

2.3.10. Así mismo, la transacción se encuentra definido como un contrato bilateral en el que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven uno eventual⁵ el cual produce efectos de cosa juzgada⁶, punto sobre el cual la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

“(...) La figura legis, presupone por definición la existencia actual o potencial de un litigio, conflicto, controversia, disputa e incertidumbre a propósito (res dubia), recíprocas concesiones de las partes y la disposición de la litis con efectos dirimentes, definitivos e inmutables de cosa juzgada (...). Podrá celebrarse antes del proceso o durante este, sobre la totalidad o parte del litigio y con antelación a la ejecutoria de la providencia conclusiva. Por su virtud, las partes abdican las pretensiones mediante concesiones recíprocas, terminando el proceso o evitándola ad futurum. En cuanto acto dispositivo de intereses, requiere la estricta observancia de los presupuestos de validez del negocio jurídico, y, por lo tanto, la plena capacidad de las partes, la idoneidad del objeto, el poder dispositivo, así como el consenso libre de error, dolo o fuerza, estado de necesidad o de peligro, abuso de las condiciones de debilidad de una parte, asimetrías negociales objetivas o abusos de cualquier índole...” (CSJ AC4912-2015, 28 ago. 2015, rad. 2006-00078-01).

⁴ Obra en PDF36 pág. 43-70

⁵ Artículo 2469 del Código Civil

⁶ Artículo 2483 del Código Civil

2.3.11. Sin embargo, sobre la validez de esa transacción, a este juzgado no le es factible hacer miramiento alguno, pues las pretensiones del asunto versan exclusivamente sobre el contrato de permuta de 30 de diciembre de 2015 y, en ese sentido, conforme lo prevé el artículo 281 del Código General, la decisión de fondo debe estar en consonancia con los hechos y pretensiones aducidos en la demanda y con las excepciones que aparezcan probadas, de manera que, no es viable ir más allá del asunto objeto de litis, abordando lo relativo a la transacción y su viabilidad.

2.3.12. Véase que, en la demanda, la constructora reclama la resolución del contrato de permuta aludiendo para ello que el predio Altos de Agadir, luego de habersele entregado posesión, presentó grietas por fallas geológicas y que al hacer el reclamo a John se enteró de la existencia del contrato de transacción, el cual califica de inviable por ausencia de facultad y/o extralimitación de las concedidas a Jesús Alberto para efectuar ese tipo de convenios en nombre de la constructora.

2.3.13. Por tanto, si la intención del demandante era restarle mérito al contrato de transacción así debió rebatirlo y orientar sus pretensiones a esa voluntad; pero contrario, solo se confutó el contrato de permuta, el cual quedó transado el 31 de julio de 2017 transacción que a la fecha es válida, pues contrario, las partes otra cosa no han convenido y tampoco existe una causa legal encaminada a esa invalidación, pues se *itera* el reclamo jurisdiccional así no lo convocó.

2.3.14. Entonces, independientemente de quien haya suscrito el contrato de transacción en nombre de la constructora, aquella surte sus efectos obligacionales entre las partes mientras no haya disposición contraria y, como quiera que, la intención de esa convenio fue transar el contrato de permuta, así debe permanecer su intención, pues las partes están atadas a esa voluntad allí expresada.

2.3.15. Ahora, en el convenio transaccional Jesús Alberto dijo actuar en calidad de apoderado especial de la constructora en virtud del mandato protocolizado en escritura pública 3881 de 22 de octubre de 2016, facultad así reflejada en este instrumento público, acto que no le era oponible a John por ser un poder general, amén para el 31 de julio de 2017 ese mandato se encontraba vigente, pues esa facultad solo fue revocada posterior en el año 2018 conforme lo afirmó Jorge en el interrogatorio que absolvió⁷

2.3.16. En conclusión, no se cumple con el primero de los requisitos de la acción resolutoria, pues las obligaciones atadas al contrato de permuta aquí opugnado fueron declinadas con el contrato de transacción, por ende, no existe, y al con

cumplirse con el primero de los citados presupuestos axiológicos inerte es el estudio de los demás.

Así las cosas, se negarán las pretensiones de la demanda sin que por sustracción de materia se haga pronunciamiento alguno frente a los enervantes alegados por la parte demandada, debiendo condenar en costas a la parte demandante en favor del demandado.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

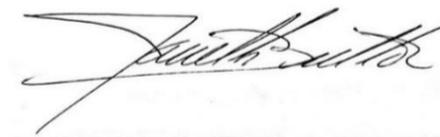
RESUELVE

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en proveimiento de 3 de agosto de 2021. Por secretaría ofíciase a la entidad correspondiente.

TERCERO. CONDENAR en costas a J.E. Constructora SAS en favor de John Henry Varón Hurtado. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$15'000.000,00 (art. 365 CGP y acuerdo PSAA16-10554 de 2016 art. 5º núm. 1º literal a) ítem ii)

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez