

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiséis de junio de dos mil veintitrés

Proceso. Verbal
Número. 11001-31-03-041-**2018-00347-00**
Demandante. Luisa Fernanda Arango Gutiérrez
Demandado. Marble Solutions de Colombia SAS y LMM
Construcciones Ltda en Liquidación

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

La señora Luisa Fernanda Arango mediante apoderado judicial, instauró demanda verbal contra Marble Solutions de Colombia S.A.S. y LMM Construcciones Ltda., con el fin de obtener las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.1. Se declare la resolución judicial del contrato de compraventa suscrito el 20 de febrero de 2014 celebrado entre la compradora aquí demandante y las vendedoras demandadas, por incumplimiento de las obligaciones de parte de estas sobre el siguiente inmueble 50N – 20679633.

1.1.2. Declarar que la compradora pagó la suma de \$220.000.000,00 por concepto de pago total del inmueble al señor Fabio Castellanos Rojas quien actuó en nombre y representación de Marble Solutions de Colombia SAS.

1.1.3. Que LMM Construcciones Ltda., no ha firmado la escritura pública con la cual se perfeccione el negocio jurídico.

1.1.4. Declarar la falta de cumplimiento por parte de los promitentes vendedores a la cláusula quinta en cuanto afirma de escrituras y entrega del inmueble.

1.1.5. Ordenar a la vendedora cancelar y pagar en favor de la compradora la suma de \$220'000.000.00 por cláusula penal convenida en la cláusula sexta por incumplimiento a las obligaciones adquiridas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el 20 de febrero de 2014.

1.1.6. Ordenar la entrega real y material del inmueble apartamento 204 del Proyecto Alborada 140 identificado con matrícula de mayor extensión 50N- 20679633.

1.1.7. Reconocer todos y cada uno de los frutos civiles desde la fecha en la cual debía hacerse la entrega, esto es, 22 de junio de 2014 hasta que el juzgado falle en favor de la demandante.

1.1.8. Ordenar a LMM Construcciones LTDA hacer la escritura de venta a la señora Luisa Fernanda Arango Gutiérrez o que le haga la devolución del dinero pagado junto con los intereses, clausula penal y los frutos civiles.

1.1.9. Declarar que la sociedad LMM Construcciones LTDA es solidariamente responsable del incumplimiento de la promesa de compraventa suscrita el 20 de febrero de 2014.

1.2. Trámite procesal

Admitida la demanda el 25 de julio de 2018, se notificó LMM Construcciones LTDA., quien oportunamente contestó y propuso las excepciones de: (i) pago; (ii) novación; (iii) conciliación; (iv) transacción; (v) falta de legitimación por pasiva; (vi) cumplimiento de la condición y (vii) la genérica.

La sociedad Marble Solutions De Colombia S.A.S. fue representada mediante curador *ad litem*, quien dio oportuna contestación a la demanda, proponiendo la denominada "excepción genérica".

Citadas las partes a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del C.G.P., se declaró fracasada la etapa de conciliación, se decretaron y practicaron pruebas. En la audiencia de instrucción y juzgamiento se escucharon las alegaciones finales 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 promesa de compraventa suscrito el 20 de febrero de 2014 entre Marble Solutions de Colombia SAS y LMM Construcciones Ltda (vendedores) con Luisa Fernanda Arango (compradora) respecto del inmueble Proyecto Alborada 140 apartamento 204, y garaje 77, ubicado en la carrera 12B No. 140-61/67, de esta ciudad e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N – 20679633. 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 promitente comprador y al promitente vendedor del contrato de promesa de compraventa génesis de la controversia.

2.3. La acción resolutoria

2.3.1. Esta acción 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 el acto para que las cosas vuelvan al estado anterior antes de celebrarlo.

2.3.2. Como elementos básicos presentes para el éxito de la acción resolutoria, la jurisprudencia y la doctrina han sostenido en forma unánime y reiterada 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 impuestos en 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 promesa de compraventa suscrito con Leopoldo Mendoza Mendoza como representante legal de LMM Construcciones Ltda., y Fabio Castellanos Rojas quien actúa en representación legal de Marble Solutions de Colombia SAS., (promitentes vendedoras) con Luisa Fernanda Arango Gutiérrez (promitente compradora) donde las vendedoras se obligaban a vender el derecho de dominio y la posesión sobre el apartamento 204 del Edificio Alborada 140 con depósito y garaje 77 ubicado en la carrera 12B No. 140 – 61/67 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N – 20679633 cuyo precio de venta se acordó en la suma de \$220'000.000,00 el cual la compradora debía cancelar a Fabio Castellanos Rojas representante legal de Marble Solutions de Colombia SAS. La firma de la escritura pública se realizaría el 22 de junio de 2014 data en la cual se efectuaría la entrega material del inmueble¹.

2.3.3. En virtud de lo anterior, Luisa Fernanda procedió a pagar la totalidad del precio de la compra, esto es, la suma de \$220'000.000,00 aspecto no remitido a duda por la demandada al replicar las pretensiones. Por su parte, las vendedoras a cumplir con la obligación de hacer de celebrar el contrato prometido el 22 de junio de 2014, lo cual no se cumplió, según lo afirmó Leopoldo Mendoza Mendoza representante legal de LMM Construcciones Ltda y al demandante en los interrogatorios que absolvieron.

2.3.4. Ante el Centro de Conciliación V & S Conciliadores en Derecho de la Asociación V & S Colombia Amiga el 15 de abril de 2015 se surtió el trámite de conciliación No. 00230-2015 cuya pretensión fue “*incumplimiento contrato de promesa de compraventa suscrito entre Luisa Fernanda Arango Gutiérrez, Leopoldo Mendoza representante legal de la Sociedad LMM Construcciones Ltda. y Fabio Castellanos Rojas representante legal de Marble Solutions de Colombia SAS. -devolución de capital pagado cláusula penal, intereses*”.

Allí las partes llegaron al siguiente acuerdo conciliatorio: *“el convocado Fabio Castellanos Rojas y adicionalmente como representante legal de Marble Solutions de Colombia SAS se comprometen a pagarle a la convocante Luisa Fernanda Arango Gutiérrez la suma de \$309’760.000,00 por concepto de devolución de capital, cláusula penal más intereses el 15 de julio de 2015 mediante el cobro del cheque que entregara el convocado Fabio Castellanos Rojas en su calidad de representante legal de Marble Solutions de Colombia SAS en la calle 74 A No. 22 – 31 a las 9 am el 16 de abril de 2015”*

2.3.5. Luego, por virtud de este acuerdo conciliatorio, las partes abandonaron recíprocamente las obligaciones pendientes por definir en el contrato de promesa de compraventa y dieron vida a otras, pues la intención con el acuerdo celebrado fue zanjar sus resquemores frente a lo pactado en el contrato de promesa y, en razón a ello, como retribución al dinero pagado por la compradora, Marble Solutions se obligó a girar un cheque por concepto de devolución de capital, cláusula penal más intereses.

2.3.6. En efecto, la conciliación es una institución en virtud de la cual se persigue un interés público, mediante la solución negociada de un conflicto jurídico entre las partes con ayuda de un tercero neutral y calificado, cuyo acuerdo conciliatorio es obligatoria y definitiva para las partes, por tanto, hace tránsito a cosa juzgada², pues *“conviene memorar que la institución de la conciliación, como líneas atrás se indicó, comporta una forma de composición de un conflicto jurídico, que por sus efectos y desenlaces prácticos se equipara a la solución que resulta del pronunciamiento de la sentencia, luego del trámite procesal correspondiente. De ahí que en nuestro ordenamiento doméstico se le haya dado a la conciliación efectos de cosa juzgada”*³

Y sobre la cosa Juzgada, la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

*“La autoridad de la cosa juzgada, de vieja data lo tiene por averiguado esta Corte, consiste en la fuerza que la ley atribuye a las sentencias judiciales de resolver definitivamente, entre las partes, la cuestión controvertida, en forma que ya no puede volver a suscitarse entre ellas porque es absolutamente nula cualquier decisión posterior que le sea contraria”*⁴.

Tiene por fin:

“(…) alcanzar certeza en el resultado de los litigios, definir concretamente las situaciones de derecho, hacer efectivas las decisiones jurisdiccionales y evitar que las controversias se reabran definitivamente con perjuicio de la seguridad jurídica de las personas y del orden social del Estado (...). Si la función jurisdiccional busca el fin (...) de dirimir en autoridad los conflictos que suscita la actividad de los particulares o de los funcionarios de la administración, es claro que aquel objeto no se alcanza sino mediante la desaparición de la materia contenciosa –el litigio- que es un fenómeno anormal dentro de la organización jurídica de la sociedad. De ahí que decida la cuestión conflictiva con la plenitud

² Artículo 66 ley 446 de 1998 derogado el 30 de diciembre de 2022 por la ley 2220 de 2022.

³ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil Rad. 2001-01234-01 M. P. Liana Aida Lizarazo

⁴ CSJ. SC. Sentencia de 13 de diciembre de 1945 reiterada en STC 18789-2017 Rad. 05001-22-03-000-2017-00726-01 M. P. Luis Armando Tolosa Villabona

*de las formalidades procedimentales y el ejercicio de los recursos establecidos por la ley, con el propósito de garantizar la mayor certeza en las determinaciones de los jueces, se reputa que la manifestación de voluntad de éstos en el ejercicio de la competencia que el derecho positivo del Estado le ha conferido es la verdad misma y como tal lleva en sí la fuerza legal necesaria para imponerse obligatoriamente (...)*⁵.

2.3.7. En ese sentido, por virtud de los efectos de cosa juzgada, no es factible volver sobre los compromisos contenidas en el contrato de promesa, pues a ello las partes extrajudicialmente le buscaron remedio con la conciliación, acto con el cual quedó dirimida aquella convención, pues allí se acordó que, para devolver el valor pagado por Luisa Fernanda se giraría un cheque, esto es, lo prometido en venta se pagaría con un título valor, lo cual es válido en virtud de lo previsto en el artículo 882 del Código de Comercio, luego, todo se convalidó con ese cheque siendo esta la obligación que Luisa Fernanda debe buscar sea cumplida, pues conforme lo afirmó ese instrumento fue girado sin fondos, de ahí la inviabilidad de recabar sobre la promesa de compraventa cuando extrajudicialmente lo resolvió con el acuerdo conciliatorio.

2.3.8. Ahora, el objeto de este litigio no conduce a poner los ojos sobre la validez de la conciliación, pues las pretensiones del asunto versan exclusivamente sobre el contrato de promesa de compraventa 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 probadas, por tanto, no es viable ir más allá del asunto objeto de litis, abordando lo relativo a la conciliación otrora efectuada.

2.3.9. Véase, en la demanda Luisa Fernanda únicamente reclamó la resolución del contrato de promesa de compraventa aludiendo incumplimiento de las demandadas, por tanto, si la intención era restarle mérito a lo acordado en la conciliación así debió rebatirlo y orientar sus pretensiones a esa voluntad; pero contrario, solo se confutó el contrato de promesa, el cual quedó zanjado el 15 de abril de 2015, conciliación que a la fecha es válida, pues contrario, las partes otra cosa no han convenido y tampoco existe una causa encaminada a su invalidación, pues se *itera* el reclamo jurisdiccional así no fue convocado.

2.3.10. Ahora, si en el acuerdo se indicó que de cumplirse con lo pactado sería resuelto el contrato de promesa de compraventa, su entendimiento conllevaría a que tendría que estar declarado el incumplimiento a lo conciliado declaración de la cual, se *itera*, tampoco se ocupa este litigio.

⁵ CSJ SC sentencia de 30 de junio de 1980. En similar sentido. Sentencias de 5 de noviembre de 1969, 2 de marzo de 1976, 30 de junio de 1980, 29 de octubre de 1981, 24 de abril de 1984, 30 de agosto de 1985, 15 de junio de 2020, 14 de febrero de 2001, 12 de agosto de 2003, 19 de septiembre y 18 de diciembre de 2009, 16 de diciembre de 2010, 7 de noviembre de 2013 y 8 de mayo de 2014.

Aunado, para que una conciliación pierda validez se debe demostrar que existió algún vicio del consentimiento de alguna de las partes, a saber: error, fuerza o dolo, o que tiene objeto ilícito, es decir, faltar con alguno de los elementos previstos en el artículo 1502 del Código Civil, asunto que, de igual forma, no es objeto de contienda.

2.3.11. En conclusión, no se cumple con el primero de los requisitos de la acción resolutoria, pues la obligación de hacer propia de ese acto promisorio como las atadas a dicho negocio jurídico fueron declinadas por acuerdo conciliatorio, en consecuencia, cualquier disquisición frente a esa tratativa quedó solventada, y al no cumplirse con el primero de los citados presupuestos axiológicos inerme es el estudio de los demás.

2.3.12. Así las cosas, se negarán las pretensiones de la demanda, por tanto, por sustracción de materia no es dable hacer pronunciamiento alguno frente a los enervantes alegados, debiendo condenar en costas a la parte demandante en favor del demandado.

III. DECISIÓN

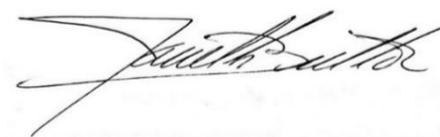
En mérito de lo expuesto el Juzgado Cuarenta y Uno Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley; **RESUELVE:**

PRIMERO. NEGAR las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO. CANCELAR la inscripción de la demanda ordenada en proveimiento de 17 de agosto de 2018. Por secretaría ofíciase a la entidad correspondiente.

TERCERO. CONDENAR en costas a Luisa Fernanda Arango Gutiérrez en favor de la demandada LMM Construcciones Ltda en liquidación. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$6'600.000,00 (art. 365 CGP y acuerdo PSAA16-10554 de 2016 art. 5º núm. 1º literal a) ítem ii)

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



JANETH JAZMINA BRITTO RIVERO

Juez