

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TREINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Verbal
Demandante (s)	Grupo Asiamer S.A.S. y Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor
Demandado (s)	Ar Litem Ltda. y Flor Belén Gaete Parrado.
Radicado	11001-40-03-037-2019-00280-00
Instancia	Primera

En cumplimiento a lo dispuesto en audiencia del pasado 27 de septiembre de 2023, procede el Despacho a proferir sentencia de primera instancia dentro del juicio declarativo promovido por Grupo Asiamer S.A.S. y Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor contra Ar Litem Ltda. Y Flor Belén Gaete Parrado.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones¹.

La parte actora solicitó que se declare que los inmuebles ubicados en la Carrera 69 B N° 24-10 interior 27 apartamento 101 y garaje 261 del Conjunto Residencial Los Alcaparros de Sauzalito MZ 1 identificados con folios de matrícula N° 50C-01214014 y 50C-01213871 fueron prometidos en venta el 21 de julio de 2015, pero al momento de transferir los derechos de dominio quedaron con vicios ocultos al presentar una deuda por concepto de rentas de administración de la propiedad horizontal y que deben los demandado salir al saneamiento por evicción de dicho vicio.

En consecuencia, que se condene a los demandados a realizar saneamiento por evicción de los inmuebles referidos en precedencia consistente en pagar las cuotas de administración que se causaron en la propiedad horizontal y no se pagaron antes de realizar la transferencia del dominio de los inmuebles prometidos de conformidad a lo acordado en el contrato de promesa de compraventa de fecha 21 de julio de 2015 en su cláusula cuarta.

¹ Folio 76 y 77 del archivo "01DemandaFisicayAnexos.pdf".

En forma subsidiaria se solicitó condenar a los demandados a realizar la restitución del precio pagado por la cosa vendida.

Agregado a lo anterior, condenar al demandado Ar Litem Ltda. a pagar al demandante Grupo Asiamer S.A.S., la suma de veinte millones de pesos M/LEGAL (\$20.000.000,00) establecida en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa de 21 de julio de 2015, al no cumplir con las obligaciones pactadas en el convenio referido.

2. Sustento fáctico²

En apoyo de sus pedimentos, comentó básicamente, que la señora Kelly Yanith Álvarez como representante legal de la empresa Asiamer S.A.S. celebró contrato de promesa de compraventa con la inmobiliaria Ar Litem Ltda. cuyo representante legal es el señor Jorge Hermes Alvarado sobre los siguientes inmuebles: a) Carrera 69 B N° 24-10 interior 27 apartamento 101 del Conjunto Residencial Los Alcaparros de Sauzalito MZ 1 identificado con folio de matrícula N° 50C-01214014; b) Carrera 69 B N° 24-10 interior 27 garaje 261 del Conjunto Residencial Los Alcaparros de Sauzalitos MZ 1 de matrícula inmobiliaria N° 50C-01213871.

Que el precio del apartamento y del garaje fue por la suma de doscientos millones de pesos moneda corriente (\$200.000.000,00); la forma de pago se pactó así, de un lado ciento sesenta y siete millones de pesos moneda corriente (\$167.000.000) a la firma de la promesa de compraventa, y de otro lado, treinta y tres millones de pesos moneda corriente (\$33.000.000,00) a la firma de la Escritura de compraventa.

Que la parte actora pago al promitente vendedor el valor de ciento sesenta y siete millones de pesos (\$167.000.000) en la fecha de la firma de la promesa de compraventa, por cuanto los inmuebles presentaban obligaciones que estaban en proceso judicial y con la administración del conjunto.

Que durante dos (2) años el promitente vendedor tuvo al promitente comprador a la espera de la entrega de los inmuebles, dado que supuestamente debía sanear las obligaciones del inmueble, habiéndose cumplido el día y la hora para la firma de la escritura como se estableció en la cláusula quinta del contrato.

Que el demandante decidió vender los inmuebles al señor Ángel Alex Alessandri Beltrán Corredor, por ello se acudió a la Notaría y firmó la Escritura de Compraventa del

² Folios 78 a 80 del archivo "01DemandaFisicayAnexos.pdf".

inmueble prometido, lo anterior conforme la Escritura Pública N° 101 de la Notaría 101 de la Notaria 77 del Círculo de Bogotá registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1214014 y 50C-01213871 y quien enajenó el inmueble es la propietaria Flor Belén Gaete Parrado cliente de la inmobiliaria Ar Litem Ltda.

Que el señor Ángel Alex Alessandri Beltrán Corredor se contactó con el grupo Asiamer S.A.S., dado que la propiedad horizontal inició un proceso ejecutivo por cuotas de administración atrasadas del anterior propietario desde septiembre de 2011 que cursó ante el Juzgado 21 Civil Municipal de Bogotá bajo el radicado 2016-781, es así que se solicitó copia de la Escritura Pública de compraventa en la que se evidencia que no se encontraba el paz y salvo de cuotas de administración.

Que no se cumplió por parte de la inmobiliaria Ar Litem Ltda. y la propietaria Flor Belén Gaete Parrado con la obligación contenida en la promesa de compraventa y en la escritura de compraventa, como era dejar al día el apartamento en relación a las obligaciones pre-existentes para así poder firmar Escritura de Compraventa y transferir el derecho de dominio libre de vicios.

Que la inmobiliaria Ar Litem Ltda. se hizo parte en el proceso ejecutivo por concepto de cuotas de administración para asumir la defensa, lo que fue infructuosa, dado que el título ejecutivo era claro, expreso y exigible, lo que conllevó al embargo del inmueble, con mandamiento de pago, sentencia y liquidación de crédito en firme.

Que la inmobiliaria Ar Litem Ltda. propuso a Grupo Asiamer S.A.S vender el inmueble sin cobrar ninguna comisión, sin que se hubiese recibido esa propuesta porque para el momento de realizar esa venta se debía cancelar la obligación de la administración.

Que agotaron los mecanismos alternativos para solucionar los conflictos, dado que se citó a la inmobiliaria Ar Litem Ltda. a audiencia de conciliación en la personería de Bogotá sede SAU Suba, pero no asistió y se elevó el acta de inasistencia.

Que el señor Ángel Alex Alessandri Beltrán Corredor no puede usar los servicios de la propiedad horizontal, tampoco le recibe las cuotas de administración por encontrarse en proceso judicial, no puede usar los derechos de la copropiedad y a la fecha los demandados no han mostrado interés en dar solución a lo acontecido.

3. Trámite Procesal.

El 21 de junio de 2019 este despacho judicial admitió la demanda³, ordenándose la notificación de los demandados.

La señora Flor Belén Gaete Parrado se enteró del auto admisorio de la demanda por aviso, en virtud de ellos dispuesto en los artículos 291 y 292 del C. G. del P., quien dentro del término legal guardó silencio.

La inmobiliaria Ar Litem Ltda., se enteró de forma personal, quien a través de apoderado judicial, presentó contestación de la demanda, y como medios defensivos formuló los que denominó: “*excepción de contrato cumplido*”, *excepción de contrato no cumplido o de incumplimiento contractual (exceptio non adimpleti contractus)*, “*cambio de las condiciones contractuales*”, “*cambio de las condiciones contractuales*”, “*caso fortuito*” e “*indebida notificación*”.

4. Alegatos de conclusión.

El extremo activo manifestó, en resumen, que el negocio se realizó entre la empresa Grupo Asiamer S.A.S., como promitente compradora y la empresa Ar Litem Ltda. como promitente vendedora, en el contenido del contrato de promesa de compraventa del bien objeto del proceso se indicó que las partes, en el momento de la firma de la escritura podían delegar a un tercero o podían ceder a un tercero la firma de la escritura, dentro del contrato de promesa de compraventa, el propietario del inmueble era la señora Flor Belén Gaete Parrado, pero el negocio se celebró con la inmobiliaria Ar Litem Ltda., finalmente en el momento de la firma la escritura, la representante legal del Grupo Asiamer S.A.S. cedió la firma de la adquisición el contrato de compraventa al señor Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor, lo que se demostró con las pruebas documentales que obran en el proceso, como es el contrato de promesa de compraventa y la Escritura del contrato de compraventa; En el contrato de promesa de compraventa se dejó la salvedad en la cláusula tercera, que el precio pactado, el primer pago iba dirigido a sanear plenamente el inmueble, libre de deudas y de cualquier erogación, y como saldo con la firma de la escritura.

Ahora, en el contrato de promesa de compraventa también se determinó que se establecía por parte de la empresa promitente vendedor, que en el evento en que sucediera algo posterior que debía ser saneado Ar Litem Ltda. estaba obligado a salir al saneamiento.

³ Folio 88 del archivo “01DemandaFisicayAnexos.pdf”.

Al momento de la entrega del inmueble al final comprador que fue el señor Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor se presentó el inconveniente con acceder a gozar de la posesión real y material el inmueble al presentarse deudas por cuotas de administración, se debe aclarar que el momento de celebrar la escritura no se allegó el paz y salvo de la administración; en el momento de hacer el goce del inmueble se presentaron problemas para acceder al inmueble por la deuda con la administración, por lo que se llamó a reclamo al Grupo Asiamer S.A.S., quien acudió al promitente vendedor para que saliera al saneamiento.

Que se presentó un proceso ejecutivo por cuotas de administración en que se le estaba cobrando no solo a la señora Flor Belén Gaete Parrado, sino también al nuevo propietario, a lo que se asumió la defensa en el proceso, y si bien se obtuvo la prescripción de algunas cuotas no se logró la totalidad de ellas, y se generaron unos intereses moratorios, lo que conllevó a que el Grupo Asiamer S.A.S. hiciera el pago de esas cuotas después de la liquidación del crédito, las que se terminaron de pagar en el año 2022. Sumado a lo anterior era ánimo del nuevo propietario el pago de las cuotas de administración, pero en el momento que se le indica que el dinero sería imputado a intereses por cuotas de administración anteriores, por lo que se abstiene del pago.

El extremo pasivo presentó sus alegatos de conclusión en el sentido de precisar que a demanda se trata de una demanda de saneamiento por evicción por vicios ocultos, para ello hizo un recuento y pronunciamiento de los hechos de la demanda; Que no existieron vicios ocultos conforme a lo indicado en el numeral tercero del contrato de promesa de compraventa y la manifestación en la demanda se evidencia que no hubo ocultamiento; quedando demostrado que la obligación existente al momento de la negociación y la firma de la escritura quedó cancelada en su totalidad, razón por la cual el juzgado de conocimiento expidió oficio de terminación del proceso por pago total de la obligación y al momento de presentarla a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dejó la anotación, sin que tuviera demanda, o medida vigente.

Ahora, en lo que se refiere a que la entrega del inmueble se dio después de dos (2) años con las pruebas que militan en el plenario se evidencia que Ar Litem Ltda. el 10 de setiembre de 2015 entregó el predio con el garaje mediante autorización verbal dada por la señora Kelly Álvarez Muñoz para que ese le entregara al señor Vitaliano Jiménez su socio, esto en presencia de la señora Janneth Críales Piernagorda; que se le dio autorización al señor Vitaliano Jiménez para ingresar materiales al apartamento para

realizar remodelaciones , se pagaron las deudas del apartamento hasta la fecha de la firma de la escritura, razón por la cual a esa fecha no se había notificado ninguna deuda que afectara.

Agrega que la demandante siempre tuvo conocimiento de la situación jurídica del predio y desde que recibió el inmueble durante seis (6) meses hizo reformas al apartamento; que en el mes de febrero de 2016 se dio aviso a la inmobiliaria que ya se había vendido el inmueble, es así que el señor Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor ocupó el bien desde mayo de 2016; que frente al proceso ejecutivo referido en el hecho N° 11, al señor Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor se le notificó en septiembre de 2017, esto es, 8 meses después de suscrita la Escritura Pública de venta.

Que se hizo parte en el proceso ejecutivo, y no de manera infructuosa, ya que se logró demostrar la prescripción de cincuenta (50) cuotas de administración y cincuenta (50) cuotas ABC de los mismos meses, esto es, entre 2011 a 2015, además se logró incorporar un título valor que estaba en poder de la administración y no quería contabilizarlo por la suma de ocho millones de pesos \$8.000.000,00; que una vez se recibió el inmueble Grupo Asiamer S.A.S. debía cancelar las cuotas de administración.

II. CONSIDERACIONES

Se constata que no existe ningún reparo frente a los presupuestos procesales, pues la competencia para resolver el asunto puesto en conocimiento, radica en esta Juzgadora, la capacidad para ser parte y comparecer al asunto, se encuentra debidamente acreditada, la demanda reúne las exigencias establecidas en el ordenamiento procesal civil y no se observa causa de nulidad que invalide lo actuado.

El contrato de compraventa se define en el artículo 1849 del C. Civil, las obligaciones que se generan para el vendedor son la “entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida” (art. 1880 del C.C.); el comprador debe “pagar el precio convenido” (art. 1928 lb.).

Conforme al artículo 1880 del Código Civil son obligaciones del vendedor la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida; sobre lo que el artículo 1893 lb. dispone que comprende, de un lado, amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y por otro lado, responder por los defectos ocultos de esta, llamados como vicios redhibitorios.

En virtud de lo anterior, y conforme al artículo 1893 se ampara al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida, y a reclamar de su vendedor el cumplimiento de sus responsabilidades por los defectos ocultos del bien; entonces, es claro que la obligación de sanear por despojo o vicios ocultos de la cosa vendida constituye un deber del vendedor, quien no solo se limita a transmitir la propiedad.

A fin de que se de la prosperidad de la acción redhibitoria conforme al artículo 1915 del Código Civil refiere que se deben reunir las siguientes calidades: *“i) Haber existido al tiempo de la venta; ii) Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural, o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio; iii) No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio”*.

La discusión del presente litigio se centra en que aduce el actor que los inmuebles identificados con folios de matrícula N° 50C-1213871 y 50C-01214014 se encontraban con vicios ocultos al momento de la celebración del contrato, dado que presentaba deuda con la administración del Conjunto Residencial Los Alcaparros de Sauzalito P.H., sin que se hubiera cumplido con el deber de cancelar las obligaciones anteriores, además que se presentó proceso ejecutivo en contra del demandante Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor para obtener el pago de las cuotas de administración.

Entonces no se discute que los inmuebles objeto del contrato de compraventa, esto es, el apartamento 101 interior 27 y garaje 261 de la Carrera 69 B No. 24-10 de esta ciudad del Conjunto Residencial Loa Alcaparros de Sauzalito MZ 1 contaran con fallas en sus estructuras, es decir, que presentara defectos en su construcción que le impidieran al comprador habitarlo o usufructuarlo, sino que el reparo es frente a la mora en el pago de las cuotas de administración que generaron la presentación de un proceso ejecutivo contra el demandante Ángel Alex Alessandi Beltrán Corredor, con el embargo de los bienes.

Ahora, se debe precisar que en la pretensión número 1 se solicita que se declare que los inmuebles con folios de matrícula N° 50C-1213871 y 50C-01214014 fueron prometidos en venta en fecha de 21 de julio de 2015, pero analizado el material probatorio se llega a la conclusión que se adosó el contrato de promesa de compraventa

de 21 de julio de 2015⁴, el que generó la obligación de firmar la escritura pública el 15 de octubre de 2015, la que finalmente fue otorgada el 25 de enero de 2017 en la Notaría 76 del Círculo de Bogotá y le correspondió el número 101, documento que fue aceptado por las partes, con el cual se perfeccionó dicha promesa, lo que conlleva a que se hubiese cumplido lo pactado y a partir de ese momento cesaron los efectos de la “promesa de compraventa”

Así lo ha establecido la jurisprudencia, cuando dijo: “Algo más, al celebrarse el contrato de compraventa, **la promesa de contrato se agotó**”⁵ lo cual se reiteró en el siguiente fallo:

“3. Es indudable que se celebró el contrato de promesa a que alude el casacionista, el cual tenía por objeto la compraventa relacionada por la parte demandante en su libelo, pero no es menos evidente que con fecha 9 de octubre de 1980 se otorgó la escritura pública que debía perfeccionar dicha venta. Este hecho dejó sin sentido el primer acuerdo, bien sea que estuviere viciado o no, y causó fenecimiento, ya que las mismas partes por medio de nuevo acto estaban logrando el resultado económico jurídico que con anterioridad no querían o no podían realizar en forma inmediata. Si las partes, pues, entrecruzaron sus voluntades y cumplieron con las formalidades exigidas por la ley para perfeccionar la compraventa y a través del acuerdo contractual se obligó la una a entregar la cosa, a efectuar su tradición, a sanear en caso de vicios redhibitorios o de evicción, etc., y la otra a pagar el precio del modo convenido y a realizar las demás prestaciones pactadas, es decir, si directamente lograron el propósito que se habían forjado: celebrar el negocio de venta, resulta errado considerar que las obligaciones que esta origina tienen su fuente en un negocio previo aunque haya podido constituir una etapa importante en la conducción al contrato definitivo y aunque algunas de sus estipulaciones quedaran incorporadas en el negocio fin. Por tanto carece de asidero sostener que en el presente caso el juzgador ha debido de pronunciarse sobre la nulidad de que pudo estar viciada la promesa de compraventa inicial”⁵. (se resalta)

En conclusión, no es dable estudiar los vicios ocultos a voces de la promesa de venta celebrada, pues como se indicó los efectos cesaron con la celebración de la escritura pública referida en precedencia.

⁴ Folios 5 a 9 del archivo “01DemandaFisicayAnexos.pdf”.

⁵ Corte Suprema de Justicia. SALA DE CASACIÓN CIVIL. Sentencia de 21 de febrero de 1984. Magistrado Ponente: Dr. Horacio Montoya Gil. Bogotá, D.E., GACETA JUDICIAL No. 2415. Pág. 17 y siguientes.

Bueno ahora de cara a los presupuestos referidos en el artículo 1915 del Código Civil, se advierte que se alega como vicio oculto la deuda que presentaban los inmuebles identificados con folios de matrícula N° 50C-1213871 y 50C-01214014, sin embargo dicha situación no impide que la cosa vendida se pudiese usar, ahora respecto a que si el comprador teniendo conocimiento de dicha situación no hubiese comprado la cosa o la hubiera comprado a menor precio se debe recalcar que desde la promesa de compraventa se tuvo conocimiento, dado que se indicó que la suma, como parte del precio “de CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$167.000.000,00), en efectivo, a la firma del presente contrato, suma que se destina al pago de los pasivos del predio como son el crédito hipotecario que pesa sobre el inmueble, **la deuda de administración**, los honorarios de abogado y costas judiciales, deudas fiscales generados por el proceso ejecutivo con Título Hipotecario, Radicado 110013103027200042017000 que cursa en el JUZGADO VEINTISIETE (27) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. (...)”⁶.

Entonces, se conocía desde la promesa que el bien presentaba obligaciones, y así se fijó el precio para la compra, por lo que se entiende que ello no fue impedimento para la celebración del negocio, además en el interrogatorio que se realiza a la señora Kelly Yanith Álvarez Muñoz (Representante Legal del Grupo Asiamer S.A.S. “el señor Jorge Alvarado representante de la empresa Ar Litem me ofrece el apartamento de Alcaparros de Sauzalito en tema de remate, yo accedo a negociar con él, firmamos una promesa de compraventa, por cierto valor, por un valor, el cual no se cumplió ese valor, ya que me toco a mi encargarme de los gastos adicionales que tuvo el inmueble, como tenían un problema de administración, por el cual tuve que cancelar valores a abogados, valores a administración y valor del tema del juzgado porque ellos debían administraciones viejas” (minuto 11:29 a 12:27 archivo “11AudienciaVirtualArt.372CGP2019-0280.MP4”).

Sumado a lo anterior indicó “él nos citó a la notaría hicimos el traspaso del bien inmueble, ya el tema de por qué el apartamento se pudo escriturar teniendo una deuda con la administración, nunca lo supe, normalmente cuando uno hace escrituración el piden paz y salvo de las administraciones, el paz y salvo de los impuestos, pero en este caso el nos escrituro y tenía el problema anterior, me cito con él me veo con él y me dice los voy a solucionar, yo voy a cancelar todo esto (...)” (minuto 16:08 a 16:42 archivo “11AudienciaVirtualArt.372CGP2019-0280.MP4”).

⁶ Folios 6 del archivo “01DemandaFisicayAnexos.pdf”.

Ahora, refirió que conoce al señor Vitaliano Jiménez, quien es un amigo y socio que el colabora en unos negocios, como fue recibir el apartamento, que se cuestionó y afirmó que fue el 10 de septiembre de 2015 (Minuto 26:28 a 26:52 archivo “11AudienciaVirtualArt.372CGP2019-0280.MP4”); frente a las cuotas de administración no se realizaron más pagos, con fundamento a que se tomaban como abonos a cuentas anteriores (minuto 32:17 a 32:27 archivo “11AudienciaVirtualArt.372CGP2019-0280.MP4”)

De lo anterior, se advierte que la parte actora Grupo Asiamer S.A.S. conocía que los inmuebles tenían obligaciones pendientes con la administración; que normalmente se presenta paz y salvo ante la Notaría, por lo que ante el negocio que luego se celebró con el demandante era menester verificar que se hubiesen cancelado todas las obligaciones.

Ahora, no está de más lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 29 de la Ley 675 de 2001 dispone que “[i]gualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio”, por lo que era una actuación diligente de la parte demandante bien en su calidad de promitente comprador (promesa de compraventa) y el comprador final, deberá verificar el estado de las obligaciones que debe tener al día un inmueble en propiedad horizontal.

Es así que no observa el despacho que se encuentren acreditados los presupuestos para dar lugar a la acción redhibitoria dispuesta en el artículo 1915 del C. C., por lo que no se accederá a las pretensiones de la demanda.

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

RESUELVE

PRIMERO. DENEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con las reflexiones contenidas en la parte considerativa de la presente providencia, ante el incumplimiento de los requisitos dispuestos de la acción redhibitoria.

SEGUNDO. Condénese en costas del proceso a la parte demandante. Por secretaría practíquese su liquidación e inclúyase la suma de \$6.000.000 por concepto de agencias en derecho.

TERCERO. Ejecutoriada la decisión acá adoptada se ordena el archivo del presente proceso.

Se dio cumplimiento a lo previsto a los artículos 365 y 373 del C. G. del P., y el artículo 1915 del Código Civil

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

AFR



ANNABEL MENDOZA MARTÍNEZ

La Juez

El presente auto se notifica por estado electrónico N° 131 del 12 de octubre de 2023.