

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL-FAMILIA-LABORAL**

MAGISTRADO PONENTE: JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Valledupar, veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020)

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN:	20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE:	PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO:	SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN:	CONFIRMA SENTENCIA APELADA

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

La Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, dentro del presente proceso declarativo verbal de nulidad contractual adelantado por PIEDAD IBARRA LÓPEZ, con fundamento en las medidas legislativas adoptadas por el Gobierno Nacional mediante Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en su artículo 14, procede a resolver de manera escritural el recurso de apelación interpuesto por la activa, contra la sentencia proferida dentro de la audiencia llevada a cabo el veinte (20) de febrero del dos mil diecisiete (2017) por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar.

ANTECEDENTES

PIEDAD IBARRA LOPEZ, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda contra SOCIEDAD ORBE S.A. con el fin de que se declare que ocultó un vicio redhibitorio sobre el bien inmueble ubicado en la calle 3N No. 23C-192 del conjunto cerrado Rosario Norte II de la ciudad de Valledupar, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No.190-116460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y que a consecuencia de ello se rebaje el precio de la

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

compraventa en una tercera parte y se condene a la parte demandada a indemnizarle por los perjuicios materiales y morales causados y que se le sigan causando.

Como fundamento de las anteriores pretensiones, indica que ORBE S.A CONSTRUCTORES, mediante escritura pública No. 740 de fecha 20 de marzo de 2009 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Valledupar, enajenó a título de compraventa a favor de PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ, el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-116460 y que ese acto fue constituida hipoteca a favor del BANCO DAVIVIENDA S.A.; y que como precio se pactó el de \$57.000.000, pagaderos en dos partidas, una por \$17.000.000 como cuota inicial y el saldo de \$39.000.000 con un crédito otorgado por el BANCO DAVIVENDA S.A garantizado con la hipoteca, saldo que aún se encuentra vigente.

Expone que una vez entregada la vivienda y habiendo transcurrido 6 meses, la demandante al descubrir que estaban apareciendo grandes grietas y fisuras en las paredes, que se convirtieron en huecos de gran magnitud, especialmente en las uniones de las paredes y pisos, lo que da la impresión de problemas estructurales y del suelo anteriores a la venta, lo cual, si hubiere sido conocido por la actora hubiera celebrado el contrato por un menor precio, sin embargo, ella como ama de casa, no pudo conocerlo fácilmente.

Aclara que aunque en el contrato, en la cláusula cuarta, se estipuló la renuncia a la condición resolutoria, la demandante no renunció a la rebaja de precio por los vicios redhibitorios del bien objeto del contrato.

Por último, indica que el demandado debía conocer los defectos y problemas de los suelos, por lo cual constituye un vicio redhibitorio.

Admitida la demanda, se dispuso notificar de ella a la parte demandada, quien compareció por intermedio de apoderado judicial.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

ORBE S.A CONSTRUCCIONES aceptó la celebración del contrato y la aparición de las grietas en la vivienda entrega a la compradora; sin embargo, explica que sobre ellas las partes llegaron a un arreglo conciliatorio ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de comercio de Valledupar, tal como consta en el acta No. 122704102010 del 4 de octubre de 2010, debidamente registrada, la cual fue aportada al proceso.

Continúa aclarando que de acuerdo a lo conciliado, se hizo inspección judicial conjunta el seis (6) de octubre del 2010 y decididas las reparaciones, se encargó al arquitecto José Alfredo Guevara y al maestro de obra Santander Araujo, a quienes les fue impedido el acceso al inmueble para hacer las reparaciones, por lo tanto, alega que se allanó a cumplir su obligación pero la demandante incumplió con su obligación de permitir el acceso a los operarios de la hoy demandada.

Con los anteriores hechos, formuló la excepción de mérito denominada:
i) *exceptio non adimpleti contractus*.

i. Decisión Apelada

El Juzgado primario profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones de la demanda; expresando que en el acta de conciliación celebrada el 4 de octubre de 2010, se acordó que SOCIEDAD ORBE S.A. debería realizar un peritaje para determinar los arreglos del inmueble y, luego de ello, proceder a realizar las reparaciones correspondientes, propuesta que fue aceptada por la demandante, declarándose a paz y salvo mutuamente, siempre y cuando se cumplieran las obligaciones pactadas, sin que pudiera reclamarse ninguna acción derivada del conflicto y, en tanto que el acta cumple las condiciones de validez y tiene efectos legales, también sucede lo propio con el efecto de cosa juzgada, la cual declaró probada de oficio.

ii. Recurso de apelación

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

En desacuerdo con la sentencia de primer grado, la demandante expuso que la conciliación estaba condicionada al cumplimiento de las obligaciones de SOCIEDAD ORBE S.A., por lo que no pudo haber hecho tránsito a cosa juzgada si la demanda incumplió con el compromiso, como efectivamente se demostró en el proceso.

iii. Sustentación y traslado del recurso

En sujeción a lo normado en el artículo 15 del Decreto 806 del 2020, a la parte apelante le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma; también la parte no apelante gozó de oportunidad equivalente para descorrer.

En sujeción a lo normado en el artículo 15 del Decreto 806 del 2020, a las partes apelantes le fueron permitidos cinco (5) días para sustentar su causa a través de auto publicado en legal forma; también como contraparte gozaron de oportunidad equivalente para descorrer.

Reitera el apoderado judicial de la parte demandante que, con las pruebas documentales aportadas al proceso judicial, se logró probar que la SOCIEDAD ORBE S.A. Mediante Escritura pública No. 740 de fecha 20 de 2009, enajeno título de compraventa a favor de su mandante, el bien objeto de la demanda.

Asimismo, que seis (6) meses después de la entrega del inmueble descubrió problemas estructurales y del suelo que, de haber conocido al momento de la celebración del contrato, habría pagado un menor precio.

Anota que si bien es cierto en el parágrafo de la Cláusula Cuarta, renunció a la condición resolutoria del contrato, no ocurrió lo mismo con la rebaja del precio por los vicios redhibitorios del bien inmueble, que se demostraron en el dictamen pericial rendido por el Doctor ADRIAN RIVERA MARTINEZ, donde se le atribuyen las falencias a la mala construcción del extremo pasivo de la demanda.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

Finalmente, expresa que los vicios existentes y probados, no podían ser de su conocimiento y le han causado perjuicios materiales y morales.

La parte demandada no describió el traslado de la sustentación del recurso de apelación.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

En vista de que en el presente proceso se reúnen los requisitos procesales y sustanciales para proferir decisión de mérito y que no existen irregularidades que invaliden lo actuado, se procederá a resolver de fondo la apelación recibida

El problema jurídico que a esta Sala compete resolver, se contrae en determinar si es acertada o no, la decisión del *A quo* en cuanto declaró de oficio la cosa juzgada, por haber las partes conciliado sus diferencias, o, por el contrario, la decisión no se ajusta a la ley, por haber estado sometido el acto de la conciliación a una condición resolutoria.

Para resolverlo, se examina la cuestión aterrizada en los reparos formulados por la parte apelante y con fundamento en el artículo 280 del C.G.P. prescinde la Sala de los razonamientos constitucionales, legales y doctrinales innecesarios para finiquitar el objeto de la instancia.

Entrando en materia, la conciliación que nos compete examinar es la celebrada entre las partes el día cuatro (4) de octubre de 2010 ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Valledupar, obrante a folios 40 a 42, recogida en acta No. 122704102010, en la cual se expresa:

«PRIMERA: La sociedad ORBE S.A CONSTRUCCIONES, a través de su representante el señor CARLOS ENRQUIE (sic) OROZCO DAZA ofrece como fórmula de acuerdo realizar un peritazgo a través de un profesional de la rama de arquitectura y construcciones, para determinar los arreglos “locativos” que se deban realizar en el inmueble ubicado en la Calle 3 No.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

23 C-192, casa 19 manzana D del conjunto cerrado Rosario Norte II de esta ciudad, el cual fue adquirido mediante escritura pública No.740 del 20 de marzo del año 2009, para realizarse le (sic) día seis (6) de octubre del año 2010 a las 8:00 AM. y según el respectivo informe del Ingeniero, Arquitecto y Maestro de obra se realizaron las reparaciones correspondientes a cargo de ORBE S.A CONSTRUCCIONES garantizando la calidad y estabilidad de la obra por un cien por ciento (100%), para el goce pleno de la propietaria, señora PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ.

SEGUNDA: El apoderado de la parte convocante, el doctor JAIRO ALBERTO MALDONADO MARTÍNEZ acepta la propuesta establecida en la cláusula anterior, pero manifiesta que el peritazgo debe ser garantizado frente a la calidad de la obra y estabilidad de la misma durante el tiempo de que goce del dominio del inmueble

TERCERA:(...)

CUARTA: La parte convocante, el doctor JAIRO ALBERTO MALDONADO en calidad de apoderado de la señora PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ y la parte convocada el representante legal de la sociedad ORBE S.A CONSTRUCTORES, señor CARLOS ENRIQUE (sic) OROZCO DAZA se declaran a paz y salvo mutuamente en el presente acuerdo y por tanto renuncian a iniciar cualquier reclamación judicial o extrajudicial, relativa en el conflicto relacionado en este acuerdo, siempre y cuando se cumplan las condiciones aquí consagradas, de esta manera, ninguno de ellos poder reclamar la sanción por vía judicial, derivadas del conflicto que aquí menciona.»

Pese a que la recurrente entiende que la obligatoriedad del anterior acuerdo conciliatorio estaba condicionada al cumplimiento de la obligación de la demandada SOCIEDAD ORBE S.A., no comparte la Sala esa postura; en cambio, se aviene a la normatividad imperante en la materia.

La conciliación es un mecanismo alternativo de resolución de conflictos, con el que se busca que las partes inicialmente en desacuerdo, puedan llegar pacíficamente a una fórmula de arreglo con intermediación de un

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

tercero neutral, autorizado para fungir como conciliador de acuerdo a la Ley. Si bien, la conciliación es voluntaria, una vez se surte a cabalidad el procedimiento de registro, uno de sus efectos principales es el definido en el artículo 66 de la Ley 446 de 1998, incorporado en el artículo 3° del Estatuto de los Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos o Decreto 1818 de 1998, según el cual *“el acuerdo conciliatorio hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo.”*

Detállese que la citada es una norma imperativa, de aquellas que no admiten pacto en contrario, y cuyos efectos se producen independientemente de la voluntad de las personas intervinientes, por lo que no pueden modificarlas ya que no hay ningún margen de evasión. Una norma de esta clase, ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC877-2018, siguiendo al doctrinante Carlos Holguín Holguín¹, *«no pueden ser desconocidas o derogadas por convenciones entre particulares, como lo dice, impropiamente, el artículo 16 del Código Civil. Estas leyes imperativas o de orden público tienen validez permanente y se oponen a las meramente supletivas o interpretativas de la voluntad de las partes (...).»*

La cosa juzgada que viene a consecuencia de la conciliación, no puede ser prescindida por las partes; tampoco pueden, so pena de ineficacia, subyugar la disposición, que les resulta inderogable, al cumplimiento de una condición, porque siendo absoluta su causación, no son sus intereses los únicos que se protegen, sino también el orden público.

La Corte Constitucional, en sentencia C-893 de 2001, hablando sobre la conciliación en materia laboral explicó algunas de las características de este mecanismo jurídico:

- 1) La conciliación es un mecanismo de acceso a la administración de justicia. Y lo es porque, como se desprende de sus características propias,

¹ La noción de orden público en el campo internacional, en: Revista de la Academia Colombiana de Jurisprudencia. Bogotá, núm. 290-29 (agosto de 1990 a febrero de 1991), p. 9 y ss., (cita tomada de la sentencia SC877-2018).

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

el acuerdo al que se llega entre las partes resuelve de manera definitiva el conflicto que las enfrenta, evitando que las mismas acudan ante el juez para que éste decida la controversia. Independiente del fracaso o del éxito de la audiencia, la conciliación permite el acercamiento de las partes en un encuentro que tiende hacia la realización de la justicia, no como imposición judicial, sino como búsqueda autónoma de los asociados.

(...)

7) Es un acto jurisdiccional, porque la decisión final, que el conciliador avala mediante un acta de conciliación, tiene la fuerza vinculante de una sentencia judicial (*rei iudicata*) y presta mérito ejecutivo (art. 66, Ley 446 de 1998).

8) La conciliación es un mecanismo excepcional, porque dependiendo de la naturaleza jurídica del interés afectado, sólo algunos de los asuntos que podrían ser sometidos a una decisión jurisdiccional, pueden llevarse ante una audiencia de conciliación. En general, son susceptibles de conciliación los conflictos jurídicos que surgen en relación con derechos disponibles y por parte de sujetos capaces de disponer.

De este modo, el acuerdo conciliatorio para las partes tiene la misma fuerza vinculante que una sentencia judicial, por lo tanto, habiendo ellas dirimido el conflicto en sede pacífica, no puede el aparato judicial, so pena de incurrir en una actuación grosera, desconocer la autoridad que se invistió de jurisdicción para resolver en forma definitiva e inmutable y revivir una causa legalmente terminada; con esta connotación, es que el acta conciliatoria presta mérito ejecutivo en relación con la obligación que pudo haberse esbozado de cualquier manera y por todos los medios lícitos y legítimos. realización acordada².

De lo anterior, se deduce que, habiendo conciliado sus diferencias fundadas en las grietas, fisuras, huecos y demás en el predio de propiedad de la demandante, se agotó cualquier posibilidad de intentar

² Puede ser consultada la sentencia T-197 de 1995 de la Corte Constitucional.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

la acción redhibitoria prevista en el art. 1914 del Código Civil, puesto que ya se administró justicia en el caso concreto.

Ahora bien, para resolver con mayor refulgencia al reparo formulado, relíevase que no es permitido condicionar el efecto de cosa juzgada del acuerdo conciliatorio, toda vez que no está dentro de la órbita dispositiva de los intervinientes en la diligencia. El efecto de cosa juzgada surge por la imposición de la voluntad de la Ley y no por la liberalidad de las partes, de modo que, aun cuando procuró el apelante persuadir la segunda instancia hacia la revisión de si existió un restricción para la obligatoriedad del acuerdo al que arribaron autónoma y consensualmente la compradora PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ y la SOCIEDAD ORBE S.A., ante el conciliador, aquel cuatro (4) de octubre del 2010, el propósito se embaraza, curiosamente, de una grieta insuperable.

En resumidas cuentas, todas las acciones derivadas de los hechos que fueron causa para la conciliación extrajudicial se hallan subsumidas dentro del acuerdo conciliatorio, el cual hizo tránsito a cosa juzgada, confiriéndoles derecho y acción a las partes para reclamar las prestaciones convenidas, ergo, su incumplimiento faculta la promoción de la acción ejecutiva para la realización de lo conciliado, pero no para el ejercicio de las extintas acciones concernientes al conflicto originario.

Por finales, al consultar lo reparado de la sentencia de primera instancia, esta resulta indemne frente a los cuestionamientos esbozados por el censor, lo que acarrea su confirmación.

Como no prospera el recurso interpuesto, se condenará en costas a la parte demandante. Se fijarán agencias en derecho en la suma de equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, que incluirán el Juzgado de primera instancia en la liquidación de costas de conformidad al artículo 366 del C. G. del P.

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Valledupar, veinte (20) de febrero del dos mil diecisiete (2017), dentro del proceso declarativo verbal promovido por PIEDAD AMPARO IBARRA LÓPEZ contra SOCIEDAD ORBE S.A.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante vencida. En consecuencia, se fijan como agencias en derecho la suma a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, concepto que incluirá el Juzgado de primera instancia, conforme lo dispone el artículo 366 del C. G. del P., en la liquidación de costas.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para los fines pertinentes.

Esta decisión se adoptó en sala virtual de la fecha, en atención a la medida que el Consejo Superior de la Judicatura dispuso en Acuerdo PCSJA20-11521 del 19 de marzo de 2020, relativa al trabajo en casa, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor, ante la presencia de la pandemia provocada por la enfermedad conocida como COVID-19.

NOTIFÍQUESE.

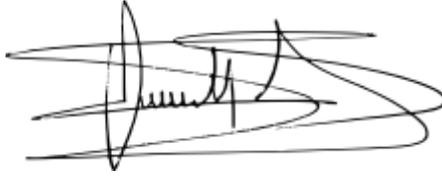


JESÚS ARMANDO ZAMORA SUÁREZ

Magistrado ponente

(siguen firmas...)

PROCESO: DECLARATIVO VERBAL
RADICACIÓN: 20001-31-03-002-2010-00592-01
DEMANDANTE: PIEDAD AMPARO IBARRA LOPEZ
DEMANDADO: SOCIEDAD ORBE S.A.
DECISIÓN: CONFIRMA SENTENCIA APELADA



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ
MAGISTRADO



ÁLVARO LÓPEZ VALERA
MAGISTRADO