

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D. C., mayo veintiséis (26) de dos mil veintidós (2022).-

Responsabilidad Contractual promovida por **Integral Asesores de Seguros Ltda** contra **Marco Antonio Chaparro Vega** y **María del Rosario Camacho Chaparro**.

Radicado: 110013103 008 2016 00480 00

Ingresó: Procesos Para Sentencia.

El Despacho dictará la sentencia escrita que pone fin a esta instancia dentro del proceso de la referencia, de conformidad con la pretensión de declarar que los demandados se retractaron e incumplieron el negocio jurídico denominado opción de compra, calendado del 12 de noviembre de 2014, respecto del inmueble identificado con FMI No. 50C-766833 y, consecuentemente, se condene a los demandados a pagar en favor de la demandante la suma de **\$388'179.152**, por los siguientes conceptos:

Valor	Concepto
\$40'000.000	Arras pagadas por demandante el 9 de mayo de 2014
\$100'000.000	Clausula penal
\$70'000.000	Arras pagadas por demandante el 12 de noviembre de 2014
\$16'217.712	Cánones arrendamiento de junio-2014 a septiembre-2014
\$4'054.428	Canon arrendamiento de octubre-2014
\$4'054.428	Canon arrendamiento de noviembre-2014
\$39'162.221	Cánones arrendamiento posteriores a noviembre-2014
\$11'140.363	Perjuicios causados con embargo cuenta corriente
\$103'000.000	Perjuicios por intereses pagados a terceros

CAUSA PETENDI

El 9 de mayo de 2014, la demandante en calidad de arrendataria y los demandados fungiendo como arrendadores celebraron un contrato de arrendamiento para las labores propias de la sociedad INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS, cuya clausula vigésima séptima indica: *OPCIÓN DE COMPRA: Los arrendadores le otorgan al arrendatario opción para la compra del inmueble en un valor de \$880'000.000 durante el primer año del contrato de arrendamiento; si se hace uso de la opción en el segundo año, el valor será de \$880'000.000, más el incremento del IPC, sobre el valor mencionado.*

Al momento de suscribir aquel contrato y, en ejercicio de la opción de compra, la demandante pagó a los convocados la suma de \$40'000.000, por concepto de arras confirmatorias; para esta fecha, sobre el inmueble recaía un gravamen hipotecario a favor de BANCO BBVA, pero, los demandados lo ocultaron y no informaron acerca del gravamen de plusvalía que lo afecta, contenida en Resolución 1671 del 5 de diciembre de 2013 emitida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL.

Mediante documento del 12 de noviembre de 2014, ambas partes ratificaron la opción de compra, el valor de la venta, los modos del pago, la imputación de las arras confirmatorias al valor del inmueble, el valor de la penalización a la parte que incumpliera el contrato e, indicación de la notaría en que se suscribiría la escritura pública de compraventa.

La demandante también efectuó los siguientes pagos, imputables al valor de la venta del inmueble: \$62'500.000 a favor de la hipoteca del BANCO BBVA y, \$47'500.000 a los arrendadores, también vendedores, aquí demandados.

El 10 de noviembre de 2014, LEASING BANCOLOMBIA le informó a los demandados que, con base en la aprobación de un crédito a la demandante, esa entidad financiera les pagaría la suma \$770'000.000, previa legalización del estudio de títulos del inmueble, la cual arrojó como exigencia que fueran saneados los gravámenes de hipoteca y plusvalía, aspecto frente al que los arrendadores manifestaron rechazo, comportamiento que impidió concretar la compraventa.

El 1 de junio de 2015, los demandados colocaron candados en el inmueble y le interrumpieron la tenencia a la sociedad demandante; esta promovió acción policiva ante la ALCALDÍA LOCAL DE TEUSAQUILLO - INSPECCIÓN 13 DE POLICÍA, pero la misma fue archivada porque el *JUZGADO 58 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, en proceso 2015-00574, con sentencia del 15 de diciembre de 2015, ordenó la restitución del inmueble.*

Entre las múltiples consecuencias que surgieron para la sociedad convocante se comprenden: el cambio de ubicación del establecimiento de comercio y el pago intereses por créditos forzosamente solicitados.

DEFENSA DE LOS CONVOCADOS

MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA: se opuso a las pretensiones de la demanda, con fundamento en que, el contrato no estipuló una “activación” de la opción de compra; las sumas de dinero recibidas corresponden a conceptos diferentes, pues, son utilizados para reconstruir lo que destruyó la sociedad demandante; los gravámenes que pesan sobre el inmueble se encuentran inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria; nunca existió opción de compra porque no reunió los requisitos de ley, ya que el contrato de arrendamiento fue incumplido y así lo reconoció el Juzgado 58 Civil Municipal de Bogotá; el inmueble nunca fue utilizado para el objeto de la sociedad porque una vez recibido, esta procedió a modificar la estructura.

El demandado formuló como excepciones de mérito, las que denominó: indebida acumulación de pretensiones, inexistencia o nulidad del contrato denominado ‘opción de compra’, incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte del demandante e, ineptitud de demanda por falta de requisitos.

MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO CHAPARRO: se notificó mediante curador ad litem, profesional del derecho que manifestó no constarle los

hechos de la demandante; omitió formular excepciones de mérito y solicitar pruebas.

CONSIDERACIONES

Como se dijo, la pretensión declarativa de la demandante INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS se dirige a que, el juez de conocimiento reconozca un presunto incumplimiento por parte de los señores MARCO ANTONIO CHAPARRO y MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO, respecto de una *opción de compra* del inmueble identificado con el FMI 50C-766833, contenida en el documento de arriendo y posterior privado de fecha 12 de noviembre de 2014.

El referido documento, entre otras cosas, indica:

“En la ciudad de Bogotá D. C. a los 12 días del mes de noviembre del presente año [2014], entre MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO DE CHAPARRO y MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA y el señor MIGUEL ANTONIO FONSECA PACHECO, representante de la sociedad INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS LTDA, hemos acordado lo siguiente:

1) María del Rosario Camacho de Chaparro y Marco Antonio Chaparro Vega, manifestamos la voluntad de vender la casa de la Calle 24 No. 32-67, al señor Miguel Fonseca Pacheco. **2)** El valor de la venta es de ochocientos ochenta millones de pesos mda cte (\$880.000.000), suma que se cancelará así: **a)** *Cuarenta millones de pesos mda cte (\$40.000.000) que se cancelaron a la firma del contrato de arrendada que continúa vigente entre las partes, registrado en la Notaría 18 del Círculo de Bogotá, el día 9 de mayo de 2014.* **b)** La suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000) a la firma de este documento. **c)** El saldo o sea setecientos sesenta millones de pesos mda cte (\$760.000.000) será cancelado por Leasing Bancolombia, según lo manifestado por el Bancolombia por correo electrónico al e-mail: zantoto1974@gmail.com el día 10 de noviembre de 2014. **3)** La suma recibida se considera como arras del negocio, que serán imputadas al valor del inmueble. **4)** Se establece como penalización la suma de cien millones de pesos mda cte (\$100.000.000) por el incumplimiento del contrato por alguna de las partes. **5)** La escritura de venta se hará en la Notaría indicada por el Leasing Bancolombia, una vez se cumpla los requisitos exigidos por esa entidad” (el documento finaliza con la firma de ambos extremos).

Aunque el extremo convocante consideró que la *opción de compra* se encuentra estipulada en el documento citado, este no cumple con la acumulación de los requisitos legales exigibles al caso, es decir: determinación del bien, objeto y plazo, todos previstos en el artículo 23 de la Ley 51 de noviembre 21 del 1918¹, si se mira bien, no se hizo referencia al factor temporal que es de un año prorrogable; en realidad, lo que allí reposa es el reconocimiento de actuaciones anteriores y futuras.

Al remitirnos a las actuaciones anteriores, encontramos una negociación de arrendamiento del inmueble, suscrita por ambas partes el 9 de mayo de 2014,

¹ “La opción impone al que la concede la obligación de cumplir su compromiso. Si la opción no estuviere sometida a un término o a una condición será ineficaz. La condición se tendrá por fallida si tardare más de un año en cumplirse. Las partes pueden ampliar o restringir este plazo”.

en la que, además de concretar las condiciones de ese tipo de convenciones, se constituyó la aludida *opción de compra* en los siguientes términos:

“VIGÉSIMA SÉPTIMA.- OPCIÓN DE COMPRA: Los arrendadores le otorgan al arrendatario opción para la compra del inmueble de un valor de ochocientos ochenta millones de pesos (880'000.000) durante el primer año, el valor será ochocientos millones de pesos (880'000.000) más el incremento del IPC, sobre el valor mencionado. **PARÁGRAFO 1.-** Se establecen como arras, para garantizar la opción de compra, la suma de cuarenta millones de pesos (40'000.000), valor que será cancelado a la firma del contrato de arrendamiento. **PARÁGRAFO 2.-** Se establece una penalización del 100% del valor de las arras, en caso de incumplimiento de la opción de compra, por los arrendadores o por el arrendatario. **PARÁGRAFO 3.- Los arrendadores se obligan a respetar la opción de compra otorgada al arrendador durante la vigencia del contrato de arrendamiento** y no podrán invocar el pago de la penalización a que se refiere el parágrafo segundo, para un eventual desconocimiento de la misma” (resaltado fuera de texto).

En el clausulado transcrito consta la concurrencia de los presupuestos legales antes comentados, inclusive, en ejercicio de sus voluntades, los contratantes propusieron una fórmula para prorrogar el plazo legal, hasta por dos años más.

Dentro del mismo *contrato de arrendamiento con opción de compra*, se convino como cláusula décimo sexta, que denominaron: *CAUSAS PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO*, en la que enlistaron múltiples situaciones que darían lugar a tal consecuencia contractual, de estas se resaltan: *d) la reiteración del arrendatario en proceder que afecten la tranquilidad de los vecinos o la destinación del inmueble para fines ilícitos o contrarios a las buenas costumbres o que representen peligro para el inmueble o la salud de sus habitantes, o para actos que impliquen contravención, debidamente comprobados ante la autoridad policiva, e) la destrucción total o parcial del inmueble por parte del arrendatario.*

Tanto el extremo activo, como el extremo pasivo coinciden en que, las diferencias que surgieron con referencia a la materialización de *causas para la terminación del contrato de arriendo contenido del de opción*, fueron ventiladas ante el JUZGADO CINCUENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, autoridad judicial que, en audiencia del 15 de diciembre de 2015, declaró legalmente terminado el contrato de arrendamiento y ordenó la restitución del inmueble por parte del arrendatario a favor de los arrendadores; la decisión quedó notificada a las partes en estrados y se dejó constancia de no haber sido impugnada; el acta de tal acto procesal se encuentra suscrita, entre otros, por el representante legal y apoderada judicial de INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS LTDA, así como también, por los señores MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA y MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO DE CHAPARRO².

Es claro, entonces, que operó la cosa juzgada frente al debate relativo al arriendo y con ello, el finiquito a la opción de compra allí convenida, por ese motivo, resulta insustancial debatir, en este escenario, responsabilidades en

² Cuaderno Proceso Restitución 2015-574, documento 03 Actuaciones Sentencia, páginas 225 y 226.

el cumplimiento de la cláusula de *opción de compra*, puesto que esta feneció antes del vencimiento del plazo que, en ejercicio de sus voluntades, las partes pactaron para un periodo comprendido, conforme a las reglas del artículo 23 de la Ley 51 de 1918. Lo anterior, dado que la sentencia de terminación del arriendo del que pendía la opción se terminó el 15 de septiembre de 2015, calenda en que se dictó sentencia en el juicio de restitución. Se reitera que, por voluntad de las partes, la referida opción de compra hacía parte íntegra del contrato de arrendamiento.

Con todo y pese a ello, esta instancia no pasa por alto que los contratantes comparecieron ante la administración de justicia exhibiendo circunstancias de desequilibrio frente a las consecuencias del termino del arriendo, por lo que se debe proceder a restablecer las cosas al estado en que se hallaban antes de la suscripción del *contrato de arrendamiento con opción de compra* y, consecuentemente, ordenar las restituciones mutuas, esto, considerando que la Corte Suprema de Justicia en su Sala Civil ha establecido qué tal institución procesal también procede en situaciones en que por una u otra razón la terminación de los contratos no conllevo a su aplicación legal, como lo es, entre otros, el reconocimiento del mutuo descenso tácito o expreso.³

En este escenario, en primera medida, se hará referencia a la declaración de parte rendida por el demandado, señor MARCO ANTONIO CHAPARRO, en audiencia del 17 de enero de 2020, ante este juzgado, oportunidad en que expuso acerca de las sumas dinerarias recibidas por concepto de arrendamiento, las cuales se encuentran solventadas por parte de la sociedad demandante, ya que fueron sometidas a conciliación; sin embargo, relató que recibió \$110'000.000, en razón de la opción de compra, en los siguientes modos: \$40'000.000 para que se garantizara la opción, \$62'500.000 para el pago de la hipoteca, \$7'500.000 en efectivo; resaltó que hubo un cheque por \$10'000.000 que no pudo ser canjeado⁴.

El demandado agregó que no reintegró aquellas sumas de dinero porque él resultó perjudicado con las acciones de la sociedad demandante, quien demolió la casa y la dejó inservible, motivo por el que le envió un correo electrónico advirtiéndole que el dinero sería dirimido en un juzgado; ahora, el representante legal de la sociedad demandante coincidió en que las sumas pagadas totalizan \$110'000.000, así lo indicó en el hecho quinto de la demanda⁵ y lo declaró en audiencia del 17 de enero de 2020⁶.

En segunda medida, el Despacho memora la defensa del señor MARCO ANTONIO CHAPARRO se limitó a discutir, de una parte, aspectos meramente formales del procedimiento y, de otra parte, factores del fondo del litigio que ninguna referencia hacen a los perjuicios que aduce estar soportando como consecuencia de la destrucción que le endilga a la sociedad demandante, así lo acreditan sus excepciones de mérito. La omisión que se

³ Corte Suprema de Justicia Sala Civil, sentencia SC3666-2021; Radicación n.º 66001-31-03-003-2012-00061-01; de veinticinco (25) de agosto de dos mil veintiuno (2021).-

⁴ Cuaderno 04 Renovación Actuaciones, documento 02 Audiencia 372, minuto 1:21:30.

⁵ Cuaderno 01 Uno, documento 02 Cuaderno Uno Tomo 2, página 4.

⁶ Cuaderno 04 Renovación Actuaciones, documento 02 Audiencia 372, minuto 25:00.

anuncia impedirá reconocer alguna restitución o prestación en su favor, como se dijo, por el silencio y disposición legal.

Entonces, al concedente se le impondrá devolver al optante las sumas que en razón a ese negocio jurídico fueron pagadas por el optante, y ante la improcedencia de los perjuicios, únicamente se concederán los intereses que refiere el artículo 1617 Código Civil a título de mero reconocimiento por la pérdida del poder adquisitivo del dinero.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

Primero: Denegar por sustracción de materia, las pretensiones principales de la demanda formulada por **INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS LTDA** contra **MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA** y **MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO CHAPARRO**, conforme a las consideraciones que anteceden.

Segundo: **Acceder a las prestaciones consecuenciales de la demanda, empero en el marco de las prestaciones mutuas, con ello, DISPONER que las prestaciones mutuas devenidas de la terminación del arriendo y con el de la opción de compra pactada entre los litigantes en este asunto se contraen a lo siguiente:**

- A) El señor **MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA** y la señora **MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO CHAPARRO**, restituirán a favor de la sociedad **INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS LTDA** la suma de ciento diez millones de pesos (\$110'000.000) por concepto de abonos dirigidos al negocio de opción de compra;
- B) El señor **MARCO ANTONIO CHAPARRO VEGA** y la señora **MARÍA DEL ROSARIO CAMACHO CHAPARRO**, restituirán a favor de la sociedad **INTEGRAL ASESORES DE SEGUROS LTDA** la suma que por concepto de los intereses de que trata el artículo 1617 del Código Civil, se hayan causado desde la fecha en que fue recibido el dinero de que trata el literal A) por el extremo demandado en calidad de concedente, hasta la fecha en que se compruebe el pago de la obligación, dispone al efecto este extremo de la lid, del término de cinco (5) días que se contabilizan desde la ejecutoria de esta sentencia; en todo caso, el incumplimiento del pago causará intereses moratorios legales bancarios desde esta calenda hasta su efectividad.

TERCERO: Costas a cargo de la parte demandada. Se señalan como agencias en derecho, la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS(\$10.000.000.00)**.

CUARTO: Por secretaría, remítase copia de esta providencia a la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá y a la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Bogotá, para que obre dentro de las actuaciones constitucional y administrativa tramitadas por cada corporación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

LUISA MYRIAM LIZARAZO RICAURTE
JUEZ
jffb

Firmado Por:

Luisa Myriam Lizarazo Ricaurte
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 009
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **e74bcfbee7b12fa7fc9948948628f3826d7f2a58f77b5cd2fcc2196a08837779**
Documento generado en 27/05/2022 08:10:17 AM

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