JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., seis (6) de junio de dos mil veintidós (2022)

ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL NO. 2018-001089-01
DEMANDANTES: CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA Y OTRO
DEMANDADO: GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.

Dado que dentro del término que establece la ley el apoderado de la parte demandante no sustentó el recurso, se declara desierta la apelación interpuesto por el profesional que representa a la parte actora.

Notifíquese,

(2)

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

Bogotá D.C., 7 de junio de 2022
Notificado el auto anterior por anotación en estado de la fecha.

No. 90

Firmado Por:

Edilma Cardona Pino

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 018

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: 0ac5ca573236750d5570dc9dd395e519bc19d7159bfed409a26d997905e0cf9b

Documento generado en 06/06/2022 02:32:35 PM

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

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá, D.C., seis (6) de junio de dos mil veintidós (2022)

ccto18bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL NO. 2018-001089-01
DEMANDANTES: CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA Y OTRO
DEMANDADO: GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.
PROVEÍDO: INTERLOCUTORIO N°

En cumplimiento a lo previsto en el artículo 14 del Decreto 806 de 20201, se resuelve por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fecha 31 de julio de 2020, proferida por el Juzgado 10 Civil Municipal de esta ciudad, para lo cual se cuenta con los siguientes:

I. ANTECEDENTES:

1. Los señores CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA y ÁNGEL ARTURO ARÉVALO DAWKINS por conducto de apoderado presentaron demanda verbal contra el GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A., para que se accediera a las siguientes pretensiones:

a) Se declare que el demandante CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA y la sociedad GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. celebraron contrato de promesa de compraventa régimen de propiedad horizontal OIKOS TORRES DE VERSALLES I inmueble APT.5-106 CARTA DE INSTRUCCIONES N°100431157861 para la adquisición de vivienda de intereses social (VIS) el 17 de octubre de 2015.

b) Que se declare que el objeto del contrato de promesa de compraventa es la compra del apartamento 106 de la Torre 5 Versalles I Etapa 2.

c) Que se declare que el precio del inmueble fue de $94.971.999,oo pactado en la cláusula séptima del contrato.

d) Que se declare que el demandante CAMILO ARTURO CARDONA cumplió con los requisitos exigidos por exigidos por la sociedad demandada y realizó los pagos pactados en el contrato de promesa de compraventa y aún más allá de lo acordado, pues de conformidad con los recibos de caja expedidos por la propia entidad demandada, pagó la suma de $32.232.512,oo y obtuvo el crédito hipotecario por la suma de $69.714.256,oo aprobado por BANCOLOMBIA el crédito para vivienda Caso SIB_2017_938955, número identificación 11333741, el pasado 27 de junio de 2017.

e) Que se declare que el incumplimiento del contrato por parte de la sociedad demandada GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. por:

1) Haber vulnerado el artículo 37 del Estatuto del consumidor, al no informar al demandante de manera clara, oportuna y con debida antelación el aumento del precio del inmueble que hizo de manera unilateral en la suma de $99.591.795

2) Al inducir en error a los demandantes para que estos no se presentaran a firmar la escritura pública el día 4 de septiembre de 2017 en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá D.C. independientemente de la inasistencia de los demandantes, pues estos habían pagado previamente la suma de $2.200.000,oo por concepto de gastos de escrituración, beneficencia y registro.

3) Al declarar unilateralmente el incumplimiento del contrato por parte de los demandantes sin que mediara decisión judicial.

4) Al apropiarse indebidamente de dineros de los demandantes y hacer deducciones y devoluciones a los demandantes sin orden judicial alguna.

f) Que como consecuencia de las declaraciones anteriores y con base en la promesa de compraventa comercial, celebrada el día 17 de octubre de 2015, se condene a la sociedad demandada GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. a pagar a favor de los demandantes la suma de $35.766.766.873,oo o la suma de dinero que se demuestre discriminados así:

1) La suma de $15.067.185,oo correspondiente a la devolución de los pagos realizados por el demandante.

2) La indexación sobre cada uno de los pagos realizados por el demandante a la sociedad demandada desde la fecha en que se verificó el pago hasta su devolución y que se tasan a la presentación de la demanda en $2.130.031,oo.

3) Los intereses sobre cada uno de los pagos realizados por el demandante a la sociedad demandada a la máxima tasa legal permitida y que corresponde a la tasa del 6% anual desde la fecha en que se verificó el pago, hasta su devolución y que se tasan a la presentación de la demanda en $3.621.888.

4) La cláusula penal consignada en el contrato de promesa de compraventa en la cláusula décima sexta parágrafo 1, equivalente al 15% del valor del inmueble prometido en venta, es decir, la suma de $14.938.769,oo por el incumplimiento del contrato de compraventa y por haber vulnerado el artículo 37 del Estatuto del Consumidor.

5) Que se condene a la demandada a pagar a favor de los demandantes las costas del proceso.

2. Las anteriores peticiones se fundamentan en los supuestos fácticos, que se resumen así:

Que el demandante CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA ante la necesidad de adquirir una vivienda digna y atraído por avisos publicitarios se acercó a las instalaciones de la entidad demandada GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. para averiguar por el proyecto urbanístico denominado *"OIKOS TORRES DE VERSALLES I y II".*

Que el complejo urbanístico sometido a construcción de propiedad horizontal se estaba adelantando en el inmueble denominado Lote N°4 ubicado en la vereda la fragua del municipio de Zipaquirá Cundinamarca identificado con el número de matrícula inmobiliaria N°176-75756.

Indicó que el 10 de septiembre de 2015 y de conformidad con los planes diseñados por la sociedad vendedora aquí demandada procedió el demandante a pagar la suma de $1.900.000,oo como separación del inmueble y el 17 de octubre de 2018 entre el demandante CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA y la sociedad demandada se celebró el contrato de promesa de compraventa régimen de propiedad horizontal OIKOS TORRES DE VERSALLES I Inmueble Apt 5 – 106 carta de instrucciones N°100431157861 para la adquisición de vivienda de interés social (VIS) y el precio fue por la suma de $94.971.000,oo según la cláusula séptima.

Que la forma de pago se estableció así: para el momento de la separación $1.900.000,oo; 21 cuotas de las cuales 20 eran por valor de $1.270.000 mensual a partir del 10/11/2015 y la 21 que debía cancelarse el 10/07/2017 por $1.200.000 para un total de $26.600.000 y el saldo, esto es, $66.471.000 con el producto de un crédito que el demandante se obligó a obtener con una entidad financiera y advirtió que en el parágrafo 6 del contrato se estableció:

"(…) Parágrafo 6: En todo caso el precio del (los) inmueble (s) objeto de este contrato no podrá ser superior ni inferior a CIENTO TREINTA Y CINCO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (135 SMLMV) del año en el que se suscriba la escritura pública de compraventa por tratarse de una vivienda de interés social (VIS)".

Que de conformidad con el artículo 90 del Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1753 de 2015 definió la Vivienda de Interés Social como *"…la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)".*

Indicó que el valor correspondiente a los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes para el momento de celebración de la promesa de compraventa ascendía a $86.987.250 (135 x $644.350,oo).

Que el precio pactado de la vivienda de interés social en el momento de la separación excedía el estipulado por la ley en $7.983.750,oo ($86.987.250).

Que el demandante realizó los pagos pactados en el contrato de promesa de compraventa y aún más allá de lo acordado, pues de conformidad con los recibos de caja expedidos por la entidad demandada pago la suma de $32.232.512 así:

N°	RECIBO DE CAJA N°	FECHA	VALOR
1	RC5100463	15/10/15	$1.900.000
2	RC5110330	13/11/15	$1.236.000

3	RC5120405	15/12/15	$1.300.000
4	RC6010483	20/01/16	$900.000
5	RC6040479	14/04/16	$1.300.000
6	RC6050342	10/05/16	$3.000.000
7	RC6050617	18/05/15	$1.500.000
8	RC6070429	13/07/16	$1.150.000
9	RC6080699	23/08/16	$1.400.000
10	RC6090489	19/09/16	$1.290.000
11	RC6100750	27/10/16	$1.300.000
12	RC6120388	14/12/16	$1.400.000
13	RC6120792	27/12/16	$850.000
14	RC7010270	11/01/17	$1.290.000
15	RC7030347	13/03/17	$1.290.000
16	RC7040298	11/04/17	$1.300.000
17	RC7050435	12/05/17	$1.300.000
18	RC7070526	21/07/17	$3.050.000
19	RC7080805	31/08/17	$5.476.512
TOTAL PAGADO			**$32.232.512**

Manifestó que el 27 de junio de 2017 le fue aprobado por BANCOLOMBIA el crédito para vivienda Caso SIB_2017_938955, número de identificación 11333741 por la suma de $69.714.256,oo.

Que la sociedad demandada sorprendió de manera repentina al señor CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA al notificarle el aumento del precio el 25 de julio de 2017 vía correo electrónico de la siguiente manera:

"(…)

- *Precio del inmueble en la suma de $99.591.795*
- *Crédito hipotecario por valor de $69.714.256*
- *Solo cancelado a la fecha $26.551.027*
- *Saldo pendiente $3.326.511*
- *Gastos de Beneficencia y Registro $2.200.000*

(…)"

Dijo que a pesar de haberse estipulado en la promesa de compraventa, la demandada no informó al demandante de manera clara, oportunidad con la debida antelación, del aumento del precio del inmueble.

Que el 2 de agosto de 2017 celebró con su señor padre ANGEL ARTURO ARÉVALO DAWKINS cesión del 50% de los derechos del contrato de promesa de compraventa comunicado oportunamente a la sociedad demandada.

Que CAMILO ARTÚRO ARÉVALO CARDONA pagó el precio total pactado aún con el inesperado incremento, con el fin de no incurrir en incumplimiento y perder la oportunidad de acceder a una vivienda digna y debido a que la entidad no informó detalladamente de manera clara, expresa u oportuna, sobre el aumento del precio, vulneró el artículo 37 de la Ley 1480 de 2011.

Que el 4 de agosto de 2017 el demandante elevo *"Reclamación Directa por violación al estatuto del consumidor por establecimiento de cláusula prohibidas (Artículo 38 de la Ley 1480 de 2011)"* ante la sociedad demandada por aumento del precio de manera unilateral.

Que el 11 de agosto de 2017 el demandante recibió un correo electrónico donde le informan que tiene un saldo pendiente, sin determinar la cuantía y que de no pagar antes del 31 de ese mismo mes procederían a realizar desistimiento por incumplimiento z la promesa de compraventa firmada.

Manifestó que en respuesta del 29 de agosto de 2017 la sociedad demandada manifestó respecto al aumento del precio pactado en el contrato lo siguiente: *"(…) Al respecto, debemos señalar que estas proyecciones de los 135 smlmv, se basaron en el historial del DANE de los últimos diez años cuyo promedio era del 4% aproximadamente y para el año 2015 inesperadamente se superó de manera significativa en un 7% aproximadamente"*

Aseguró que el demandante procedió a radicar "*Acción de Protección al Consumidor"* contemplada en el artículo 56 de la Ley 1480 de 2011, ante la Superintendencia de Industria y Comercio, al que le correspondió el radicado N°17-320581-0.

Que en la cláusula décima segunda del contrato de promesa de compraventa, se estableció que la escritura pública se firmaría el 4 de septiembre de 2017, en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá D.C. a las tres de la tarde (3:00 pm)

Advirtió que dentro de los pagos realizados por CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA, además se encuentran los *"Gastos de Escrituración, Beneficencia y Registro",* por la suma de $2.200.000,oo.

Manifestó que el demandante también pago y por exigencia de la demandada la suma de $150.000,oo correspondiente a los gastos del *"avalúo".*

Que el 29 de agosto de 2017 el demandante procedió a realizar llamada telefónica a la entidad demandada siendo atendido por Lorena Ruiz y esta llamada quedó registrada y grabada en el móvil celular, aclarando que en dicha comunicación el demandante le informó a la funcionaria que su señor padre estaría en la ciudad de Villavicencio y que por la presencia del pontífice *"Papa Francisco"* probablemente habría inconveniente de movilización para la firma de la escritura pública frente a lo cual la mencionada señora RUIZ le indicó que debido a que se había pasado un derecho de petición *"todo quedaba pendiente"* y que se estaban reprogramando firmas de las escrituras por lo que por correo le enviarían la confirmación y ello quedo en la comunicación que se realizó en presencia y escuchada por su hermana LUISA FERNANDA ARÉVALO CARDONA.

Agregó que por la conducta desplegada por la sociedad demandada GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. indujo en error al demandante al llevar a cabo actos contrarios al ordenamiento jurídico.

Que CAMILO ARTURO ARÉVALO asaltado en su buena fe creyó lo manifestado por la sociedad demandada a través de su funcionaria LORENA RUIZ y no acudió con su padre a la NOTARIA 29 del Círculo de Bogotá el 4 de septiembre de 2017 y el GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. si asistió y no pagó los gastos de escrituración a pesar de que el demandante había pagado con anterioridad y tampoco firmo la escritura, sino que procedió a solicitar un acta de no comparecencia, por lo que el proceder del demandado afectó al demandante de manera directa causándole perjuicios económicos, pues actuó en todo momento de buena fe, realizó los pagos pactados en el contrato y aún más allá de lo acordado con el propósito de obtener su vivienda digna en los términos acordados.

Dijo que CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA estuvo al día con todos los pagos necesarios para el trámite de adquisición y a pesar que se celebró audiencia de conciliación el 2 de noviembre de 2017 resultó fallida.

Aclaró que presentó demandada ante el Juzgado 2 Civil Municipal de Zipaquirá pero la misma fue rechazada por competencia y remitida a los Juzgados Civiles Municipales de Bogotá siendo asignada al Juzgado 69 Civil Municipal quien después de inadmitir la demanda la rechazó en auto del 12 de abril de 2018 al considerar que no se había subsanado en debida forma.

Indicó que el 13 de febrero de 2018 le fue entregada una comunicación a CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA la cual había sido dejada en su antiguo domicilio que contenía una carta y un título judicial por valor de $17.165.326,62 bajo concepto saldo a favor promesa de compraventa y en la evocada carta le manifiestan que debido al incumplimiento dispondrían del inmueble y que procedieron a reintegrar el saldo que les correspondía a los demandantes, es decir, que sin mediar decisión judicial el demandando declaró unilateralmente el incumplimiento del contrato y se apropió de dineros de los demandantes por valor de $15.067.185,oo.

3. Mediante proveído de fecha 4 de octubre de 2018 el Juzgado 10 Civil Municipal de Bogotá se inadmitió la demanda y una vez se subsanó se emitió auto admitiendo el líbelo e impartió el trámite correspondiente.

El extremo demandado, dentro del término legal, propuso como excepciones de mérito "*obligación contractual y autonomía de la voluntad, contrato realidad, integralidad del contrato de promesa de compraventa, en especial de la cláusula séptima en relación con el precio VIS, cumplimiento de las obligaciones, del cumplimiento de las obligaciones (desistimiento) y facultades otorgadas para ello, de la cosa juzgada por los mismos hechos ante la jurisdicción de la superintendencia de industria y comercio, de la excepción de contrato no cumplido por el demandante exceptio non adimpleti contractus, cumplimiento de la ley, en especial la Ley 1480 de 2011, buena fe y violación al derecho a la intimidad- mala fe del demandante"*

En cuanto a la primera de aquellas exceptivas señaló que se puede evidenciar la aceptación por parte del demandante ya que tanto al momento de la oferta y en el transcurso de la negociación se le informó de manera clara las condiciones a las que estaba sometido el contrato, por tanto, dando su consentimiento se suscribió el contrato de promesa de compraventa y aceptaron los derechos, deberes, facultades y obligaciones emanadas de este en su integralidad.

Respecto al contrato realidad mencionó el artículo 1618 y 1622 del Código Civil y dijo que hay que estarse y respetar por encima de la letra, la voluntad de las partes de la cual es evidente y con armonía del contrato, la intención de la constructora es la construcción de vivienda de interés social (VIS), que de acuerdo a las normativas su valor es de 135 SMLMV a la fecha en que se escriture o se enajene el bien inmueble.

En lo referente a la integralidad del contrato promesa de compraventa, en especial la cláusula séptima en relación con el precio VIS se refirió al artículo 91 de la Ley 388 de 1997 y dijo que el valor

era al momento de la firma de la escritura pública, por lo tanto de conformidad con la integralidad del contrato y en especial dicha cláusula no existe ningún tipo de inconsistencia, cláusula abusiva alguna o cambio alguno en el precio del inmueble y este se ajusta a lo pactado entre las partes y normas que tratan la materia.

Frente al cumplimiento de las obligaciones, el cumplimiento de las obligaciones (desistimiento) y facultad otorgadas para ello indicó que la demandada cumplió lo establecido en el contrato de promesa de suscrito entre las partes, no obstante, se observa el *"desistimiento"* o incumplimiento por parte del demandante, quien decidió no asistir a la firma de Escritura Pública de Compraventa el 4 de septiembre de 2017, como quedo pactado en el contrato como lo acredita el acta de presentación expedida por la Notaría en la fecha; además, mencionó las cláusulas décimo segunda y décimo sexta, dijo que al incumplirse el contrato llevo a la resolución del contrato de promesa de contrato de compraventa por lo que se facultaba al demandado a realizar el descuento de la suma señalada como sanción penal e hizo alusión a los artículos 1530 y 1536 del Código Civil.

En cuanto a la cosa juzgada por los mismos hechos ante la jurisdicción de la Superintendencia de Industria y Comercio dijo que tal como se indicó en la demanda se instauró acción de protección al consumidor la cual fue objeto de revisión, análisis y juzgamiento por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio que se radicó el 4 de agosto de 2017 bajo el N°2017-320581cuyo fallo de 28 de junio de 2018 resolvió "*NEGAR LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE"* y no condenar en costas.

Con relación a la excepción de contrato no cumplido por el demandante "*exceptio non adimpleti contractus"* advirtió que el demandante no puede alegar su propio incumplimiento para trasladarlo al demandado en su calidad de promitente vendedor pues el incumplimiento del demandante se dio primero, excusando al demandado de continuar la prestación y aún más facultando que ante su desistimiento o incumplimiento era dable el cobro de la sanción.

Del cumplimiento de la ley, en especial la ley 1480 de 2011 dijo que el cliente recibió la información suficiente y anticipada sobre las condiciones generales del contrato, desde el momento de la oferta esto es que se ha tratado de una vivienda (VIS), se utilizó el idioma castellano para el contrato y las condiciones generales del contrato fueron concretas, claras y completas y prueba de ello considera que es el fallo de 28 de junio de 2018 proferido por la Superintendencia de Industria y Comercio dentro de la acción de protección al consumidor instaurada por el accionante.

En lo que tiene que ver con la buena fe del demandado dijo que la demandada no puede ser condenada a ninguna de las pretensiones solicitadas por el demandante, derivada de un supuesto proceder de mala fe imputable a ella, toda vez que en sus actuaciones siempre demostró haberse ceñido a las normas que regulan las relaciones contractuales, lealtad y honorabilidad.

Finalmente, en lo relacionado con la violación al derecho a la intimidad – mala fe del demandante dijo que al confesar que grabo una conversión que sostuvo telefónicamente supuestamente con una funcionaria de la sociedad demandada, sin contar con autorización expresa de la misma lo cual es contrario a la ley y mencionó la Sentencia T – 233/07.

II.SENTENCIA APELADA

El Juzgado 10 Civil Municipal de Bogotá en sentencia de fecha 31 de julio de 2020 declarar que el GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. incumplió la promesa de contrato, declaró probada la excepción titulada *"de la cosa juzgada por los mismos hechos ante la jurisdicción de la Superintendencia de Industria y Comercio",* declaró no probados los medios exceptivos denominados *"cumplimiento de las obligaciones, del cumplimiento de las obligaciones (desistimiento) y facultades otorgadas para ello, de la excepción de contrato no cumplido por el demandante, exceptio non adimpleti contractus, buena fe del demandado y violación al derecho a la intimidad – mala fe demandante"*.

Condenó al GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. a pagar a los demandantes CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA y ÁNGEL ARTUTO ARÉVALO DAWKINS dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, la suma de $16.531.467 así como los intereses legales del 6% anual, indicó que a partir del vencimiento del término concedido debía actualizarse la suma indicada, negó el pago de la cláusula penal y condenó en costas a la parte demandada.

.

III. RECURSO DE APELACIÓN

En los reparos en contra de la providencia apelada, los cuales fueron planteados en esta instancia, la parte demandada indicó que el *a – quo* encontró probada la inducción a error de OIKOS en contra de la demandada considerando que una asesora comercial de esa sociedad supuestamente le informó a él que se estaba reprogramando las fechas para la firma de las escrituras públicas, partiendo de dos pronunciamientos judiciales (el segundo de ellos sin referencia alguna), la señora juez dio validez probatoria a la grabación de la supuesta llamada entre el demandante y la asesora comercial de Oikos Lizeth Lorena Ruíz, considerando que: *"a. La llamada "no versa sobre temas que afecten el derecho fundamental a la intimidad que impidiera restringir la circulación de la información o respecto de la cual se requiriera autorización de los interlocutores para su divulgación" b. La asesora comercial de Oikos, al rendir testimonio aceptó que la línea telefónica de la compañía era medio de contacto con el cliente para dar información sobre los trámites"*

Afirmó que se discutía inicialmente si la demandada incumplió el contrato de promesa de compra venta de bien inmueble de tres maneras distintas: *"a. Por desconocer el precio pactado por la compra del inmueble. b. Por inducir a error al demandante al hacer que no concurriera a la firma de la escritura pública de compra venta del inmueble, mediante información*

supuestamente brindada por teléfono por una asesora comercial de Oikos, quien manifestó que la fecha de firma de la escritura pública iba a cambiar. c. Por apropiarse de dineros, hacer deducciones y devoluciones, sin una orden judicial, derivados de aplicar las consecuencias previstas en el contrato ante el incumplimiento del promitente comprador, ahora demandante, por no haberse presentado a la firma de la escritura pública de compraventa" y se declaró prósperas las excepciones en relación con el supuesto desconocimiento del precio, por existir cosa juzgada (literal a), en la decisión impugnada se acogieron las pretensiones de la demanda al encontrarse demostrada la inducción a error indicada anteriormente (literal b).

Argumentó que la sentencia emitida por el despacho es equivocada ya que se centra en que las providencias citadas como fundamento de la decisión corresponden a eventos no análogos al caso concreto, pues en el antecedente de la Corte Suprema de Justicia, traído en la sentencia impugnada, se cuestionó la legalidad de una grabación aportada por un tercero a un proceso judicial, la cual, a la final, fue excluida porque no contaba con la autorización de las partes, que eran los verdaderos titulares de derechos involucrados en la conversación y por el contrario, con absoluta precisión y en reciente pronunciamiento, la CSJ ha señalado que *"A no dudarlo, las cintas, discos o casetes pueden ser aducidos como pruebas documentales, pero su valor, su eficacia y alcance probatorio está determinado por la autenticación de la declaración y reconocimiento de la voz por parte de su autor; sin importar, como lo ha enseñado la Sala, si provienen de una de las partes o de un tercero."* y contrario a lo afirmado en la sentencia impugnada, no hubo en este caso ratificación de la grabación aportada por el demandante: *"*a. La asesora comercial de Oikos, al rendir testimonio, aceptó que la línea telefónica de la compañía era medio de contacto con el cliente para dar información sobre los trámites, sin embargo, esto no es igual a aceptar que el contenido de la grabación correspondía exactamente a la conversación supuestamente sostenida con el demandante. Advirtió que la testigo no pudo recordar la conversación, lo cual no es extraño si se tiene en cuenta el tiempo transcurrido entre la fecha de la supuesta llamada y la fecha en que se recibió el testimonio, la cantidad de trámites vinculados al proyecto, entre otras circunstancias y lo que

sí resulta extraño es que al testimonio se le pretenda dar un valor vinculante y principal en este proceso, cuando, por el contrario, la testigo no fue concluyente y nunca ratificó expresa o tácitamente su participación en la conversación supuestamente grabada, máxime que, al rendir su declaración y al absolver el interrogatorio de parte de la demandada, se señaló que todos los procesos y sus modificaciones debían constar por escrito, pues no resulta ajustado a la ley llevar acuerdos verbales a procesos masivos de promesas de compraventas.

Manifestó que el despacho, al darle a los dichos de la testigo unos alcances que no tienen, porque nunca afirmó nada como lo concluido por el despacho, incurre en una indebida valoración probatoria y en un error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de esa prueba.

Indicó que la demandada no tachó de falsa la grabación aportada porque no estaba obligada a hacerlo y dijo de acuerdo con el artículo 269 del CGP, la tacha de falsedad solo debe promoverse cuando *"La parte a quien se atribuya un documento, afirmándose que está suscrito o manuscrito por ella, podrá tacharlo de falso en la contestación de la demanda (…) Esta norma también se aplicará a las reproducciones mecánicas de la voz o de la imagen dela parte contra quien se aduzca",* por tanto, si se tiene en cuenta que la asesora comercial no es parte en el presente proceso, y no representa legalmente a la sociedad demandada, no procede entonces la tacha de falsedad, pues ella fue citada precisamente como testigo, es un tercero, cuyas manifestaciones no deben (o no debían) ser tachadas por las partes sino desconocidas o controvertidas, tal como efectivamente hizo mi poderdante.

Agregó que al imponer a la parte demandada una carga procesal inexistente, el despacho incurrió en un defecto capaz de viciar la sentencia impugnada y dijo que la aseveración de la jueza respecto a que la asesora comercial de Oikos, Lorena Ruiz, no desconoció su contenido y manifestó que no recordaba lo informado al demandante y *"que posiblemente era su voz".*

La ambigüedad de los dichos de la testigo no permite concluir, con grado de certeza, que haya sido ella una verdadera participante en la conversación grabada, siendo ese el hecho que debía probar la parte demandante y el despacho desconoció el verdadero alcance de los dichos de la testigo, dándoles un efecto distinto o ajeno para demostrar hechos no probados, todo lo cual riñe con las reglas de valoración probatoria, pues se desconoce la realidad material verdaderamente probada al interior del expediente, agregó que la asesora comercial de Oikos aceptó que en algún caso pudo informar sobre el cambio de fecha para la firma de escrituras públicas, esto, sin embargo, no permite dar por demostrado con grado de certeza que así se lo haya informado al demandante en su caso particular. Cuando la testigo se refiere a que *"en algún caso pudo informar"*, se refirió a la generalidad de trámites asociados al proyecto de vivienda promocionado por Oikos, y no se refiere específicamente al caso del demandante.

En todo caso, lo que sí está probado (tal como manda la ley) es que siempre que se modificaba la fecha para la firma de una escritura, se suscribía un otrosí, esto, como ya se hizo referencia, en cumplimiento de vinculantes disposiciones del Código Civil, que, dicho sea de paso, data de 1887, cuya aplicación no es novedosa u oscura. Entonces, la ausencia de este instrumento implica necesariamente la inexistencia de ese acto modificatorio. Agregó que precisamente, como se expone más adelante, el contrato de compraventa y sus modificaciones son un acto solemne (C.C., art. 1611, num. 1), están sometidas a formalidades sin las que no produce ningún efecto civil (C.C., art. 1500) y no pueden suplirse por otra prueba por ser formalidades ad substantiam actus (CGP, art. 256), como un testimonio, por ejemplo. Dijo que la señora juez manifestó que Oikos, al contestar la demanda, solo indicó que no le constaban los hechos 30 y 31 de la demanda, referidos al contenido de la supuesta conversación telefónica entre el demandante y la asesora comercial, lo

cual, en criterio del despacho, conlleva a dar tales hechos como ciertos (CGP, art. 96, num. 2) y considera que así como el juez debe

interpretar la demanda, también, por analogía, debe interpretar los dichos y hechos de la contestación de la demanda y en el hecho 28 de la demanda, el demandante asevera que quedó grabada la supuesta llamada del promitente comprador a la asesora comercial de Oiko y Oikos manifestó que ese hecho no le constaba porque no tenía grabación de la llamada, con la cual pudiera corroborar lo afirmado en la demanda; agregó que el anterior raciocinio es igualmente aplicable a los hechos 30 y 31 de la demanda, frente a los cuales Oikos manifestó llanamente que no le constaban y esa simple afirmación no se puede interpretar aisladamente como una aceptación, porque la razón por la que no le constaban tales hechos, es evidente, era la misma razón expuesta para el hecho 28, cuya base fáctica es la misma y frente a la cual Oikos mantuvo la misma posición contestataria.

La manifestación simple y llana de desconocer un hecho conduce a presumirlo cierto, no obstante, si del andamiaje de hechos, dichos y fundamentos se hace patente una oposición a aquel, ese hecho no puede darse por sentado tranquila y descontextualizadamente, más aún, cuando como, en este caso, se negó fundadamente el hecho primigenio (28 de la demanda) que sirvió de base para tener como ciertos los que son el objeto de la alzada (hechos 30 y 31), por lo que, desvirtuados cada uno de los fundamentos de la sentencia conforme a los cuales se tuvieron por ratificados los hechos extraídos de la grabación aportada por el demandante, esa pieza procesal carecía de todo valor probatorio para que hubiera sido considerada, por lo que la misma debe ser excluida en la sentencia sustitutiva, al abrirse paso el recurso de apelación impetrado y más allá de lo anterior, pese a que fue advertido por la parte demandada, y como quiera que la grabación allegada al expediente consiste en un archivo digital que es un verdadero mensaje de datos, era necesario aplicar los criterios definidos en la ley para la valoración de ese especial tipo de prueba por lo que mencionó la Ley 527 de 1999, artículo 11: *“Para la valoración de la fuerza probatoria de los mensajes de datos a que se refiere esta ley, se tendrán en cuenta las reglas de la sana crítica y demás criterios reconocidos legalmente para la apreciación de las pruebas. Por consiguiente, habrán de tenerse en cuenta: la confiabilidad en la*

forma en la que se haya generado, archivado o comunicado el mensaje, la confiabilidad en la forma en que se haya conservado la integridad de la información, la forma en la que se identifique a su iniciador y cualquier otro factor pertinente".

Afirmó que la redacción de la anterior norma es clara y no se presta para ambages: *"habrán de tenerse en cuenta"*, es decir, es deber del juez tener en cuenta los criterios enlistados en la norma para valorar un mensaje de datos; aquí, sin embargo, ninguno de esos criterios fue tenido en cuenta; no obstante, pese a que la parte demandada desconoció la grabación aportada, ninguna labor probatoria emprendió la parte demandante para demostrar que esa grabación correspondía a la realidad, para lo cual debía demostrar lo que ordena la norma: el iniciador y destinatario de la comunicación, la fecha de su ocurrencia, la forma como se generó, almacenó y conservó la información, etc, por lo que ante la duda propuesta sobre la veracidad y autenticidad de la información allegada al expediente, le correspondía al demandante demostrar que la pieza procesal allegada, además de las mínimas formalidades legales para su recaudo (cuestionadas anteriormente), se ajustaba a los obligatorios requerimientos de la Ley 527 de 1999.

Agregó que como la parte demandante fue quien fabricó el archivo digital que aportó, *'se entiende que estaba en "situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos"* (CGP, art. 167). Postulado que se acompasa perfectamente con aquel que indica que *"incumbe probar las obligaciones o su extinción, a quien alega aquéllas o ésta"* (CC, art. 1757) y considera que ciertamente, ante la duda propuesta por la sociedad demandada sobre la autenticidad de la grabación, al demandante le correspondía lograr la ratificación de la misma, con grado absoluto de certeza y a través de cualquiera de los medios probatorios idóneos permitidos por la ley y dijo que, además de discutirse la verdadera ocurrencia de la llamada telefónica, se discute si se cumplen los criterios mínimos para admitir como verdadera prueba el material aportado por el demandante, según las estipulaciones de la Ley 527 de 1999

El medio probatorio elegido por el demandante para lograr la ratificación de la grabación (obtenida ilegal y subrepticiamente, en violación del derecho al debido proceso, CGP, art. 164), no es idóneo para dar claridad en cuanto a los aspectos técnicos a los que se refiere la ley en mención; agregó que los dichos de los testigos no son suficientes para demostrar la identidad de los intervinientes en las llamadas y ni siquiera para reconocer sus propias voces, es claro que la actividad probatoria de la parte demandante fue insuficiente y está llamada a soportar esa deficiencia; se refirió al régimen probatorio incluido en el CGP y dijo que la consecuencia principal para el demandante es que la pieza procesal allegada al expediente, carente de un verdadero reconocimiento, no tiene valor probatorio y por tanto, no ha debido ser tenida en cuenta por la señora juez.

Como se aludió, el haber aceptado como prueba una grabación de una llamada telefónica, que no fue ratificada por el pleno de los participantes en esa conversación, implica un desconocimiento flagrante del derecho al debido proceso, defensa y contradicción de la sociedad demandada, mismo que no puede ser prohijado por el juzgador de segunda instancia (Const. Pol. art. 29 y CGP, art. 164).

Manifestó que en la sentencia impugnada se admitió una prueba con un claro origen espurio, que nunca fue ratificada o debidamente soportada para ser aceptada, todo esto en favor de la parte demandante y en grave detrimento de la demandada y aún en caso de dar por probada la ocurrencia de la llamada telefónica en cuestión, no se ha debido acceder a las pretensiones de la demanda, porque Oikos nunca indujo a error al demandante, nunca se modificó la promesa de compraventa y el juzgado de primera instancia no desconoce que, como ha decantado la CSJ, las modificaciones a la promesa de compraventa deben constar por escrito; advirtió que a pesar de lo repetidamente señalado por la CSJ, en la sentencia se incurre en un error cuando se entiende que por el hecho de señalar verbalmente que la promesa se iba a modificar (por escrito, mediante un otrosí), ya las partes debían entender que esa promesa estaba modificada.

El hecho que una de las partes haya manifestado su intención de modificar la fecha en la que se iba a firmar la escritura pública, es decir, que una de las partes haya manifestado su intención de modificar el contrato de promesa de compraventa no da para entender que ese acuerdo ya había sido modificado; además, llegado el día y la hora acordados en la promesa, en los que se iba a suscribir el contrato de compraventa, sin que se modificara el contrato de promesa precedente, las partes debían entender (tal como entendió Oikos), que el contrato de promesa mantenía plenos efectos, con las mismas obligaciones, deberes y alcance que las partes acordaron y dijo que esa es parte de la construcción jurídica que el juzgador de primera instancia desconoció: Al no hacer la modificación del contrato de promesa *"tal como lo exige la ley, por escrito"*, tal modificación no existió en el mundo jurídico, es decir, no existe jurídicamente, *"no produce obligación alguna"* (CC, art. 1611), *"no produce ningún efecto civil"* (CC, art. 1500), y no puede suplirse con otros medios de prueba por ser esa solemnidad ad substantiam actus (CGP, art. 256).

Si la "modificación" al contrato de compraventa, supuestamente efectuada por Oikos, no produce ningún efecto civil por expresa disposición legal, ese hecho (que además no ha sido debidamente probado, y aún si lo fuera) no podría ser base para concluir que Oikos incumplió sus deberes legales, porque la ley resta cualquier efecto a esa simple manifestación verbal, por tanto, como el juez no puede declarar la inexistencia, tampoco puede equiparar la inexistencia a un incumplimiento y la falta del documento que la ley exige como solemnidad para la existencia del acto o contrato, que en este caso consiste en la modificación escrita de la promesa de compraventa, no puede suplirse por otra prueba por ser un documento ad substantiam actus (CGP, art. 256), como los testimonios aquí recaudados e incluso la misma grabación allegada con la demanda. Nada de eso es útil para demostrar lo que se pretende porque la solemnidad del acto se impone sobre cualquier otra consideración y agregó que dicho sea de paso, el fallo impugnado desconoce la pacífica y reiterada posición de la Corte Suprema de Justicia en cuanto a la solemnidad del contrato de promesa de compraventa y sus modificaciones, configurando

asimismo un desconocimiento grave e infundado del precedente judicial, en el que existe una doctrina probable.

Hizo alusión al error en el entendimiento de la solemnidad del contrato de promesa de compraventa y las modificaciones que adquiere mayor relevancia y claridad al considerar que en este caso ni siquiera se discute que Oikos haya modificado realmente el contrato de promesa de compraventa, sino que supuestamente Oikos anunció que se podía llegar a modificar esa fecha, sin certeza alguna de que el cambio fuera efectivamente a implementarse.

Insistió que en ninguna comunicación de Oikos (escrita u oral, legalmente obtenida o no) se le indicó al demandante una fecha y hora distinta para la suscripción de la escritura pública, resultado de lo cual, cualquier eventual manifestación de la voluntad, en torno a la posibilidad de modificar la fecha inicialmente pactada, habría sido menos que inexistente para el derecho y dijo que el mismo demandante no indicó en la demanda la nueva fecha y hora a la que se debería firmar la escritura pública, porque en realidad esa nueva fecha nunca se fijó y aseguró que no está probado que la información supuestamente suministrada por Oikos haya sido premeditadamente entregada para que el demandante cayera en error.

Si aún pudiera demostrarse que hubo una incorrección en el manejo de la información por parte de la asesora comercial, esto no permite pensar que Oikos tendió una trampa al promitente comprador. Se habría tratado, en el peor de los casos de un error en el procesamiento de la información que, en todo caso, no tenía la entidad suficiente como para verdaderamente engañar al promitente comprador y si Oikos no hubiera comparecido a la firma de la escritura pública, indefectiblemente hubiera caído en incumplimiento, facultando ahí sí al demandante para promover la acción aquí ejercida indebidamente, por lo que un cumplimiento estricto de las obligaciones del contrato de promesa suscrito, por parte de Oikos, no puede ser razonablemente entendido como un medio subrepticio o de mala fe para provocar error en el demandante y tomar ventaja de él.

Se refirió al artículo 1509 del CC y dijo que *"La ignorancia de la ley no sirve de excusa"* (CC, art. 9), por lo que pidió al Despacho resolver este asunto dando un trato igualitario a las partes como quiera que este no es un asunto de protección al consumidor ni hay una relación asimétrica entre las partes, sino una confrontación civil entre dos personas iguales ante la ley. Además, las cuestiones relacionadas con protección al consumidor fueron ya examinadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, dando la razón a la parte demandada, por no encontrar incorrección alguna en su comportamiento. Agregó que si una parte entendió modificado un contrato, pero tal modificación no estaba permitida ni por la ley ni por el contrato y más bien era inexistente, el entendimiento incorrecto de la ley (y del contrato, que es ley para las partes) nunca será atribuible a su respectiva contraparte sino a su propio desconocimiento y en el caso bajo estudio no podría hablarse de un desconocimiento cuando el demandante estudio y tenía conocimiento en el área. Manifestó que en el penúltimo párrafo de la página 16 de la sentencia, el juzgado de primera instancia parece reprochar a Oikos que haya comparecido a la notaría *"para que prevalida de ese hecho y de la inasistencia de la contraparte, ponerle fin al contrato, con las consecuencias pecuniarias ya referidas (…)."* y manifestó que el reproche citado no tiene asidero alguno porque no se puede increpar a una persona por cumplir un contrato con estricto apego a sus estipulaciones.

Agregó que teniendo en cuenta que está demostrado que no había razón de derecho alguna que justificara la inasistencia del demandante a la firma de la escritura pública en la fecha y hora acordadas, el demandante no demostró que cumpliera con la totalidad de obligaciones a su cargo como para poder demandar la resolución antes anotada, razón por la que no le asistía legitimación por activa. Indicó que contrario a lo sostenido por el despacho, las deducciones y retenciones efectuadas por Oikos son una consecuencia derivada del cobro de las arras de retracto fijadas en el contrato de promesa de compraventa, ejercidas dentro del ámbito de facultades que le otorgaban la ley y principalmente el contrato de promesa en comento, suscrito conforme al principio de autonomía de la voluntad privada

(cláusula novena del 10 Código Civil, artículos 1546 y 1609 contrato de promesa de compraventa. Parte posterior del folio 31 del cuaderno principal) y dijo que efectivamente, ante la inasistencia de una de las partes a la firma de la escritura pública, (por disposición del parágrafo 4 de la cláusula décimo segunda del contrato de promesa) debía entenderse que había habido desistimiento de su parte, lo cual da lugar al cobro de las arras de retracto, sin que requiera mediar declaración judicial en ese sentido.

Manifestó que el despacho señaló que *"(…) la terminación unilateral del contrato soportada en la aplicación de cláusulas resolutivas pactadas por el incumplimiento de las obligaciones, no se encuentra prohibida por el ordenamiento jurídico colombiano (…)."*, razón por la que, ante la suma de circunstancias que debían concurrir para su aplicación, el actuar de Oikos, basado no solo en el desistimiento del contrato (para cobrar las arras de retracto) sino en su incumplimiento, también estuvo ajustado a derecho y que en lo referente al pago de intereses ordenado a la parte demandada el juzgado de primera instancia ordenó *"(…) el pago de los intereses a la tasa del 6% anual, liquidados desde la fecha en que fueron realizados (…)."* aún si se despacharan desfavorablemente los demás argumentos planteados en este recurso, el pago de los intereses ordenado por el juzgado debe modificarse y solo en gracia de discusión solo desde que se comprobara el incumplimiento del contrato de promesa por parte Oikos, surgiría para esa sociedad la obligación de reembolsar el dinero a su contraparte, así bien, como el incumplimiento del contrato se concretó, para el a quo con la asistencia de Oikos a la notaría pública (el 04 de septiembre de 2017), solo a partir de esa fecha puede ordenarse el pago de los intereses a que se refiere la sentencia. De otro modo, en el entendimiento que hace el fallo impugnado, se ordenaría el pago de intereses por un período de tiempo durante el cual la sociedad demandada no estaba en situación de incumplimiento.

Finalmente, pidió que por lo expuesto se mantenga incólume el numeral segundo de la parte resolutiva de la sentencia impugnada, se revoque los numerales primero, tercero, cuarto, quinto y sexto de la parte resolutiva de la sentencia impugnada, declarar fundadas las

excepciones planteadas, y negar la totalidad de pretensiones de la demanda o en su defecto rectificar la orden de pago de intereses.

IV. CONSIDERACIONES

Los denominados presupuestos procesales necesarios para la normal configuración y trámite de la *litis*, cuales son capacidad de las partes, demanda en forma y competencia del Juzgado, obran en el expediente y no se observa causal de nulidad alguna con entidad suficiente para invalidar lo hasta aquí actuado (artículo 29 de la Constitución Política Nacional, artículos 26, 82 a 85, 87 a 89, 384 y siguientes del Código General del Proceso).

Sabido es que el artículo 328 del C.G.P., limitó la intervención del juez de segunda instancia a los argumentos expuestos por el apelante único, tal como sucede para el presente asunto respecto del extremo pasivo, ya que el activo a pesar de presentar recurso fue declarado desierto en auto de esta misma fecha

Así, únicamente se tendrán en cuenta los aspectos objeto de reproche planteados por el apoderado de la parte demandada, los cuales se resumen en los siguientes puntos a saber i) que no debía haberse dado valor probatorio a la llamada y que como consecuencia de ello quien incumplió fue la parte demandante al no haberse presentado a la firma de la escritura ii) que como consecuencia del incumplimiento del contrato debía entenderse que había habido desistimiento de su parte, lo cual daba lugar al cobro de las arras de retracto, sin que requiera mediar declaración judicial en ese sentido.; iii) que de no accederse a lo planteado en los numerales anteriores, el pago de los intereses ordenado por el juzgado debe modificarse y en caso tal cobrarse desde el 4 de septiembre de 2017, porque de cobrarse con antelación sería cobrar durante un término en el cual la sociedad demandada no estaba en situación de incumplimiento.

Reparos que se sustentaron con el escrito arrimado por el apoderado de la parte demandada, los cuales fueron detallados en el

acápite anterior de este proveído y por lo que solicitó mantener incólume el numeral segundo de la parte resolutiva de la sentencia impugnada, revocar los numerales primero, tercero, cuarto, quinto y sexto de la parte resolutiva de la sentencia impugnada, declarar fundadas las excepciones planteadas, y negar la totalidad de pretensiones de la demanda o en su defecto rectificar la orden de pago de intereses.

.En tal sentido, tempranamente el Despacho advierte que la sentencia emitida en primera instancia deberá ser evocada parcialmente, conforme pasa a exponerse.

No es cierto, como lo interpreta el recurrente en sus primeros aspectos que no era posible tener en cuenta lo manifestado por la testigo ya que no había sido contundente y por lo que fue objeto de reproche que el operador judicial de primera instancia hubiese tenido como motivo suficiente para la negativa de la prosperidad de las excepciones, pues debe tener en cuenta que la testigo en el minuto 027:50 y siguientes y 1:02 de la audiencia manifestó que debido a que el proyecto era muy grande se apoyaban las labores para llamar a los clientes para firmar otro si o si cambiaban las fechas y reconoció que si tenía la función de informar que podría modificarse la fecha de la escritura y *“en algún caso pude haberlo hechos”*

Adicionalmente, en el minuto 50 y siguientes cuando se le pone de presente el audio de la llamada a la testigo donde se preguntó si debía pasar algo por escrito debido a que el padre de uno de los demandantes de pronto no podría llegar por los bloqueos de las vías debido a la visita del papa y se le informó que no era necesario ya que remitiría un correo electrónico cuando ya estuviera todo listo y en el minuto 54:56 de la audiencia se indicó por parte de la testigo que posiblemente era su voz, es decir, que por esa razón había lugar a darle valor probatorio a la conversación pues provendría de la señora testigo y no podría hablarse de vulneración al debido proceso porque no se está exponiendo nada de la intimidad de la testigo sino por el contrario se está frente a una situación que tenía que ver con la adquisición de un bien por parte del demandante; además, no se observa que se hubiere cortado el audio y el mismo tenía

una buena calidad que permitía entender que se estaba diciendo, por lo que no se entiende la razón para desechar la prueba.

Ahora se advierte que no es que se estuviera modificando el contrato de compraventa, pero si debido a la conversación telefónica se hizo incurrir en error a la parte demandante ya que se indicó que se enviaría al correo la reprogramación, situación o manifestación que no fue desvirtuada por la parte demandada y se reitera que no es que se esté frente a una afirmación de modificación como pretende hacerlo ver el apoderado de la parte recurrente sino ante una confusión que se creó a los demandantes, pues nótese que tal era el interés en cumplir que realizaron los pagos y tramitaron el crédito que fue aprobado por la entidad financiera y ello también fue corroborado por la testigo en la audiencia cuando indicó en el minuto 15:33 que se había recibido la carta de aprobación del crédito de Bancolombia.

Adicionalmente este despacho considera que a diferencia de lo que menciona el recurrente, de manera oral si se indicó por la encargada de los trámites en la entidad demandada, que se le enviaría por escrito cuando todo estuviera listo un correo; ahora, en cuanto a que el mismo demandante no indicó en la demanda la nueva fecha y hora a la que se debería firmar la escritura pública, porque en realidad esa nueva fecha nunca se fijó, téngase en cuenta que el demandante y lo que se indicó por la testigo es que se reprogramaría, razón por la cual el no asistió y con ocasión de ello se dio por incumplido el contrato.

En lo referente a que si aún pudiera demostrarse que hubo una incorrección en el manejo de la información por parte de la asesora comercial, esto no permite pensar que Oikos tendió una trampa al promitente comprador, se considera que de alguna manera el recurrente acepta que pudo presentarse un error en el manejo de la información pero no acepta que fue una trampa y ello tampoco lo ha dicho el a – quo pues lo que allí se indicó es que pudo haberse presentado una situación en la que indujo en error a los demandantes,

situación que no puede ser desconocida no solo porque como lo manifestó el inconforme "*Se habría tratado, en el peor de los casos de un error en el procesamiento de la información que, en todo caso, no tenía la entidad suficiente como para verdaderamente engañar al promitente comprador"* sino porque la misma testigo dijo que lo que obraba en la grabación si podía haber sido ella, por tanto, si bien como lo indica el recurrente no fue aceptado de manera expresa, tampoco fue rechazada rotundamente, lo que abre la posibilidad a que, se insiste, como lo manifestó el recurrente pudo presentarse una situación en la que por la información suministrada pudo entender el actor que no sería firmada en la fecha acordada y quedando a la espera de la reprogramación como se dijo en líneas anteriores; además, debe tenerse en cuenta que el despacho no está imponiendo la mala fe en algún actuar, sino que así como pudo presentarse el error, también pudo darse mal la información, por lo que podría presentarse una insuperable situación fáctica de buena fe en la que al recibir la información de la testigo que labora en la entidad demandada espero recibir el correo de reprogramación sin que dicho actuar o proceder tuvieran la intención de incumplir, porque se insiste que lo que se observaba era la intención de llegar a cumplirse el contrato y por ello se realizaron los pagos pactados por la parte demandante.

Además, nótese que la parte demandante actúo de buena fe porque creyó que debido a la información que le suministraron en la entidad demandada había sido reprogramada la firma, es decir, que actúo bajo su convicción y ello no puede ser objeto de reproche, pues recuérdese que el artículo 1603 del Código Civil Colombiano establece que: "*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella"* y a su vez el artículo 871 del Código de Comercio establece también que *"Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural",* por tanto, teniendo en cuenta lo indicado por la testigo en la audiencia, esto es que pudo haberse reprogramado la fecha y lo

que se dijo en la llamada pudo haber generado que los actores en su buena fe y debido a que no se les exigió nada por escrito procedieran a esperar la nueva fecha y con ocasión de ello no asistieran a la firma de la escritura.

De otro lado, teniendo en cuenta que los valores pagados se ordenaron restituir con la respectiva corrección monetaria, se advierte que los intereses solo podrán generarse a partir del día 4 de septiembre de 2017 fecha en la que se declararía el incumplimiento de lo pactado, pues recordando lo que indica el artículo 1617 del Código Civil y lo establecido en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (expediente 16476 MP. Dr. José Roberto Herrera en sentencia de 21 de noviembre de 2001), la indemnización de perjuicios por mora consagra *"un régimen resarcitorio específico que gobierna las consecuencias del incumplimiento de obligaciones pecuniarias, civiles de estirpe contractual… conforme el cual acreditado en juicio el retardo del deudor proceden ipso jure…"*

En razón a lo anterior, estima el Despacho que solo el aspecto referente a los intereses será acogido para revocar la decisión del *a quo*, entre tanto, lo que concierne a la valoración probatoria de la llamada y la testigo no tendrá vocación de prosperidad, igual que en lo referente a revocar el numeral 5 dado que no hubo argumentación en ese sentido por el recurrente y este despacho no encuentra motivo alguno para proceder de esa manera, pues se considera que se encuentra ajustada la decisión de la a – quo.

En consecuencia, se procede a revocar parcialmente la sentencia objeto de alzada, siendo desatado favorablemente uno de los reproches formulados por la parte demandada, concerniente al pago de los intereses y en tal sentido ordenar su pago desde el 4 de septiembre de 2017.

III. DECISIÓN:

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

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR PARCIALMENTE el fallo emitido por el Juzgado 10 Civil Municipal de Bogotá, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia, esto es lo referente al numeral 4 de la parte resolutiva.

SEGUNDO: CONDENAR al GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A. a pagar a los demandantes CAMILO ARTURO ARÉVALO CARDONA y ÁNGEL ARTURO ARÉVALO DAWKINNS dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia la suma de $16.531.467 y los intereses de dicha suma al 6% anual a partir del 4 de septiembre de 2017.

TERCERO: CONFIRMAR en lo demás la decisión de primera instancia.

CUARTO: Sin condena en costas de esta instancia.

QUINTO: Devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen, efectuándose previamente las constancias de rigor.

Notifíquese y Cúmplase,

(2)

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

Bogotá D.C., 7 de junio de 2022
Notificado el auto anterior por anotación en estado de la fecha.

No. 90

Firmado Por:

Edilma Cardona Pino
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 018
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: **c68ef39e83cb82140022aa33718f425fcf82e50abbd095a41b735d0430444983**
Documento generado en 06/06/2022 02:34:59 PM

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