

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



**JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
BOGOTÁ D.C.**

**[j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

Bogotá, D.C., dieciséis (16) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Radicación: 2017-0106  
Demandante: SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS  
Demandado: INMOBILIARIA GAVEL LTDA. Y SALES INMOBILIARIA S. A. (UNIÓN TEMPORAL GASA)  
Proceso: VERBAL (RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL)

**SENTENCIA**

Atendiendo lo reglado en el artículo 278 del C. G. del P. el Despacho procede a tomar la decisión de fondo que corresponde en este asunto, dictando sentencia anticipada.

**ANTECEDENTES**

1. La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS promueve demanda verbal en contra de Inmobiliaria Gavel Ltda. y Sales Inmobiliaria S. A. como miembros de la Unión Temporal Gavel Sales – Gasa, a efectos de que se declare su incumplimiento respecto de las obligaciones pactadas en el contrato de mandato No. 20-2009 de 1º de diciembre de 2009.

Igualmente, solicita se reparen los daños y perjuicios derivados de tal circunstancia de la siguiente manera:

- a. Por la suma de \$324'474.762.00 por concepto de daños y perjuicios, suma que a juicio de la demandante deberá ser cancelada por cada sociedad demandada a prorrata de su participación en la Unión Temporal.
- b. Asimismo, por las costas y agencias en derecho.

2. Para sustentar sus pretensiones, la entidad demandante indicó:

i. Que, la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, identificada con NIT No. 900 265 408-3, es una sociedad economía mixta de orden nacional, cuyo objeto radica en la administración y comercialización de inmuebles provenientes de procesos de extinción de dominio por delitos tales como narcotráfico, lavado de activos, entre otros.

ii. Que para la concreción de su objeto social se procedió a la suscripción del contrato interadministrativo No. "029-2009" con la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes, donde en la cláusula 3ª se acordó como honorarios de administración una suma equivalente al 10% más IVA sobre el valor recaudado.

iii. Que la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS mediante invitación pública No. 01 de 2009 procedió a la conformación de su registro inmobiliario, a través del cual realizaría las labores de administración y comercialización de los inmuebles entregados por la Dirección Nacional de Estupefacientes.

iv. Que una de las inmobiliarias que hizo parte del registro fue la Unión Temporal Gavel Sales – Gasa, conformada por la Inmobiliaria Gavel Ltda. e Inmobiliaria Salomón Sales y Cia S. A., vinculación que se produjo ante la suscripción del contrato de mandato No. 20-2009 de 1º de diciembre de 2009, por un término de dos (2) años contados a partir del 31 de diciembre de 2009.

v. Que el citado contrato otorgó a las inmobiliarias potestades para que pudieran realizar las actuaciones de administración tales como saneamiento administrativo y comercialización de determinados bienes inmuebles urbanos y rurales.

vi. Que durante la vigencia, el mandatario recibió 1459 inmuebles, distribuidos así: 1368 de la liquidada Dirección Nacional de Estupefacientes y 91 de Acción Social.

vii. Que las sociedades demandadas presentaron una serie de incumplimientos contractuales que han impedido formalizar inmediatamente y en su totalidad la liquidación del mandato.

viii. Que en el manual de operaciones para la administración y comercialización de inmuebles adoptado por la Sociedad de Activos

Especiales SAE SAS se establecieron todas las obligaciones que la Unión Temporal debía ejecutar, desatendiéndose las siguientes:

- a. Alteración en el estado de ocupación de los inmuebles distinguidos con FMI No. 294-3989 y 294-36701, ya que fueron entregados desocupados o con contratos de arrendamiento y, posteriormente, devueltos con ocupaciones ilegales, desatendiéndose el numeral 2.10 del Manual de Operaciones Administrativas y Comercialización SAE, dando cabida al cobro de la cláusula penal recogida en la disposición quinta (5ª) del contrato, como a los gastos por desalojo por valor de \$2'989.678.00, según estimación elaborada por la Vicepresidencia Jurídica de esa entidad.
- b. Alteración en el estado de ocupación de los inmuebles distinguidos con FMI No. 294-3989, 294-36701, los cuales al suscribir el acta de entrega de 19 de marzo de 2009 se señalaron como predios desocupados, pero, posteriormente, el 16 de enero de 2012, al suscribirse el acta de inventario y entrega fiscal del mandante a la entidad demandante, se informó que los fundos se encontraban ocupados, “en total desvalije” y sin intenciones de legalizar la ocupación.
- c. Alteraciones en el estado físico de los inmuebles con FMI 290-123123 y 100-52478, pues no se reportaron solicitudes de vigilancia, reparaciones, obras o mantenimiento.
- d. Alteraciones en el estado físico del inmueble identificado FMI No. 290-123123, pues recibido en buen estado por la mandataria, en acta de retoma, se indicó que el predio tenía humedades en las alcobas y pasillos debido a que las ventanas estuvieron abiertas, determinándose el posible daño en los costos de construcción por un valor de \$633.520,00 para el año 2016, suma liquidada según índice de costos de construcción para vivienda de interés social para la ciudad de Cali.
- e. Alteraciones en el estado físico del inmueble con FMI 100-52478, pues se entregó en regular estado y con posterioridad, en acta de inspección ocular se dejó constancia del estado en “derrumbado”, determinándose el posible daño emergente por los costos de construcción por un valor de \$37'720.130.00 para el año 2016, suma liquidada según índice de costos de construcción para vivienda de interés social para la ciudad de Cali.
- f. En desarrollo del contrato de mandato, el mandatario tenía como obligación gestionar el pago los servicios públicos, impuestos prediales, valorización y el pago de cuotas de administración, bien

de manera directa o a través de los arrendatarios de los inmuebles que contaban con productividad con el fin de evitar el cobro de intereses de mora y sanciones por incumplimiento, no obstante, se evidenció la ausencia de dichas acciones frente a 19 inmuebles distinguidos con FMI Nos. 140-97264, 140-107651, 001-211365, 001-430537, 001-205150, 040-162326, 230-12289, 01N-51213, 001-633886, 001-349611, 001-440550, 001-466913, 001-841355, 001-593130, 001-213761, 001-165962, 001-550970, 01N-92851-15, 01N-92851-16, incumpléndose así las obligaciones establecidas de manera general en el numeral 1º y en especial del 1.2.3 del capítulo segundo del manual de operaciones de administración y comercialización de SAE.

- g. Incumplimiento en la gestión de arrendamiento. El mandatario recibió en desarrollo del contrato 174 inmuebles en condición de arrendamiento cedidos por anteriores depositarios de la Dirección Nacional de Estupefacientes y celebró 63 contratos de arrendamiento para un total de 237, según registros a corte 30 de noviembre e 2013.

Ahora, que consultada la información en el sistema Olympus se detectaron inconsistencias relacionadas con menores valores facturados en los cánones de arrendamiento en 9 inmuebles con códigos SAE Nos. 2341, 3182, 708, 5057, dejando la Sociedad demandante de recibir \$843.576,00 mas el 10% de comisión equivalente a \$84.354,00.

Aunado a ello, refiere, se aplicaron indebidamente los incrementos pactados en los contratos de arrendamiento de los inmuebles con código SAE Nos. 2339, 2373, 2403, 2409, 2410, 2340, 5449, 1629, 634, 5741, 5049, 7110, 1624, 7331, 7320, 10118, 10119, 10129, 10131, 10140, 10116, 10159, 7940, 7315, 7317, 10161, 10168, 10194, 7297, 7298, 7299, 7307, 7311, 7314, 10115, 10197, 7329, 7304, 7309, 7941, 9614, 757, dejando de percibir la Sociedad de Activos Especiales la suma de \$215'363.623 mas el 10% de comisión equivalente a \$21'536.362, contrariando la obligación señalada en el numeral 2 del capítulo 4 del Manual de Operaciones de Inmuebles Arrendados.

- h. Cobro de cláusulas penales. Indica que se dejó de cobrar dicho rubro ante la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento respecto de los inmuebles distinguidos con FMI Nos. 040-363449 y 012-48991, por un valor de \$3'180.000.00 para el primero y \$813.786,00 para el segundo.

- i. Se incorporó al sistema Olympus un valor inicial de los contratos de arrendamiento distinto al pactado, generándose con ello errores en los incrementos de cinco (5) contratos de arrendamiento, dejando la demandante de percibir \$11'818.941 mas el 10% de comisión equivalente a \$1'181.894.oo. Puntualmente frente a los inmuebles distinguidos con código SAE Nos. 7324, 7325, 10162, 10151 y 7321.
- j. No se entregaron los documentos contractuales de seis (6) contratos de arrendamiento cedidos, cuyo código SAE corresponden a los Nos. 2333, 2365, 5059, 649, 10198, 2410, incumpléndose así el numeral 5º del Manual de Operaciones de Administración y Comercialización.
- k. Exteriorizó que el mandatario quedó con un saldo en mora por \$7'146.526 respecto del inmueble identificado con código SAE No. 10198 ubicado en la ciudad de Medellín, el cual lo tuvo en arrendamiento, suma que no fue declarada y la demandante dejó de percibir el 10% de comisión equivalente a \$714.652.oo, como tampoco entregó el inventario de 18 inmuebles recibidos y no reportados en el aplicativo y en reunión de 28 de febrero de 2012 entre la SAE y el mandatario se comprometió a realizar la revisión de esos fundos y efectuar la rendición de cuentas, lo cual no se produjo.

3. Las entidades demandas fueron notificadas por conducta concluyente<sup>1</sup>, quienes en el término de traslado formularon recurso de reposición contra el auto que admitió la demanda<sup>2</sup>, presentaron excepciones previas<sup>3</sup> y de mérito denominadas como “cosa juzgada. Validez y oponibilidad del contrato de transacción”; “falta de competencia”; “falta de causa sustantiva para la acción”; “cobro de lo no debido”; “prescripción, caducidad”; “la demanda no cumple con todos los requisitos formales mínimos previstos en el artículo 82 del código general del proceso” y “la estimación razonada de la cuantía - juramento estimatorio- no cumple requisitos legales”<sup>4</sup>.

Se fincaron en los siguientes argumentos:

“COSA JUZGADA. VALIDEZ Y OPONIBILIDAD DEL CONTRATO DE TRANSACCIÓN”

No se informó sobre la existencia del contrato de terminación por mutuo acuerdo del mandato de administración y comercialización de

<sup>1</sup> Folio 716 Cd. 2.

<sup>2</sup> Folios 671 a 677 y 694 a 699 Cd. 2.

<sup>3</sup> Cuadernos de excepciones previas

<sup>4</sup> Folios 1301 a 1377 y 1402

inmuebles No. 020-2009 suscrito el 11 de mayo de 2011, documento en el cual pactó la imposibilidad de emprender acciones judiciales, salvo la de demandar por parte de la unión temporal las sumas que adeudara la demandante.

Atendiendo ello, como lo previsto en el artículo 1602 del C. C., allí quedaron transadas las posibles diferencias que se pudieran suscitar entre las partes, haciendo tránsito a cosa juzgada.

#### “FALTA DE COMPETENCIA”

Al existir cosa juzgada con ocasión a la transacción y terminación del contrato No. 020-2009, se puede afirmar que el despacho no es juez natural de la causa y, por tanto, toda la actuación se realizó con una falta de competencia.

#### “FALTA DE CAUSA SUSTANTIVA PARA LA ACCIÓN”

No existen los derechos pretendidos en la demanda al haberse suscrito una transacción y terminación del contrato antes referido, cerrándose así la posibilidad de cualquier pretensión sustantiva y de acción judicial. Todos los derechos suplicados hacen parte del contrato de transacción.

#### “COBRO DE LO NO DEBIDO”

No existe fuente de obligación a favor del demandante frente al pago de daños y perjuicios, pues ya fue objeto de transacción entre las partes.

#### “PRESCRIPCIÓN, CADUCIDAD”

Bajo los derroteros de los artículos 2535 y 2536 del C. C. y atendiendo que el contrato No. 020-2009 fue suscrito el 31 de diciembre de 2009, el cual tuvo como vigencia dos años contados a partir de esa fecha, operó el fenómeno prescriptivo y asimismo la posibilidad de acudir a la demanda ordinaria.

#### “LA DEMANDA NO CUMPLE CON TODOS LOS REQUISITOS FORMALES MÍNIMOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 82 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO”

De la lectura de la demanda se evidencia que no se indica con claridad y precisión lo que verdaderamente se pretende, pues, al parecer se ejerce la acción contractual para que se declare el

incumplimiento de algunas obligaciones sin llegar a determinarlas, acudiendo a afirmaciones genéricas e imprecisas.

### **“LA ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA -JURAMENTO ESTIMATORIO- NO CUMPLE REQUISITOS LEGALES”**

No existe evidencia que permita acreditar las pretensiones dinerarias elevadas, al no incorporarse medios probatorios que en forma precisa, concreta y directa sustenten los supuestos daños causados a la demandante. Además, el juramento estimatorio no fue discriminado en forma razonada y, en consecuencia, imposibilita ser objetado, vulnerándose el debido proceso y el derecho de defensa.

4. Desatados los medios de impugnación, así como las excepciones previas, por auto de 21 de febrero de 2020 se ordenó enlistar el ingreso del presente asunto para sentencia anticipada, habida cuenta que se cumplen los requisitos previstos en el artículo 278 del C. G. del P. para tal fin.

### **CONSIDERACIONES**

1. Dando estudio al libelo introductor, como a las etapas procesales surtidas, no se avizora vicio de nulidad que pueda enervar las actuaciones hasta aquí ventiladas.

Aunado a ello, se verifican los presupuestos sustanciales como lo son la demanda en forma, la competencia en cabeza de esta sede judicial y las capacidades para ser parte y para comparecer de las personas jurídicas demandante y demandada, resulta procedente dirimir la presente instancia de fondo.

2. Descendiendo en el caso que se juzga, se tiene que pretende la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS la declaración de incumplimiento respecto de las obligaciones pactadas en el contrato de mandato No. 20-2009 de 1º de diciembre de 2009 por parte de la inmobiliaria Gavel Ltda. y Sales Inmobiliaria S. A. como miembros de la Unión Temporal Gavel Sales – Gasa.

A este tenor, sean reparados los daños y perjuicios derivados de dicho incumplimiento, que tasó en la suma de \$324'474.762.00

2.1. Para adentrarnos a la solución de la controversia suscitada, útil resulta memorar que conforme lo reglado en el artículo 1494 del C.C., “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la

aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”, constituyéndose así la máxima expresión del querer privado, toda vez que los sujetos tienen la facultad de elegir si celebran o no determinado acto o negocio jurídico, pudiendo, dentro de la materialización de las libertades individuales, seleccionar con quien realizarlo, así como negociar las estipulaciones llamadas a regular la relación creada, que, por regla general, deben ser celebrada personalmente sin perjuicio que se puedan verificar a través de representante legal o contractual debidamente constituido cuando no se pueda o no se quiera actuar directamente.

2.2. Dado el carácter de fuente de las obligaciones que se le otorga a los contratos, una vez válidamente celebrados constituyen ley para las partes, sin que puedan ser desdeñados o modificados sino por causas legales o por el mutuo consentimiento. Esto, como lo erige el canon 1602 C.C.; de tal manera que todas y cada una de las obligaciones que en él se plasmen son de obligatorio acatamiento, al punto que el incumplimiento injustificado del mismo puede, eventualmente, generar responsabilidad civil y, consecuentemente, el deber de indemnizar los perjuicios causados al acreedor.

2.3. Y es que en materia de incumplimiento de una obligación si bien puede generar la obligación de indemnizar los menoscabos causados al acreedor, también lo es que, al mismo le corresponde acreditar plenamente su ocurrencia y su cuantía.

2.4. Véase como los artículos 1604 y 1616 del Estatuto Sustantivo Civil, consagran las reglas generales sobre la responsabilidad del deudor ante el incumplimiento de sus obligaciones.

3. Ahora bien, el Código Civil regula la responsabilidad civil contractual y la extracontractual en el Libro Cuarto, Títulos XII y XXXIV; surgiendo la primera, cuando se causa daño por el incumplimiento de una obligación que surge de un contrato, convenio o convención celebrado entre el causante del perjuicio y la víctima; la segunda, cuando se infiere daño a otro por culpa o dolo, sin que entre las partes medie relación jurídica anterior, es decir, fluye de lo referido que entre las dos existe notoria diferencia, esencialmente en cuanto a su origen y tratamiento jurídico, pues mientras una tiene su razón de ser en el incumplimiento de un convenio, la otra nace con prescindencia de todo vínculo contractual.

3.1. Advertido esto, de vieja data se ha establecido por la jurisprudencia que los presupuestos necesarios para la viabilidad de la acción indemnizatoria de perjuicios causados por responsabilidad contractual son:

a) Existencia de una obligación que goce de plena eficacia jurídica y que por lo mismo esté protegida por la ley y deba ser cumplida por el deudor.

b) Incumplimiento culposo del deudor, esto es, que el obligado falte a la ejecución de lo debido y que tal incumplimiento le sea imputable, entendiéndose que lo es, cuando se produce por un hecho dependiente de su voluntad y no por fuerza mayor o caso fortuito, correspondiéndole al deudor acreditar que el incumplimiento no le es imputable.

c) El perjuicio que el incumplimiento del deudor le causó; entendiéndose por tal la lesión que sufre el patrimonio del acreedor a consecuencia inmediata o directa del incumplimiento, debiendo ser cierto y no simplemente eventual o hipotético, comprendiendo tanto el daño emergente como el lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento (Art. 1613 C.C.), y su cuantía debe ser igual a la pérdida o perjuicio que el acreedor experimenta, debiendo existir entre éste y el incumplimiento una relación de causalidad.

4. Empero, el primer análisis al que debe adentrarse esta sede judicial de cara a los argumentos expuestos por la defensa, recae en el de la transacción cuyo contenido define el artículo 2469 del Código Civil, en los siguientes términos:

"La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual."

"No es transacción el acto que solo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa".

4.1. Sobre el particular la doctrina y la jurisprudencia han señalado que los requisitos de formación del contrato de transacción son "a) El consentimiento de las partes; b) la existencia actual o futura de una desavenencia, disputa o desacuerdo entre las mismas; c) La transacción supone reciprocidad de concesiones o de sacrificios por parte de cada uno de los contratantes. Esta es la circunstancia que distingue la transacción de la simple renuncia de un derecho, de la remisión de una deuda, del desistimiento. No es necesario, sin embargo que las transacciones respectivas de las partes sean de la

misma importancia y de equivalencia exacta, las unas de las otras.” (Sentencia del 22 de marzo de 1949. Corte Suprema de Justicia.)

"Para que haya transacción, en el sentido estrictamente jurídico del vocablo, requiérese, según los dictados de la jurisprudencia universal, que los contratantes terminen una controversia nacida, o eviten un litigio que está por nacer, mediante el abandono recíproco de una parte de sus pretensiones, o la promesa que una de ellas hace a la otra de alguna cosa para obtener un derecho claro y preciso." (Sentencia, 3 de marzo de 1938).

4.3. Sobre este mismo tema, el tratadista Arturo Alessandri, en su obra Contratos, Tomo I, Imprenta Universal Santiago de Chile, 1988, Página 560, dice: "Derecho dudoso entre las partes.- La transacción supone un derecho dudoso entre las partes, porque tiende, precisamente, a poner término a un litigio entablado o a precaver otro.

"Naturalmente que el carácter dudoso del derecho es cuestión subjetiva, que depende de los contratantes, y no del juez: para una persona puede ser dudosa y para otra no; y no es necesario que se dicte sobre el particular resolución judicial."

5. Al plenario se adosó como elemento probatorio el documento titulado "TERMINACIÓN POR MUTUO ACUERDO DEL CONTRATO DE MANDATO DE ADMINISTRACIÓN Y COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLES NO. 020-2009 SUSCRITO ENTRE LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE SAS Y LA UNIÓN TEMPORAL INMOBILIARIA GALVEL SALES S.A. UT GASA", el cual reza en su numeral 8 lo siguiente: "OCTAVA: TRANSACCIÓN: Acuerdan las partes que bajo ninguna circunstancia o concepto, se iniciarán acciones judiciales provenientes tanto de SAE como del mandatario, tendientes a reclamar derechos y obligaciones vinculadas con el contrato o los inmuebles objeto de devolución. Se aclara y se conviene que las únicas acciones que podrán adelantar el mandatario serán las ejecutivas con ocasión al no pago de los honorarios causados de conformidad a lo establecido en el contrato, prestando para tal efecto mérito ejecutivo tanto el contrato como la presente acta por el valor de los dineros adeudados por SAE previamente culminación del proceso establecido para su pago".

5.1. Dicho pacto, así planteado, reúne los requisitos sustanciales aludidos para ser el contrato transaccional por el cual se precaven litigios eventuales o se culminan los presentes. Además, recae sobre el contrato de mandato a que hace alusión el *petitum* de la demanda.

5.2. Del tenor literal del citado contrato se extrae nítidamente que el demandante pactó con la Unión Temporal Inmobiliaria Galvel Sales S.A. UT Gasa la imposibilidad de exigir obligaciones, más allá de las derivadas de los saldos que pudiera deber la aquí demandante a las demandadas, zanjándose las diferencias de orden patrimonial que tenía con Inmobiliaria Gavel Ltda. y Sales Inmobiliaria S. A.

5.3. En otros términos, con dicha cláusula se precavió un litigio eventual, de manera que ante la claridad de la estipulación, que valga decir ningún sentido distinto puede dársele, debe darse por finalizado el presente compulsivo, pues ello hizo tránsito a cosa juzgada.

Especialmente si el instrumento incorporado oportunamente por la parte demandada constituye plena prueba contra la Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, conforme lo prescribe el artículo 244 del C. G. del P., el cual no fue redargüido de falso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá administrado justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. NEGAR** la totalidad de las pretensiones de la demanda, conforme a lo dicho en la parte motiva de esta providencia, ante el acuerdo de transacción traído por la parte demandada.

**SEGUNDO. CONDENAR** en costas a la parte actora; para la liquidación de estas deberá incluirse, por concepto de agencias en derecho, la suma de \$8'000.000.00.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

  
**GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA**  
Jueza

**NOTIFICACIÓN POR ESTADO:**

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 059, del 17 de junio de 2021.

  
MÓNICA TATIANA FONSECA ARDILA  
Secretaria