



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

Cáqueza Cundinamarca, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso Ordinario No. 110013103001 2012 00101 00

Demandante: GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA

Demandado: SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A.

Procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia de conformidad con lo previsto en el artículo 404 del Código de Procedimiento Civil, dentro del proceso de la referencia, en aplicación de la medida de descongestión ordenada por el Consejo Superior de la Judicatura, mediante Acuerdo PCSJA 21-11819 del 30 de julio de 2021, prorrogada mediante Acuerdo PCSJA 21-11890 del 30 de noviembre de 2021.

1. ANTECEDENTES:

El señor GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA a través de apoderado judicial, presentó demanda ordinaria de responsabilidad civil extracontractual contra la SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A. pretendiendo que: se declare que la sociedad accionada "(...)abus[ó] de su posición dominante frente al señor GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA reflejado en el incumplimiento en la entrega del apartamento de la carrera 7D No. 127 C-55, apartamento 601, garajes 8,9,10 y 11 uso exclusivo del depósito No.2, que hacen parte del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá(...)"(sic); que se declare que la demandada, es civilmente responsable de los daños causados al demandante " (...) como consecuencia del abuso de posición dominante reflejado en el incumplimiento en la entrega (...)"(sic) del apartamento 601 ubicado en la carrera 7D No. 127 C-55, garajes 8,9,10 y 11, depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá; que en consecuencia de lo precedente, se le condene a pagar a favor del demandante, "(...) el valor de los intereses que hubiese generado la suma de CUATROCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$470.000.000), desde el 17 de julio de 2009 hasta el 11 de febrero de 2010 (...)"(sic); que se condene a la sociedad anteriormente mencionada "(...) como responsable de los perjuicios ciertos causados al señor GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA, como consecuencia del incumplimiento en la entrega del bien inmueble prometido en venta, perjuicios estimados en la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), derivados de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito con el señor HERNAN GUZMAN (...)" (sic); que se condene a la SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A. al pago de costas y agencias en derecho (fls. 263 y 264 del C.P.).

Como fundamento de sus peticiones, expone los siguientes hechos: que el 8 de mayo de 2009 suscribió contrato de promesa de compraventa, el cual tenía por objeto la celebración del contrato de compraventa donde el demandante iba adquirir el "(...)apartamento 601 del Edificio los Alpes de Bella Suiza, por el valor de CUATROCIENTOS OCHENTA MILLONES DE

PESOS (\$480.000.000) pagados en su totalidad por el señor GERMAN NIÑO ARIZA, conforme lo preveía la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa(...) PARAGRAFO SEXTO. Las partes acuerdan que sobre la cuota No. 2 pactada para el 13 de mayo de 2009, por la suma de CUATROCIENTOS VEINTIDOS MILLONES DE PESOS \$422.000.000 la prometedora VENDEDORA reconocerá el uno por ciento (1%) mensual, desde el pago efectivo de esta cuota y hasta la entrega efectiva real de los inmuebles objeto de la presente promesa(...) (sic). Siguiendo lo anterior, la parte activa precisa que los pagos se realizaron así: por el valor de "(...) el 8 de mayo pago en efectivo da favor de ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A. la suma de \$20.000.000(...) el 15 de mayo de 2009, (...) la suma de \$450.000.000(...) el 16 de julio 2009 (...) la suma de \$5.224.692 correspondiente al pago fijado para el 30 de junio de 2009, pago que si bien es cierto inicialmente estipula en \$10.000.000, en aplicación del parágrafo sexto de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, la PROMITENTE VENDEDORA, reconoce y paga el valor del 1% mensual sobre la suma de \$422.000.000 a favor de mi representado(...) (sic); del mismo modo, indica que "(...) conforme a lo pactado entre los contratantes se acordó, realizar modificaciones a la escalera interior del apartamento, las cuales según la constructora serían entregadas en la fecha estipulada para la entrega del inmueble. En la cláusula sexta de la promesa de compra venta de bien inmueble se pactó como fecha de entrega real y material de los inmuebles objetos de contrato el 23 de junio de 2009, posteriormente se modificó (...) para el 26 de junio del año en curso, (...) Sin embargo, la entrega real y material del inmueble sólo se surtió el 11 de febrero de 2010, incumpliendo la fecha de entrega estipulada en la cláusula sexta del contrato de promesa de compra venta suscrita el 8 de mayo de 2009(...) (sic) (fls. 257 la 259 del C.P.)

Igualmente, menciona que la sociedad demandada abusó de su posición dominante frente al demandante, "(...) en desarrollo de la relación contractual que derivaría en la firma del contrato de compraventa de bien inmueble(...) (sic); que el inmueble fue pagado en su totalidad el día 16 de julio de 2009, "(...) debido a que la fecha para suscripción de la escritura pública de compraventa era el 15 de julio de 2009(...) (sic), de acuerdo a unas modificaciones por medio de otros sí al contrato de promesa de compraventa; que la fecha de entrega de bien inmueble prometido en venta fue cambiada de forma unilateral por la demandada para el 17 de julio de 2009, de acuerdo a la comunicación del 18 de junio de 2009 remitida al demandante; que en oficio del 14 de agosto de 2009 dirigido al demandante y suscrito por ALBERTO RAFAEL MANOTAS – Presidente de la Organización Constructora Construmax, se le informó que el apartamento que era objeto de promesa de compraventa estaba en "(...) condiciones de habitabilidad por lo tanto procederían a la entrega el día 19 de agosto de 2009. Fecha en la que tampoco se hizo entrega del inmueble (...) (sic) al demandante; que la sociedad demandada fijó nuevamente fecha y hora para la entrega el día 24 de agosto de 2009 a las 11:00 AM, entrega que no se efectuó debido a que el inmueble seguía en obra; que posteriormente JORGE OMAR ORTEGA- Gerente técnico de la Organización Constructora Construmax, alude que desde el 17 de julio de 2009, el inmueble ha estado listo para la entrega. Sin embargo, resalta que existen otro dos oficios del 14 y 20 de agosto que hablan sobre la

mentada entrega del bien inmueble; sumado a lo expuesto, reitera que no es cierto que desde el 17 de julio de 2009 el inmueble estuviera para la entrega correspondiente, lo anterior, teniendo en cuenta que en correo electrónico del 5 de noviembre de 2009, suscrito por ALEXANDRA MARTIN LEYES, se precisa *"1- físicamente no se alcanza a entregar el 9 de noviembre, y seguimos con la fecha acordada para el día de la revisión para el 15 de noviembre(...)"*(sic); así mismo, señala que, el 17 de noviembre de 2009 el accionante puso en conocimiento de ALBERTO MANOTAS ANGULO, que el 11 de noviembre la abogada ALEXANDRA MARTIN LEYES, aplazó la entrega del inmueble para el día 22 noviembre del mismo año; posteriormente se aplazó para el 27 de noviembre de 2009, sin que efectuará la entrega en dicho mes. Por lo tanto, el aquí demandante, ofició al presidente de la sociedad demandada el 7 y 15 de diciembre de 2009, con el fin de que se entregara el bien inmueble prometido en venta, el cual ya había sido pagado en su totalidad por el demandante. (fls. 259 y 260 del C.P.)

El demandante también expone que el 6 de febrero de 2010, EFRAIN CAMERO BERNAL- Gerente Administrativo y Financiero de la Organización Constructora Construmax S.A. le informó, que un abogado revisó el contrato de transacción y que se debe hacer referencia a dos puntos: el primero, hasta qué fecha se van a liquidar los intereses pactados de acuerdo con la cláusula tercera y el recibo de entrega satisfactoria de los inmuebles, lo cual implicaría una renuncia a cualquier acción judicial o extrajudicial; resalta que hasta el 11 de febrero de 2010 la sociedad demandada realizó la entrega real y material del bien inmueble al demandante; que la mora en la entrega se generó en virtud que la sociedad demandada realizó los trabajos en el inmuebles en un tiempo superior al pactado para la entrega y, que como prueba de ello está en el libro de registro de visitantes del Edificio Alpes de Bella Suiza, donde se vislumbra la cantidad de trabajadores que intervinieron en el inmueble desde el 18 de julio de 2009 hasta la fecha de la entrega, con lo cual se desvirtúa que el inmueble estuviera *"(...) en condiciones óptimas de entrega para el 17 de julio de 2009(...)"* (sic); de igual forma, menciona que los hechos anteriormente expuestos, *"(...) demuestran como la constructora violó flagrantemente el artículo 14 del Decreto 3466 de 1982, al omitir brindar información veraz y suficiente respecto de los bienes y servicios que ofrezcan al mercado y la de ceñirse estrictamente al cumplimiento de aquello que se ha informado. El señor GERMAN NIÑO ARIZA, celebro el contrato de promesa de compra venta, teniendo como base la información brindada por la constructora en el sentido de que los cambios solicitados se harían en un término de un mes y por tal razón el inmueble se entregaría el 23 de junio de 2009(...)"* (sic). En consecuencia de lo precedente, señala que la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante Resoluciones No. 1199 del 24 de enero de 2011 y 4072 del 28 de julio del mismo año, impuso una sanción a la sociedad demanda, por 5 S.M.L.M.V..; sumado a lo anterior, hace referencia a que la sociedad demandada realizó una publicación el 6 de febrero de 2010, en el periódico "EL TIEMPO", ofertando un apartamento con las mismas características que el que estaba prometido en venta; que los indicios que permiten exponer dicha afirmación es que los números de teléfonos publicados correspondían a LILIANA SOLER Y LUZ DARY, quienes ingresaron al apartamento el 6 de febrero de 2010, lo cual precisa que es muestra del

abuso de la demandada; siguiendo lo expuesto, menciona que el demandante y ALEXANDRA MARTIN LEYES- Subgerente de Servicios al cliente de la demandada, suscribe un documento el 20 de enero de 2010, donde el demandante declara que la demandada está a paz y salvo del pago de los intereses causados al 17 de julio de 2009, dejando constancia que quedaban pendientes los intereses causados del 18 de julio de 2009 al 11 de febrero de 2010 según la cláusula tercera parágrafo 6 de la promesa de compraventa del apartamento 601 del Edificio Alpes de Bella Suiza (fl. 261 del C.P.).

Del mismo modo, afirma que si bien es cierto *"(...) al suscribir el contrato de compra venta de bien inmueble se extingue el contrato de promesa de compra venta, y con ella las estipulaciones realizadas por los contratantes, entre ellas la cláusula sexta parágrafo tercero, la que aquí hacemos referencia, también es cierto que desde la fecha que la ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX, recibió (...) (sic), del demandante \$480.000.000, la sociedad demandada usufructuó desde el 15 de mayo de 2009 hasta el 11 de febrero de 2010 y, el demandante perdió la oportunidad de invertir el dinero en otro negocio o ponerlo a rentar e una entidad bancaria. Así mismo, precisa que, ante los actos realizados por la demandada, (...) la eventualidad de una venta del bien inmueble debido al aviso publicado en el periódico EL TIEMPO, hechos que hacían inferir que la devolución del dinero sería engorrosa (...) (sic), para el accionante, finalmente, este último, suscribió el 11 de febrero de 2011 Escritura Pública de compraventa del apartamento, con un hecho que señala el demandante que es relevante y, se trata que la minuta de la escritura que se radicó en la secretaria de hábitat, establecía que los gastos notariales corrían por cuenta de los dos contratantes en partes iguales y, la realidad es que el demandante fue quien pagó el 100% de los gastos notariales, que ascendían \$1.465.292 pesos; reitera que la sociedad demandada usufructuó esta vez la suma de \$470.000.000, desde el 8 de mayo de 2009 al 11 febrero de 2010; que debido a que el contrato de promesa de compraventa es un contrato preparatorio de la enajenación del inmueble, precisa que el presente asunto se trata de una responsabilidad civil extracontractual por abuso de la posición dominante de la sociedad demandada (fl. 262 del C.P.).*

Finalmente, como consecuencia del incumplimiento de la entrega del bien inmueble a la parte activa, señala que se le generaron unos perjuicios, discriminados así: perjuicios derivados de un contrato de arrendamiento que suscribió el 27 de junio de 2009 con otra persona, por un valor mensual de \$5.000.000 millones de pesos mensual por el término de un año, siendo en la suma final de los perjuicios \$60.000.000 millones de pesos; así mismo, menciona que, con base en los hechos narrados, la Superintendencia de Industria y Comercio mediante la resolución N° 119 del 24 de enero de 2011, le impuso una multa a la demandada por valor de \$2.678.000 pesos.

2. ACTUACION PROCESAL:

El 20 de febrero de 2012, se admitió la demanda en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, la SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A., fue notificada el 23 de febrero de 2012 y el día 13 de agosto de 2012, allegó escrito de contestación, al juzgado de conocimiento (en ese entonces el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá). Precisa frente a los hechos expuestos en el escrito introductor que: el hecho 1 es parcialmente cierto, en cuanto a que la negociación no solo consta en el contrato de promesa de compraventa, sino que adicionalmente se suscribieron otros documentos; al hecho 2 señala que no existe; respecto del hecho 3 señala que es parcialmente cierto, porque el demandante no relacionó todos los hechos y documentos suscritos, pues la primera suma que pagó el demandante fue \$20.000.000 millones de pesos, el 8 de mayo de 2009, cuota No. 1 y 2, que debía ser pagada el 13 de mayo de 2009, fue pagada hasta el 15 de mayo de 2009, por un valor de 450.000.000, la cuota No. 3, debía ser pagada el 30 de junio de 2009, por un valor de \$10.000.000, que teniendo en cuenta que se realizaron obras adicionales por solicitud del demandante y se pactaron intereses, dicha cuota se modificó. Siguiendo lo anterior, señala que el 5 de junio de 2009 las partes de mutuo acuerdo suscriben otro sí, donde se establece el precio de \$481.886.269, teniendo en cuenta unas obras adicionales que el demandante solicitó, las cuales eran una demolición de muros, retiro de pisos en alfombra, desmonte de marco, retiro de guarda escoba en madera, retiro de escombros, piso en madera laminada y guarda escoba en madera, por el valor de \$1.886.269 determinado el 30 de junio de 2009. Así mismo precisa que, el 16 de julio de 2009, las partes también suscribieron otro sí con el fin de incluir en el precio del inmueble una modificación adicional por el valor de \$1.822.031, y disminuir el precio establecido por los inmuebles, teniendo en cuenta los intereses que se debían reconocer por parte de la sociedad y a favor del demandante del 15 de mayo al 15 de julio de 2009, lo cual resalta que se evidencia en el "(...) documento denominado solicitud de cambio de negocio No. 5307(...)"(sic)(fl. 370 del C.P.); frente al hecho 4 precisa que no es cierto, porque el presupuesto para obras adicionales se envió al demandante el 9 de julio de 2009, el cual fue aprobado por el mismo, en esa misma fecha; del hecho 5 indica que no es cierto, ya que no se puede acusar a la demandada de abuso de posición dominante en desarrollo de la relación contractual, pues la sociedad demandada, siempre tuvo la intención de entregar el bien inmueble el 17 de julio de 2009 y fue el demandante el que se rehusó a recibirlo, pese a que el apartamento no tenía defectos que afectaran la habitabilidad ni las especificaciones prometidas inicialmente. Lo anterior, se prueba con el informe de la Subsecretaría de Hábitat del 29 de enero de 2010, que las afectaciones eran de carácter leve y en consecuencia, no afectaban la habitabilidad; el hecho 6 no es cierto, en cuanto al supuesto abuso del derecho por parte de la demandante, pues afirma que la sociedad demandada jamás sacó en venta el apartamento 601; frente al hecho 7 señala que es parcialmente cierto, pues si bien las partes pactaron un reconocimiento de intereses del 1% sobre la suma de \$422.000.000 millones de pesos, no es cierto lo expuesto respecto del incumplimiento por la sociedad demandada, ya que ambas partes decidieron suscribir el contrato de compraventa y lo perfeccionaron superando ya sea, tácita o expresamente las modificaciones de las condiciones que se fueron dando en el transcurso de la negociación; el hecho 8 no es cierto.

De igual forma, se opuso a cada una de las pretensiones. siguiendo lo precedente, formuló las siguientes excepciones de mérito: "COBRO DE LO NO DEBIDO", toda vez que el demandante no puede cobrar aquello que por su propia culpa generó y la "EXCEPCIÓN GENÉRICA" (fls. 369 al 378 del C.P.).

El 11 de octubre de 2012, la parte activa, descorre el traslado del escrito de contestación, y frente a la excepción de fondo propuesta por el demandado "COBRO DE LO NO DEBIDO", expresó, "(...) que no debe prosperar ya que el demandante, no tenía la condición para ser la parte fuerte del contrato, por el contrario, era la parte débil. Precisamente estamos demostrando con los hechos y las pruebas el abuso permanente de la posición dominante de la SOCIEDAD ORGANIZACION CONSTRUTORA CONSTRUMAX S.A., teniendo un ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA, derivado del usufructo de los dineros entregados por el demandante, (...) (sic)" (fls 381 al 408 del C.P.); El 26 de junio de 2013, se inició la audiencia de que trata el artículo 101 del código de procedimiento civil, la cual se suspendió debido a que las partes tratarían de llegar a un acuerdo (fls. 412 al 414 del C.P.); El 24 de julio de 2013, continuó la audiencia (fls. 415 al 422 del C.P.).

El 9 de septiembre de 2013 el JUZGADO SEXTO DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION, por medio de auto abrió a pruebas el proceso, decretó las pruebas aportadas y solicitadas por las partes.

El 24 de noviembre de 2015 el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION, declara precluido el término probatorio y corre traslado para alegar de conclusión, derecho del cual hicieron parte ambos extremos (fl.493 y 538 al 553 del C.P.)

3. CONSIDERACIONES:

3.1. Presupuestos procesales:

Se encuentran presentes los presupuestos procesales para emitir decisión de fondo y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

3.2. Problema jurídico:

Establecer si se reúnen los presupuestos para declarar la responsabilidad civil extracontractual solicitada o en su defecto la contractual y si hay lugar a realizar condena en perjuicios solicitada contra la sociedad demandada o si prospera la excepción alegada por esta última.

3.3. Premisas jurídicas

Responsabilidad Extracontractual

La responsabilidad supone siempre una relación entre dos sujetos de los cuales uno ha causado un daño y otro lo ha sufrido y es la consecuencia

jurídica de esta relación de hecho, quiere decir la obligación del autor del daño de reparar el perjuicio ocasionado, por este motivo se advierte, que la responsabilidad civil se traduce en todos los casos en una obligación de reparación.

Siguiendo lo anterior, la jurisprudencia y la doctrina han establecido que:

"(...)La responsabilidad civil «puede ser definida, de forma general, como el deber de reparar las consecuencias de un hecho dañoso por parte del causante, bien porque dicho hecho sea consecuencia de la violación de deberes entre el agente dañoso y la víctima al mediar una relación jurídica previa entre ambos, bien porque el daño acaezca sin que exista ninguna relación jurídica previa entre agente y víctima»¹. (CSJ SC de DIC. 03 de 2018, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO)

En concordancia con lo expuesto, el artículo 2341 del Código Civil señala, que *«el que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley impongas por la culpa o el delito cometido»*, emergiendo así de dicha normativa los presupuestos para la viabilidad de la acción de reparación por responsabilidad civil extracontractual, a saber:

- a) La comisión de un hecho dañino o perjudicial
- b) Una culpa, probada o presunta.
- c) Un daño, pues sin él no puede hablarse de obligación de indemnizar.
- d) Un nexo causal o relación de causalidad que debe existir entre el hecho y el daño ocasionado.

De la responsabilidad civil contractual

La relación contractual que surge en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad encuentra su fundamento en la necesidad de ejecutar oportuna y adecuadamente las prestaciones que de ella se derivan.

En ese sentido, los comportamientos que afecten esa finalidad, y de ese modo, incumplan con las obligaciones que fueron asumidas por las partes, en oposición al objeto contractual, genera la posibilidad de sancionar tal infracción por la vía de la responsabilidad civil contractual, y para la prosperidad de esta, el demandante debe acreditar los siguientes supuestos:

"i)[Q]ue exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo

¹ López y López Ángel M. *Fundamento de derecho Civil. Tirant lo blanch, Valencia, 2012, pág. 406.*

(incumplimiento culposo), iii) y en fin, que el **daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño)**" CSJ SC 380-2018 del 22 feb. 2018, Rad. 2005-00368-01 reiterada en SC 5170-2018 del 03 dic. 2018, Rad. 2006-00497-01.

Del contrato de promesa de compraventa.

De acuerdo con el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1) Que la promesa conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato; 4) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Teniendo en cuenta lo precedente, se extrae que la promesa de contrato es un negocio jurídico de naturaleza preparatoria, por medio del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado, al vencimiento del plazo o de una condición. Para el caso de la promesa de compraventa de inmuebles, esta ha de entenderse como una convención por medio de la cual dos o más personas se obligan recíprocamente a suscribir una compraventa sobre un inmueble, a través del otorgamiento de la escritura pública respectiva, al vencimiento del plazo y/o acaecimiento de una condición.

Es preciso señalar que de acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina el contrato de promesa ostenta una naturaleza solemne, porque para su validez se requiere la concurrencia de los requisitos contemplados en el artículo 1611 del Código Civil, los cuales "*condicionan la promesa como fuente creadora de derechos, es decir, que dichos requisitos se exigen ad substantiam actus por referirse a la existencia misma del contrato, y no simplemente ad probationem. En consecuencia, si faltaren tales requisitos o uno cualquiera de ellos, el contrato de promesa carece de validez y no produce efectos civiles*" (ver CSJ Sala de Casación Civil, sentencia 19 de mayo de 1969).

3.4.Caso en concreto:

Analizados las situaciones fácticas en los que se fundamentan las pretensiones del demandante y, las pruebas practicadas dentro del proceso, se debe precisar que, pese a que en el criterio del demandante, los hechos acontecidos se encuadran en una responsabilidad extracontractual, por parte de la sociedad demandada y no una contractual, en el entendido que al momento de suscribir el contrato prometido, esto es, la compraventa del apartamento 601 ubicado en la

carrera 7D No. 127 C-55, los garajes 8,9,10 y 11 y el depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá, mediante Escritura Pública No.0745 del 11 de febrero de 2010(fl.242 al 252 del C.P.), el contrato de promesa de compraventa del 8 de mayo de 2009 (fls. 336 al 340 del C.P.) se extinguió, lo cierto es que de lo expuesto en la demanda que reposa a folios 257 al 279 del C.P., se extrae que la presente acción surge como consecuencia del cumplimiento tardío de las obligaciones determinadas por las partes en el contrato de promesa de compraventa ya mencionado y que reposa a folios 336 y 340 del C.P y, en virtud de ello, lo que resulta procedente estudiar en el presente caso, es si la sociedad demandada es o no responsable civil y contractualmente, de los daños y perjuicios pretendidos por el demandante, así: intereses sobre la suma de \$470.000.00., del 17 de julio de 2009 al 11 de febrero de 2010 y la suma de \$40.000.000. por concepto de terminación unilateral del contrato de arrendamiento del bien inmueble, apartamento 601 ubicado en la carrera 7D No. 127 C-55, los garajes 8,9,10 y 11 y el depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá, suscrito por demandante con el señor HERNAN GUZMAN el 27 de junio de 2009 (fl. 220 del C.P).

De acuerdo con el parágrafo sexto de la cláusula 3 del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, el 8 de mayo de 2009: "Las partes acuerdan que sobre la cuota No. 2 pactada para el 13 de mayo de 2009, por la suma de\$422.000.000,00, la promitente VENDEDORA reconocerá el ...1% mensual desde el pago efectivo de esta cuota, y hasta la entrega efectiva y real de los inmuebles objeto de la presente promesa".

En la cláusula sexta de dicha promesa, la entrega de los bienes inmuebles, inicialmente se había pactado, para el día 26 de junio de 2009, fecha que posteriormente fue modificada por la parte demandada para el 17 de julio de 2009, pero finalmente se realizó el 11 de febrero de 2010, tal como se acredita con los documentos allegados.

Entonces, de acuerdo con lo expuesto, con fundamento en los deberes que el ordenamiento jurídico (artículo 37 del C.P.C.) le imponen al juez y, teniendo en cuenta lo sentado por la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, específicamente, en sentencia SC780-2020 del 10 de marzo de 2020. Así:

iii) La calificación del instituto jurídico que rige el caso es una atribución de la función judicial en razón del postulado del iura novit curia. Por lo tanto, corresponde hacerla al juez mediante la elaboración de los enunciados calificativos que le permiten delimitar el tema de la prueba y solucionar el conflicto jurídico mediante la declaración de la consecuencia prevista en la proposición normativa que contiene los supuestos de hecho que soportan las pretensiones y resultan probados en el proceso.

iv) Las pretensiones o excepciones que se soportan en los hechos probados deben ser resueltas con base en la norma sustancial que permite declarar la consecuencia jurídica prevista en esa proposición normativa. Sólo así se garantiza que casos similares tengan soluciones similares.

vi) Cuando el demandante se equivoca en la elección del tipo de acción sustancial que rige el caso, el juez tiene que adecuar la controversia al instituto jurídico que corresponde, pues esa es una de sus funciones; sin que ello afecte el debido proceso de las partes. La prohibición de opción está dirigida al juez y no a las partes. (...)

(...x) Respecto de la demandante, el juzgador ad quem incumplió el deber-obligación que le impone su función de conformar los enunciados calificativos que orientarían la decisión judicial dentro del régimen de responsabilidad por los daños que sufren los pasajeros con ocasión de la prestación del servicio de transporte, independientemente de la norma sustancial que haya invocado la actora en su demanda.

Ambos errores se originaron en una equivocada interpretación de la demanda **por no identificar el instituto jurídico que rige el caso y por dejar de elaborar el enunciado calificativo que habría de orientar la decisión judicial.** (NEGRILLAS FUERA DEL TEXTO ORIGINAL).

En este punto es indispensable precisar que este estrado judicial al identificar la acción, que corresponde de conformidad con el ordenamiento jurídico y el contenido de la demanda y anexos, no varía los extremos de la Litis tal como fueron determinados por las partes en la demanda y en la contestación, respectivamente, no altera el objeto del presente asunto que ellas fijaron, ni modifica la etapa probatoria, por lo tanto, no se incurre en ninguna extralimitación, pero si precisa que la responsabilidad perseguida se encuadra dentro de la contractual y no extracontractual.

Glosado lo precedente, este despacho, entrara a estudiar lo correspondiente a la configuración o no de la responsabilidad contractual por parte de la sociedad demandada. Veamos.

a. Existencia del contrato:

La parte pasiva adjunta el contrato de promesa de compraventa que reposa a folios 336 al 340 del C.P., el cual fue suscrito por el demandante GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA y la sociedad demandada SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX, el día 8 de mayo de 2009; en el contrato mencionado, las partes prometen celebrar contrato de compraventa del inmueble sujeto a régimen de propiedad horizontal, del apartamento 601 ubicado en la carrera 7D No. 127 C-55, los garajes 8,9,10 y 11 y el depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá, mediante Escritura Pública No.0745; estableciendo en la cláusula 3 como precio del inmueble las suma de \$480.000.000.000, la cual, debía pagar el aquí demandante así: para separar el inmueble, el día 8 de mayo de 2009, \$20.000.000., la primera, el 13 de mayo de 2009, 28.000.000 y la segunda, en la fecha mencionada anteriormente, pero por la suma de \$422.000.000. y la tercera el 30 de junio de 2009; en el parágrafo 6 de la misma cláusula, las partes "(...)acuerdan que sobre la cuota número 2 pactada para el 13 de mayo de 2009, por la suma de CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS \$422.000.000, la promitente VENDEDORA reconocerá el uno por ciento (1%) mensual, desde el pago efectivo de esa cuota y hasta la

entrega efectiva y real de los inmuebles objeto de la presente promesa(...); del mismo modo se acuerda suscribir la escritura el 15 de julio de 2009 a la 4:00pm, en la Notaría 24 de Bogotá; en la cláusula 6 determinan que "(...)LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en el año 2009 mes junio día 26(...)(sic); en el parágrafo 1º de la cláusula sexta se establece que la entrega material constara en acta suscrita por ambas partes indicando los detalles de acabado. Entre otras obligaciones.

En este punto cabe precisar, que si bien la regla general es que el contrato de promesa de compraventa, es de carácter preparatorio y, la obligación principal que se deriva del mismo, como en el caso que nos ocupa, es la de celebrar la compraventa, respecto del bien inmueble mencionado en el párrafo anterior y, que una vez se celebre el contrato definitivo, el de promesa se extingue, también es cierto, que la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de justicia, ha indicado que en el contrato de promesa las partes en virtud de su voluntad pueden pactar otras obligaciones, las cuales, de no modificarse en el contrato definitivo, estarán vigentes; en este sentido la corporación mencionada en sentencia con Ref. 11001-3103-023-1997-04959-01 del 16 de diciembre de 2013, indicó que:

"(...) Sin embargo, nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste...."

"...Por sabido se tiene que el contrato de promesa naturalmente es fuente de una y principal obligación: hacer el contrato prometido. Otorgar la escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa del inmueble, cuando este es el tipo de bien sobre el cual se versa. Sin embargo, como con claridad lo ha explicado la Corporación, nada obsta para que las partes en el cuerpo de una misma convención combinen diferentes tipos de contratos o prestaciones, o tratándose del contrato de promesa, hacer una mixtura donde además de contraer la obligación de hacer o celebrar el contrato prometido, se anticipe el cumplimiento de prestaciones propias de este contrato fin, lo cual resulta válido por virtud de los principios de la autonomía privada y de la libertad contractual, en tanto el surgimiento de estas obligaciones no precise de una solemnidad diferente a la establecida para el contrato de promesa por el art. 89 de la ley 153 de 1887. De allí que estilen los contratantes cuando de promesa de compraventa se trata, estipular obligaciones sobre el pago del precio y la entrega material de la cosa, que naturalmente sólo vendría a generar el contrato prometido". (Cas. de 4 de septiembre de 2000, Exp. 5420)

Por consiguiente, cuando en un mismo documento las partes se comprometen a celebrar posteriormente el contrato definitivo, pero además adelantan estipulaciones sobre prestaciones que han de regir el convenio conclusivo, tales como las condiciones de pago, la forma de entrega de la cosa, y las garantías, entonces es preciso admitir que esas obligaciones tienen plena vigencia una vez

se perfecciona el acuerdo prometido –siempre que se trate de uno consensual y que los contratantes no hayan convenido otra cosa–; sin que ello signifique que la promesa coexista con el negocio principal, pues el pacto de realizar el contrato a futuro quedó extinto por completo, y solo las cláusulas referidas a regular el convenio final se entenderán incorporadas en éste, independientemente del documento o acto en el que se hayan establecido.

Las anteriores explicaciones resultan suficientes para concluir **que el Tribunal cometió un error manifiesto en la interpretación de la demanda, toda vez que no advirtió que las pretensiones se fundamentaron en la cláusula de garantía que quedó incorporada en el contrato de compraventa una vez se realizó la cesión de las acciones, tal como puede apreciarse a partir de la simple lectura del petitum y de la causa petendi.** (negrillas fuera del texto original)

De lo citado, se concluye que pese a que en el presente asunto se encuentra probado a folios 242 al 252 del C.P., que el 11 de febrero de 2010 la prometedora vendedora (demandada) y el promediante comprador (demandante), suscribieron el contrato de compraventa del apartamento 601 ubicado en la carrera 7D No. 127 C-55, los garajes 8,9,10 y 11 y el depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá, por medio la Escritura Pública No.0745 de 2010 de la Notaría 24 de Bogotá, cumpliendo así con la obligación principal del contrato de promesa de compraventa del 8 mayo de 2009, lo cierto es que la obligación a cargo de la sociedad demandada, establecida en el parágrafo 6 de la cláusula 3 del dicho contrato, es diferente a la obligación principal referente a celebrar el contrato de compraventa, la cual sigue vigente y no ha sido modificada. Por lo que, queda probado que actualmente, existe una obligación contractual entre el demandante y demandado en virtud del contrato de promesa de compraventa citado.

En este sentido, la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia SC780-2020 del 10 de marzo de 2020

"(...)En las obligaciones contractuales, se da por supuesto que los daños previsibles o pactados tuvieron su origen en el incumplimiento del contrato o en su cumplimiento defectuoso o retardado (artículo 1616 del Código Civil), por lo que no hay que probar la relación de imputación pues ésta se entiende incorporada de antemano en el contrato. El contrato es la norma de adjudicación que permite atribuir al deudor los daños derivados de su incumplimiento.(...) (NEGRILLAS FUERA DEL TEXTO ORIGINAL.

Concluyese de lo anterior, que entre las partes existe una obligación contractual, nacida del contrato de promesa de compraventa, de pagar unos intereses sobre un capital allí estipulado, hasta que se hiciera la entrega real y definitiva de los inmuebles.

B. Incumplimiento y relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño.

En el expediente, a folio 337 del C.P., se vislumbra que la obligación contenida en el parágrafo 6 de la cláusula 3 del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 8 de mayo de 2009, así: "(...)acuerdan que sobre la cuota número 2 pactada para el 13 de mayo de 2009, por la suma de CUATROCIENTOS VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS \$422.000.000, la promitente VENDEDORA reconocerá el uno por ciento (1%) mensual, desde el pago efectivo de esa cuota y hasta la entrega efectiva y real de los inmuebles objeto de la presente promesa(...)"(sic). Así mismo, a folio 338 del C.P, se evidencia en la cláusula 6 del contrato citado anteriormente, el aquí demandante y la demandada, acordaron que "(...)LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en el año 2009 mes junio día 26(...)"(sic).

No obstante lo anterior, tanto la escritura pública y el acta de entrega, así como la copiosa correspondencia cruzada entre las partes, reflejan que no se cumplió la entrega en la fecha estipulada, veamos:

Se tiene probado que la sociedad demandada, tenía conocimiento y había acordado con el demandante, desde el 8 mayo de 2009, que se iba a reubicar la escalera que comunicaba la primera y segunda planta del bien inmueble prometido para ese entonces en venta, conforme a los folios 2, 332, 334, del C.P., en los cuales se evidencia una carta con fecha del 8 de mayo de 2009 suscrita por el aquí demandante dirigida a la sociedad demandada, en la cual expresa "cordialmente me permito solicitar el presupuesto y diseño de la reforma de la cocina, como me explicó el sr. Arq GERMAN MARIN debido al cambio de la escalera tienen que cambiar el piso de la zona común y el estudio preferiría que se instalará la referencia timborana punto amarillo también de eurolaminados(...)"(sic) y los planos en los cuales se le indica al demandante donde quedará reubicada la escalera; así mismo, en el interrogatorio el señor JORGE OMAR ORTEGA GUTIÉRREZ, representante legal de demandada, preciso que se desempeñaba como Gerente Técnico de la demandada e indicó que "(...)La escalera siempre fue un motivo muy importante para este apartamento desde antes de que se concretara el negocio, fue una solicitud que hizo DON GERMÁN al área comercial, porque a él no le gustaba, entonces se convirtió en una de las condicionantes para llevar a cabo el negocio, condicionante que nosotros cumplimos con eficiencia, teniendo en cuenta como lo describí anteriormente que a pesar de que las obras solicitadas por DON GERMÁN, no eran de gran envergadura si lo era el tema de la escalera. **Efectivamente el plano de la escalera se aprobó desde el 8 de mayo por el señor GERMÁN NIÑO, como se puede ver en el expediente se puede ver que es un plano esquemático donde básicamente se muestra la localización o la propuesta de localización de la escalera (...)"**(sic)(fl.427 del C.P.)

Del mismo modo, se encuentra probado que la sociedad demandante modificó de manera unilateral la fecha de entrega establecida en la cláusula 6 del contrato de promesa de compraventa suscrito el 8 de mayo de 2009, de acuerdo con la comunicación que obra en el expediente a folio 19 del C.P., suscrita por JORGE OMAR ORTEGA GUTIÉRREZ, así:

"(...)Queremos informarle sobre la imposibilidad de poder entregar las obras de modificación de su apartamento en la fecha pactada, debido a las siguientes circunstancias:

*(...)Como consecuencia de lo anterior, **se está registrando un desfase de 15 días hábiles del programa inicialmente acordado, por lo cual entrega de su apartamento solo podremos efectuarla hasta el próximo 17 de julio del presente.***(...)

El demandante pagó el precio acordado en la promesa de compraventa, el cual fue modificado por las partes mediante otros sí del 5 de junio de 2009 y del 16 de julio de 2009, en este último se reconocieron los intereses al demandante causados desde el 26 de junio al 17 de julio, por la mora en la entrega del bien inmueble prometido en venta. A folios 16 al 18 del C.P., reposan las constancias de pago así: el 8 de mayo de 2009 por la suma de \$20.000.000, el 15 de mayo de 2009 la suma de \$450.000.000, así: \$28.000.000 y \$422.000.000., el 16 de julio 2009 \$5.224.692.00, correspondiente a la última cuota del precio acordado por las partes.

Por otro lado, después de numerosas ocasiones en las cuales, se pospuso la entrega, según la parte demandante, debido a que el bien no se encontraba terminado de acuerdo a lo pactado en la promesa de compraventa, pues al realizar las modificación de la escaleras, en su concepto la sociedad demandante había deteriorado otros aspectos del inmueble prometido en venta (fls.20 al 31, 34 al 38, 40, 44 al 50 del C.P.) y en el criterio de la sociedad demandada debido a la renuencia por parte del demandante a recibir el inmueble pese a que era habitable desde el 17 de julio de 2009 y las afectaciones que tenía eran leves (fls.32 al 33,39,42 al 43 DEL C.P.).La entrega del bien inmueble apartamento 601 ubicado en la carrera 7D No. 127 C-55, los garajes 8,9,10 y 11 y el depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá, se efectuó hasta el 11 de febrero de 2010 (fls. 358 al 367, 242 a 253).

Frente a lo anterior, se debe resaltar que pese a que la demandada, afirma que el bien inmueble era habitable desde el 17 de julio de 2009 y que fue por culpa de las modificaciones y renuencia del demandante que no se efectuaba la entrega, lo cierto es que la demandada no arrimó prueba alguna que respalde su aseveración, contrario a esas afirmaciones, en el expediente reposan en folios 85 y 86 del C.P. fotografías del 9,14, 16 de julio, 10 de agosto de 2009, donde se evidencia que el apartamento no tenía piso, tenía escombros, materiales y obra y personas trabajando en el mismo; sumado a ello a folios 167 al 201 del C.P. figura la relación de las personas que ingresan al edificio, en las que se vislumbra que personal de la sociedad demandada como: arquitectos, personal de oficios varios, de carpintería, de aseo, obreros y pintores ingresaron hasta el 27 de enero de 2010 al inmueble; incluso en una anotación del libro de registro de entradas, señalan que "Albarracín Benavides Daniel (...) y la señora arquitecta Catherine para el apto 601 para hacer trabajo de retoques en madera y otros(...)"(sic); sumado a lo anterior, en el folio 229 a 239, obra copia de la Sentencia No. 455 de 2011 de la Superintendencia de Industria y Comercio, en la cual resuelve la demanda presentada por el aquí demandante contra la demandada, determinando que:

"(...)En este caso no se logró demostrar ninguna "causal de exoneración que libere a la vinculada de su responsabilidad, ya que las circunstancias alegadas por el demandado no tienen la suficiente entidad para exonerarse de responsabilidad. Por el contrario, no existe justificación alguna que explique la falta de cumplimiento de la garantía de algunos de los acabados, los cuales se relacionan a continuación, toda vez que así se desprende del material probatorio aportado al proceso.

Falta de entrega del segundo tramo de baranda para escalera, de acuerdo a lo expresado en el punto 2.2. (1) de la presente providencia.

Imperfecto de la pintura aplicada en el closet ubicado en el estudio del apartamento.

Falta de un arreglo adecuado de la pintura de la puerta principal de la alcoba del segundo piso.

Como consecuencia de lo previamente expuesto, este Despacho considera que resulta procedente ordenar la efectividad de la garantía en aplicación a lo dispuesto en los artículos 11, 13 y 29 del Decreto 3466 de 1982, mediante el arreglo de los items arriba mencionados, en favor del señor GERMÁN NIÑO ARIZA, propietario del apartamento 601 del Edificio Alpes de Bella Suiza. (...)"

Finalmente, ordena a la aquí demandada: "(...)1. Entregar e instalar un segundo tramo de baranda de escalera, en la parte superior de aquella ubicada en el apartamento 601 del Edificio Alpes de Bella Suiza. 2. Pintar el closet de estudio del mismo apartamento. 3. Pintar la puerta de entrada de la alcoba ubicada en el segundo piso del mencionado inmueble: Las labores de adecuación deberán ser entregadas en adecuadas condiciones de calidad e idoneidad, en favor del señor GERMÁN NIÑO ARIZA, identificado con cédula de ciudadanía 79372147, en su calidad de propietario del apartamento 601 del Edificio Alpes de Bella Suiza, de acuerdo a la escritura pública número 745, del 11 de febrero de 2010(...)"(sic).

En virtud de lo glosado, se concluye que está probado que la demandada no entregó el bien inmueble el día 17 de julio de 2009 conforme a lo acordado por las partes, pues, pese a las afirmaciones que la parte pasiva hace en el escrito de contestación de la demanda respecto a que el bien inmueble era habitable y que las afectaciones eran leves y, en consecuencia el demandante debía recibir el inmueble, lo cierto es que en el expediente se vislumbra que el bien inmueble prometido en venta, era objeto de trabajos de obra, en fechas posteriores al 17 de julio de 2009, tanto así, que hasta la fecha en la que realizaron la visita de la Secretaría de hábitat, existían reparaciones pendientes, la misma situación se evidencia en la sentencia mencionada en el párrafo anterior, en la cual se concluyó faltaba el cumplimiento de la garantía de algunos acabados.

Se colige de lo anterior, que lo cierto es que la entrega de los inmuebles solo se realizó el 11 de febrero de 2010 y habiéndose pactado por las partes, en la promesa el pago de unos intereses sobre la cuota de

\$422.000.000, desde que el promitente comprador la consignara, hasta la fecha de la entrega real y material de los inmuebles, los cuales se encuentran pagos hasta el 17 de julio de 2009, conforme al paz y salvo del folio 147, por lo tanto, como los mismos contratantes estipularon la indemnización de los perjuicios que generaría la mora en la entrega del bien, indicando la suma sobre la cual se aplicaría el interés pactado, se concederán las pretensiones segunda y tercera, en el sentido que se declarará civil y contractualmente responsable a la demandada del pago de los intereses del 1% sobre la suma \$422.000.000, que se generaron y a los cuales tiene derecho el demandante, desde el 18 de julio de 2009 al 10 de febrero de 2010 (fls. 358 al 363 del C.P.), por la mora en la entrega de los bienes, y, como consecuencia se condenará a la convocada a su pago, junto con la respectiva indexación, en pro de evitar que por el paso del tiempo, el acreedor sufra la pérdida del valor adquisitivo del dinero que no le fue cancelado oportunamente, para lo cual se realizará la siguiente operación:

Indexación de la suma de \$28.414.667 que es el valor de los intereses mensuales del 1% sobre la suma de \$422.000.000, desde 18 de julio de 2009 a 10 de febrero de 2010 (6 meses y 22 días): Índice de precios al consumidor de febrero de 2010: 71,69; índice de febrero de 2022: 115,11. En consecuencia: $115,11 / 71,69 \times \$28.414.667 = \$45.624.387$, suma que corresponde al valor de los intereses con la debida indexación.

En torno a la pretensión primera, como se dijo en parte anterior, el despacho realizó una interpretación de la demanda conforme a los hechos descritos, encuadrándola dentro de la responsabilidad civil contractual, por lo tanto, al ser la primera pretensión: "que se declare...abuso de su posición dominante..." la misma resulta más propia de un proceso de competencia desleal, o de derechos del consumidor, por lo tanto se negará la misma.

Respecto de la pretensión cuarta, que hace referencia a que se condene a la sociedad demandada "(...) como responsable de los perjuicios ciertos causados al señor GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA, como consecuencia del incumplimiento en la entrega del bien inmueble prometido en venta. Perjuicios estimados en la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000), derivada de la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito con el señor HERNAN GUZMAN (...) "(sic), se negará la misma, toda vez que para la fecha en la que se suscribió dicho contrato de arrendamiento, 27 de junio de 2009 (fl. 220 del C.P.), la sociedad demandada ya le había informado el 18 de ese mismo mes y año al demandante que el inmueble no iba a ser entregado sino hasta el 17 de julio de 2009 (fl. 19 del C.P.), por lo que causa extrañeza al Despacho que el demandante haya suscrito dicho contrato en una fecha posterior, comprometiéndose a hacer entrega del mismo el 1 de julio de 2009, sumado a lo anterior, los contratantes previeron las consecuencias de la mora en la entrega de los inmuebles y para compensar dicha espera, pactaron los intereses sobre la segunda cuota como indemnización, por lo tanto, de acuerdo con el artículo 1600 del C.C., no es procedente, reconocérsele al deudor la pena y la indemnización y, como en este caso, la demandada ya le pagó los intereses generados del 15 de mayo al 17 de julio de 2009 (f. 147 del C.P.) y, en la presente

providencia se le están reconociendo los correspondientes al periodo desde el 18 de julio de 2009 al 10 de febrero de 2010, pues el 11 siguiente le entregaron los bienes, los mismos compensan los réditos que generaba la suma de dinero cancelada por el comprador, no se le puede además reconocer perjuicios por la no entrega del bien, pues si tuviera los dineros produciendo frutos, no podría tener al mismo tiempo el inmueble generando otros diferentes, entonces no se puede acceder a la pretensión pues se estaría imponiendo doble sanción a la sociedad demandada, por la mora en la entrega del bien inmueble apartamento 601 ubicado en la carrera 7D No. 127 C-55, garajes 8,9,10 y 11, depósito No. 2, del Edificio Alpes de Bella Suiza en Bogotá. Finalmente.

Corolario de lo anterior, se denegará la excepción de cobro de lo no debido, por cuanto los múltiples argumentos que sirvieron para fundamentar la procedencia del cobro de los intereses pactados por las partes, hasta la entrega real de los inmuebles, sirven para soportar la negativa de la excepción, al acreditarse que la mora en la entrega provino de la culpa de la demandada y no de la decisión injustificada del comprador de no querer recibir. Así mismo, no se observa probada ninguna excepción que deba declararse de oficio, conforme a la excepción genérica planteada por la pasiva.

En conclusión, se declarará no probada la excepción de cobro de lo no debido alegada por la demandada y se acogerán las pretensiones segunda y tercera del libelo, denegando la primera y cuarta; así mismo, se condenará en costas a la parte pasiva, en favor de la demandante, fijando como agencias en derecho la suma de \$3.500.000,00.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción denominada "cobro de lo no debido", conforme con lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECLARAR, civil y contractualmente responsable a la demandada SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A., respecto de la mora en la entrega de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa celebrado con el demandante el 8 de mayo de 2009 y en consecuencia del pago de los intereses del 1% sobre la suma de \$422.000.000, de acuerdo al parágrafo sexto de la cláusula tercera del mismo.

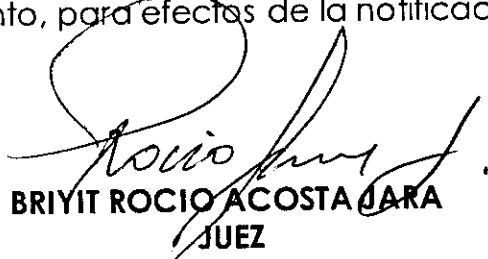
TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, condenar a la demandada SOCIEDAD ORGANIZACIÓN CONSTRUCTORA CONSTRUMAX S.A., al pago de los intereses del 1% sobre la suma de \$422.000.000, causados desde el 18 de julio de 2009 al 10 de febrero de 2010, que debidamente indexados a la fecha de esta sentencia, ascienden a la suma de \$45.624.387, en favor del demandante señor GERMAN ALFONSO NIÑO ARIZA, una vez ejecutoriado este fallo.

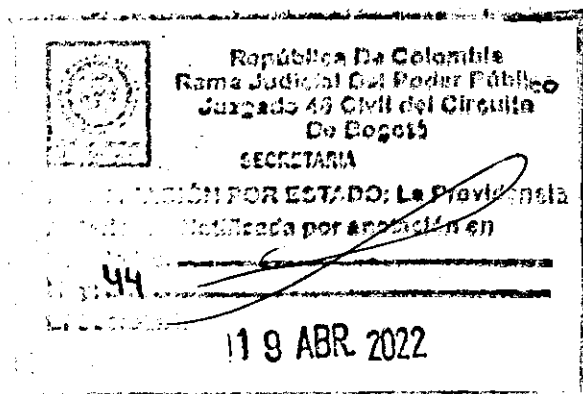
CUARTO: NEGAR las pretensiones primera y cuarta de la demanda, de acuerdo con lo indicado en la parte motiva de esta sentencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la demandada; como agencias en derecho se señala la suma de \$3.500.000,00, que debe cancelar en favor del demandante. Líquidense las costas.

SEXTO: Por secretaria, remítase en forma inmediata el presente proceso al juzgado de conocimiento, para efectos de la notificación del fallo.

NOTIFIQUESE,


BRIYIT ROCIO ACOSTA JARA
JUEZ



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



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103007-2009-00099 00

1. Téngase en cuenta que el apoderado de la parte demandante interpuso recurso de reposición contra la providencia emitida el 11 de agosto de 2021, advierte el despacho que una vez verificado dicho escrito se observa que el apoderado de la parte demandante no dio cumplimiento al numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso, esto es, enviar a las direcciones de correo electrónico de su contraparte, un ejemplar de los memoriales presentados en el Proceso.

En consideración a lo anterior, previo a resolver lo pertinente, por secretaria proceda a correr traslado del recurso de reposición formulado por la parte actora contra la providencia anteriormente mencionada de conformidad con el artículo 319 del Código General del Proceso.

Se les recuerda a los apoderados, el deber que les impone el numeral 14 del artículo 78 del Código General del Proceso, esto es, enviar a las direcciones de correo electrónico de su contraparte, un ejemplar de los memoriales presentados en el Proceso.

2. Se reconoce personería jurídica para actuar a la abogada Omaira Neusa de Giraldo como apoderada de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido

NOTIFIQUESE,


FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy_____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103010-2010-00009 00

Obedézcase y cúmplase lo dispuesto por el H. Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, en providencia de 15 de marzo de 2022, mediante el cual confirmo la providencia proferida el 11 de agosto de 2021, dentro del expediente de la referencia.

NOTIFIQUESE,

FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ
(2)

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy _____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103010-2010-00009 00

Vista la documental que antecede, el Despacho dispone:

- 1. Obre en autos la documental allegada por la parte demandada, En conocimiento para los fines pertinentes.
- 2. Obre en autos la respuesta emitida por El Ministerio de Salud y Protección Social. En conocimiento de las partes para los fines pertinentes.
- 3. En atención a la respuesta emitida por el Ministerio de Salud y Protección Social, quien indica que por el número de cedula 1'022.342.517 no corresponde a la persona consultada, por secretaria ofíciase nuevamente a dicha entidad indicando que el número de identificación de Jonatán Santana es 1'022.349.517.

NOTIFIQUESE,

FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ
(2)

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy_____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

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



**JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103012-2010-00371 00

Previo a continuar el trámite procesal correspondiente, se requiere a los sucesores procesales de la parte actora, para que informen el Despacho judicial que está conociendo o conoció del trámite de sucesión de la señora Nelly Judith Virguez de Iriarte (q.e.p.d.), con el fin de dar cumplimiento al numeral tercero de la providencia del 15 de junio de 2017.

NOTIFIQUESE,


FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy_____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

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



**JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103015-2010-00692 00

- 1. Obedézcase y cúmplase lo dispuesto por el H. Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, en providencia de 10 de febrero de 2021, mediante el cual confirmo la sentencia proferida el 2 de diciembre de 2019, dentro del expediente de la referencia.
- 2. Por secretaría efectúese la liquidación de costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE,

**FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ**

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy_____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

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



**JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103014-2011-00126 00

- 1. Obedézcase y cúmplase lo dispuesto por el H. Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil, en providencia de 30 de noviembre de 2020, mediante el cual confirmo la sentencia proferida el 24 de octubre de 2019, por el Juzgado 1 Civil del Circuito Transitorio de Bogotá dentro del expediente de la referencia.
- 2. Por secretaría efectúese la liquidación de costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE,


FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy_____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 1100131030038-2011-00641 00

Deniéguese la solicitud de aclaración del auto del 27 de octubre de 2021, elevada por el apoderado de la parte demandante en caminada a que se aclare el porcentaje por el cual se debe prestar postura ya que a su parecer debe ser del 100% y no del 70% como se indicó en el proveído.

Téngase en cuenta que el inciso 3º del artículo 411 del Código General del Proceso dice: *“Frustrada la licitación por falta de postores se repetirá cuantas veces fuere necesario y la base para hacer postura será entonces el setenta por ciento (70%) del avalúo”*.

En este caso, debe ponerse de presente que a folio 323 de la encuadernación obra acta de la diligencia de remate de fecha 27 de octubre de 2020, donde la misma se declaró desierta por falta de postores.

NOTIFIQUESE,


FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ
(2)

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy _____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

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



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103010-2012-00542 00

- 1. El Despacho le imparte su aprobación a la liquidación de gastos efectuada por la secretaría del Juzgado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 413 del Código General del Proceso.
- 2. En firme el presente auto ingrese el expediente al despacho a efectos de proferir sentencia de distribución.

NOTIFIQUESE,


FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy _____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 110013103045-2017-00016 00

Teniendo en cuenta que, por error involuntario en la programación de las audiencias, el Despacho fijó el día 21 de abril de 2022, a las 9:30 am al interior de dos procesos en la misma hora y data, el Despacho dispone:

1. Abstenerse de llevar a cabo la audiencia **inicial** de que tratan el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso, que se encontraba programada para el día 21 de abril de 2022.

2. Señalar la hora de las 9:30 am del día 10 de mayo de 2022, como fecha para llevar a cabo la audiencia **inicial** de que tratan el artículo 372 y 373 del Código General del Proceso.

A dicha audiencia deberán comparecer de manera obligatoria las partes y sus apoderados, so pena de las sanciones legalmente establecidas.

Las partes y sus apoderados, dentro del término de ejecutoria de la presente providencia, deberán aportar sus direcciones de correo electrónico y número telefónico, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 82 numeral 10, y el artículo 96 numeral 5 del Código General del Proceso.

A dichos correos electrónicos, se enviarán las invitaciones para la realización de la audiencia por medios virtuales, así mismo a través del siguiente vínculo <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado046-civil-del-circuito-de-bogota/46>, se podrán consultar las directrices impartidas por esta sede judicial, para la implementación de las tecnologías de la información y la comunicación en el trámite de los diferentes procesos a su cargo.

3. Así mismo, se requiere a las partes para que informen a esta sede judicial, las resultas de las reuniones encaminadas a un eventual acuerdo dentro del presente proceso, conforme a lo manifestado en comunicación allegada el 24 de noviembre de 2021.

NOTIFIQUESE,

FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
Hoy _____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

Bogotá, D.C., Abril dieciocho de dos mil veintidós

Rad: 1100131030038-2011-00641 00

A fin de darle celeridad a la presente actuación se señala la hora de las 9:00 am. del día 8 del mes de junio de 2022, para llevar a cabo la audiencia de remate del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-464617.

Anúnciese el remate mediante la inclusión en un listado que consigne la información prevista en el inciso 3º del artículo 450 del Código General del Proceso, el cual deberá ser publicado en los diarios El Tiempo, El Espectador, El Nuevo Siglo o La República. Dicho anuncio deberá ser realizado un día domingo con una antelación no inferior a diez días a la fecha señalada para el remate.

Antes de la apertura de la licitación deberá adjuntarse copia de la publicación del aviso, junto con certificado de tradición del inmueble expedido dentro del mes anterior a la fecha de la subasta.

Para participar en la subasta deberá acreditarse la consignación a órdenes de este Juzgado del cuarenta por ciento (40%) del avalúo y tenerse en cuenta que la base para hacer postura será el cien por setenta (70%) del avalúo. Las ofertas deberán ser presentadas dentro de los cinco días anteriores al remate o dentro de la hora siguiente a la apertura de dicha audiencia.

NOTIFIQUESE,

FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ
(2)

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.
Hoy_____ se notificó por Estado No. _____ la anterior providencia.
Julián Marcel Beltrán El Secretario