

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, diecisiete de marzo de dos mil veintidós

Providencia	Sentencia Nro. 002 del 2022
Proceso	ACCION CONTRACTUAL
Demandante	ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S
Demandados	CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.
Radicado	05001 31 03 016 2019- 0384 -00

De acuerdo con lo dispuesto en audiencia celebrada el día 16 de febrero del presente año, este despacho procede a emitir la correspondiente sentencia que pone fin al litigio; lo cual se hace observando las pautas señaladas en el artículo 280 del Código General del Proceso.

PRESUPUESTOS PROCESALES

Se observa que, en el caso en estudio, comparecen los requisitos establecidos por la ley como necesarios para la regular formación y perfecto desarrollo del proceso. En efecto, la demanda constata en su estructuración las formalidades de ley; la actuación recibió el trámite del proceso verbal de mayor cuantía, así mismo, en principio y respecto de todos los accionados, se observa igualmente la capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, esta agencia judicial es competente, no solo por la naturaleza jurídica de la acción, sino también por el domicilio de las partes.

ANTECEDENTES:

Debidamente asistida de abogado idóneo, la persona jurídica ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S, ha presentado demanda en contra de la sociedad CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.AS., demanda que tiene como fundamento los hechos que sucintamente se relacionan.

Se informa que la demandante ha iniciado un proyecto inmobiliario, ubicado en las unidades de actuación nros 1 y 2 del Plan Parcial Altos de Calasanz de la ciudad de Medellín, dispuesto para varios proyectos de vivienda, agregando que dicho plan se aprobó mediante Decreto Municipal 397 de 2007 y fijó los lineamientos urbanísticos para el desarrollo de 740.798 metros cuadrados.

También se indica que dentro del mencionado plan, le corresponde a Constructora Monserrate el desarrollo de la Unidad de Actuación No. 7, y dentro de ella se le asignó como carga la ejecución de la vía pública— ubicada en la calle 50A dentro del Plan Parcial, con su correspondiente cesión de fajas al municipio de Medellín, es decir, la construcción de una vía dentro de sus predios y posterior entrega como obligación urbanística al municipio, de la misma manera que se le exige a cada una de las unidades de actuación.

Igualmente se informa que a Arquitectura y Concreto le correspondió el desarrollo de las Unidades de Actuación 1 y 2 del Plan Parcial, dentro de las cuales se planteó el proyecto Ciudad Primavera, ya mencionado.

Se agrega que esta firma; por razones de eficiencia en el desarrollo del proyecto a su cargo encontró, que sería útil y beneficioso el ingreso a este desarrollo inmobiliario a través de la sección de vía cuya construcción correspondía a la Unidad de Actuación nro. 7 del Plan Parcial, a cargo de Constructora Monserrate, por tal razón, se buscó un acercamiento con dicha compañía. Indica que como resultado se concreta un acuerdo entre las constructoras, convenio que es resumido dentro del escrito de demanda, el mismo que es suscrito el día 4 de junio del año 2010.

Señalan que, por ese convenio Constructora Monserrate, permite a Arquitectura y Concreto, ingresar al proyecto de éste, por la vía que pertenece a los proyectos de la primera; es decir, le admite transitar por terrenos que pertenecen a la Unidad de Actuación No 7 del plan parcial; señalando en el acuerdo las contraprestaciones que estarían a cargo de la segunda. Igualmente se menciona que entre las personas jurídicas se acordó que una vez ejecutada la vía se cuantificarían los costos de ejecución material para su distribución por mitades.

Se dice que para diciembre de 2013 se realiza una liquidación parcial, por lo cual se crea la factura de venta No. 45952 del 10 de diciembre de 2013, con vencimiento el día 12 de enero de 2014 y recibida el día 12 de diciembre de 2013 por Constructora Monserrate, factura por un valor de Trescientos un millones cuatrocientos cuarenta mil pesos ML (\$301.440.000,00), equivalente al 50% del valor de la liquidación parcial a esa fecha de lo ejecutado en la vía; pero de ese monto solo se cancela un abono de \$125.000.000 el día 31 de octubre del año 2014.

Se agrega que, debido a nuevos acercamientos, se acuerda una actualización de las sumas, quedando en un total de mil cuatrocientos nueve millones doscientos tres mil quinientos veintidós pesos ml (\$1.459'203.522,00), de acuerdo con los ítems que se ofrece en el escrito.

Se anuncia que pese a la claridad del acuerdo en relación con la distribución de los costos de construcción de la vía en mención y la reunión sostenida entre las partes, el día 3 de junio de 2015 la Constructora Monserrate reclama que dentro de los gastos de ejecución de la vía se debía incluir el valor del terreno en que ésta se había ejecutado, afirmando que dicho valor se encontraba implícito en los costos a liquidar. A dicha comunicado, se responde que el pacto no incluye tales pretensiones.

Se informa que el 15 de diciembre de 2017, se requiere a la demandada, solicitándole el pago de la factura No. 45952 del 10 de diciembre de 2013 con valor pendiente por \$170.440.000, asociado a los costos de

construcción de la vía acordada, más intereses de mora por \$47.753.460 liquidados a noviembre de 2017; sin embargo la demanda niega la existencia de tal deuda, y alegando en su favor, un saldo de \$273.869.341 derivado de una liquidación elaborada por la demandada, basada en valores distintos y a los pactados entre las partes y desconocidos por mi representada.

A tal comunicación se responde y se explica, de dónde surgen las obligaciones para cada una de ellas, y especialmente para la demandada, explicando cada uno de los ítems, por parte de la actora.

Luego de ofrecer esas explicaciones la parte actora muestra varias conclusiones; entre ellas, que el valor del lote no incluye la construcción, pues él es de cargo de cada sociedad; ello es una obligación de cesión, y que el acuerdo con contempla tal costo; que el pacto se hizo en beneficio mutuo; y que la obligación es de Monserrate y no Arquitectura y Concreto.

Con base en todo ello formula unas pretensiones, señalando unas como principales y otras subsidiarias que serán estudiadas si se hace necesario para resolver el presente asunto.

Una vez que se notificado debidamente a la demandada, ésta dentro del término legal ha dado respuesta a la demanda en la forma que se señala seguidamente.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS.

Señala como ciertos los hechos numerados del primero al cuarto, procediendo aclarar el último; igualmente señala como verdaderos el quinto y sexto, aclarando éste.

En relación con lo dicho en el ordinal sétimo, señala que no todo es cierto y remite al escrito contentivo del acuerdo celebrado entre los representantes legales de ambas constructoras, suscrito el día 4 de junio de 2010, ofreciendo otras explicaciones referentes a los proyectos, y reconoce, aclarando el hecho señalado como octavo.

En relación con los demás, en su gran mayoría son aceptados, pero brindando siempre algunas aclaraciones al respecto, especialmente sobre el costo del terreno en donde se construyó una carretera; punto que hace parte del debate entre las partes.

Con base en todos sus pronunciamientos, se opone a las pretensiones de la parte actora y presenta las excepciones que denomina cobro de lo no debido, y el incumplimiento de la parte demandante del acuerdo celebrado entre las partes., compensación y buena fe y prescripción.

Por su parte, la parte actora ha dado respuesta a los medios de excepción presentados por su demandado.

DEMANDA DE RECONVECIÓN

La Constructora Monserrate de Colombia S.A.S., a su vez presenta demanda en contra de Arquitectura y Concreto S.A.S., que soporta en los hechos que se resumen.

Inicia indicando la norma que aprueba el plan parcial del cual igualmente habla su demandada; explica las obligaciones urbanísticas que el plan contiene, como son las vías públicas; obligaciones que son comunes, tanto para Constructora Monserrate como para Arquitectura y Concreto; señalando que dichas obligaciones e intereses comerciales originó el acercamiento entre ambas constructoras para celebrar el acuerdo del cual habla la demandante principal. Luego se refiere al acuerdo celebrado entre las constructoras, informando que para la celebración se adjunta plano que determina la vía que debía construirse, donde se muestra tramo ya realizado, otro en etapa, y por ultimo el que debía realizar la ahora demandada.

Luego menciona la liquidación realizada por Arquitectura y Concreto, reconociendo que efectuó un abono a dicha cuenta, señalando que queda pendiente liquidar el costo total de la vía.

Agrega que, con base en la liquidación parcial, Constructora Monserrate realiza la suya, incluyendo el costo del terreno en la cual se construyó la vía por parte de Arquitectura y Concreto, lo que generó un saldo a cargo de ésta.

Devienen luego varias comunicaciones entre las partes aquí litigantes, entre ellas el tema de la entrega de la obra al Municipio de Medellín, siendo el tema central el costo del terreno sobre la cual se hizo la vía, cuestión sobre la cual no se logró acuerdo.

Con base en tales apreciaciones, formula sus pretensiones, todas tendientes a reconocer que la demandada en reconvención, debe pagar el 50% del costo del terreno.

RESPUESTA POR PARTE DE ARQUITECTURA Y CONCRETO

En general, esta demandada se muestra acorde con el relato que hace su demandante, pero, siguiendo con el desacuerdo frente a las cuentas finales que resulta de la ejecución de la vía a cargo de la aquí accionada, pues insiste como lo hace en la demanda principal, que el valor del lote no hace parte de los costos de tales trabajos. Niega que hayan recibido las comunicaciones a que se refiere en el hecho sexto.

Con base en la respuesta, se opone a que sean acogidas las pretensiones que formula la parte demandante en reconvención y propone la excepción de inexistencia de los presupuestos de la responsabilidad civil,

en ausencia de incumplimiento imputable a la accionada en esta demanda, contrato no cumplido; improcedencia de la inclusión del valor de terreno como parte del convenio, inexistencia de perjuicio, mala fe y prescripción extintiva. La parte actora en reconvención, no se refiere a las excepciones presentadas por su demandada.

Asumiendo el trámite del proceso en estas etapas, se dispone por parte del despacho, celebrar las audiencias inicial y de juzgamiento; dando por último oportunidad a las partes para que presenten sus alegaciones finales; ocasión que las partes aprovechan para, de manera general insistir en que cada una de ellas, de acuerdo con los hechos de la demanda, la reconvención y sus contestaciones, tienen razón en sus pedimentos; para finalmente conforme con sus dichos, solicitan reconocer las pretensiones y excepción que una y otra han presentado al despacho.

De acuerdo con las normas procesales, se invoca a las partes para que comparezcan, en principio, a la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, y posteriormente a la audiencia de instrucción, diligencia en la cual se escuchan unos testimonios solicitados por las partes, para luego, una vez evacuada esta prueba, ya finalizada la instrucción, proceder a escuchar a las partes en sus alegaciones finales, oportunidad que es aprovechada por las mismas, para insistir en sus dichos y argumentos consignados en sus escritos, señalando cada una tener la razón para salir en sus pretensiones.

Así, habiéndose agotado el trámite del proceso, procede el despacho a resolver la instancia, tal como se hace seguidamente.

EL FUNDAMENTO DE LA DEMANDA OBJETO DEL LITIGIO

El soporte de la demanda y de la reconvención, lo constituye un acuerdo celebrado entre las partes; convenio que debe estudiarse con base en el acervo probatorio recogido dentro del proceso, con el fin de examinar su verdadero sentido; pues como ha quedado claro en ambas demandas, cada una de las empresas que han comparecido a este juicio considera, de acuerdo con el desarrollo y ejecución del mismo; tener un saldo de dinero a su favor; lo que se deriva del sentido que cada una de ellas está dando al mencionado acuerdo en relación con un lote de terreno donde se construyó una carretera en colaboración de ambas partes.

Por lo anterior viene pertinentes recordar a las partes que de acuerdo con lo establecido en el artículo 164 del Código General del Proceso, si un litigante pretende salir adelante en sus pretensiones, conforme lo exige esta norma, debe demostrar los supuestos de hechos sobre los cuales funda sus pedimentos; deber que en este caso deben cumplir las partes, pues ambas están pretendiendo unos efectos que según cada cual, tiene sobre las obligaciones el mencionado acuerdo.

Para iniciar, se debe señalar que la carretera de que se habla en el precitado acuerdo se ha construido dentro del marco de un plan parcial de desarrollo, denominado Plan Parcial de Desarrollo Altos de Calasanz; el cual fue adoptado a través del Decreto Municipal 397 de 2007, expedido el día 6 de marzo del mencionado año.

Dentro de dicho plan de desarrollo las empresas que en este proceso participan han adquirido una serie de obligaciones que en el mismo se consignan. Arquitectura y Concreto le corresponde el desarrollo de la Unidades de Actuación 1 y 2, y a Constructora Monserrate S.A, le fue asignado el desarrollo de la Unidad de Actuación nro. 7.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación nro. 7, asignada a Constructora Monserrate, dentro de los deberes adquiridos por esta empresa, el plan le impone la obligación de ceder unos terrenos al municipio, y dentro de ellos, construir una vía de acceso; situación que Arquitectura y Concreto S.A.S. aprovecha para celebrar el acuerdo que sirve de base a las demandas presentadas por cada una de ellas.

Sobre todos estos hechos, las partes se encuentran acordes; es decir, cada una de ellas ha aceptado la celebración de ese acuerdo y en principio de sus obligaciones para ellas deducidas del convenio. En ese sentido se debe inferir que respecto de tales hechos no se encuentra ninguna duda al respecto; están de acuerdo que han participado en el Plan Parcial Altos de Calasanz; que dentro de tal plan, se les ha asignado una serie de obligaciones que son descrita en el Decreto que adoptó dicho plan; deberes que cada una tiene suficientemente claros; así como que, la construcción de la carretera es obligación de Constructora Monserrate en el desarrollo de la unidad a ella determinada; por ello, con tales anotaciones, se concluye que se encuentran debidamente demostrados tales acontecimientos.

Sin embargo se pone de presente, que están en desacuerdo en relación con las obligaciones que se han originado en el acuerdo por ellas celebrado, especialmente respecto del terreno cedido por Constructora Monserrate al Municipio de Medellín, sobre el cual, en común han construido la carretera; pues la demandante principal señala que en el acuerdo no se estableció que debía pagar el valor de ese terreno, cuando la demandada, reclama dicho valor; de donde, surge para cada una, según su pensamiento, el saldo de dinero que se reclaman mutuamente.

Para desatar la litis, considera el despacho, se debe asumir el asunto trayendo a esta providencia las normas que gobiernan el régimen de las obligaciones y contratos; esto con el fin de determinar de manera inicial, cuál de las dos sociedades tiene razón en sus dichos; pues solo así es posible tal determinación.

Sin embargo, previamente a asumir dicho estudio, en virtud de los eventuales efectos que en el proceso puede tener una excepción

formulada por la parte accionada en la demanda principal, como es la prescripción de la obligación reclamada por la demandante, y a su vez, por la demandada en reconvención; pues que reconocida como fundada en uno u otro caso, la lógica consecuencia es que, sin el estudio de otras, debe declararse la improsperidad de las pretensiones en el caso propio donde se reconozca como próspera. Sin embargo, el despacho debe despacharla en ambos casos como un medio de defensa infundado.

A pesar que la parte actora señala de infundada aquella que presenta la parte accionada, por cuanto según su apoderada, no se encuentra debidamente explicada, lo cierto es del mismo defecto podría señalar la alegada en reconvención; sin embargo, el despacho considera que ambas se encuentran suficientemente claras, como para que permitan su solución, por lo que a tal tarea se dirige el despacho como seguidamente se ofrece.

El artículo 1535 del Código Civil Colombiano, preceptúa: *"La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta ese tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible"*

Por su parte el artículo 1536, expresa: *"La acción ejecutiva se prescribe por cinco años, Y la ordinaria por diez"*

A su vez el artículo 2539 ibídem, indica: *"La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya naturalmente, ya civilmente. ----- Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconoce el deudor la obligación, ya expresa ya tácitamente"*.

Ambas partes en su oportunidad ha alegado esta forma de extinguirse sus obligaciones mutuas, supuestamente por haber transcurrido diez años desde que se originaran las obligaciones, dice una, y desde que se celebrara el convenio que constituye el origen de las mismas dice la otra; sin embargo, este despacho considera que tal institución no se ha logrado configurar.

Dentro del plenario obra documentación varia, que obra a folios 76 a 115 en la demanda principal, la misma que obra en la demanda de reconvención, fechada desde el año 2013 hasta el año 2018, y que dicen de las constantes y mutuas comunicaciones que se han remitido las empresas Arquitectura y Concreto y Constructora Monserrate de Colombia S.A., haciendo referencia; de un lado al convenio del cual, eventualmente surgen las obligaciones que recíprocamente se reclaman las mismas.

Dichos actos, en criterio de este despacho, constituye un reconocimiento de dichas obligaciones; lo que obviamente significa una interrupción natural del tiempo necesario para que se presente dicho fenómeno jurídico, tal como lo explica el artículo 2539 del Código Civil.

Tan cierto es ello, que dentro de esas comunicaciones dan a entender que tienen unas obligaciones pendientes de liquidar y solucionar; cuestión

diferente es que no se han puesto de acuerdo en relación con la interpretación y alcance que una y otra, pretende del original acuerdo; por tanto, en esas condiciones no procedente decretar la supuesta excepción de prescripción, de un lado, en relación con los efectos del convenio que aún, hoy es discutido por sus contratantes; y de otro, en relación con las sumas que se reclaman, por cuanto respecto de ellas, no han transcurrido el tiempo que debe correr para que tenga tales efectos. Así entonces, estas explicaciones, sin que sea necesario otras, deberán ser tenidas en cuenta al momento de decidir la instancia.

Dilucidada tal situación, es procedente de manera seguida, como se anunciará atrás, adentrarnos en el mundo del nacimiento y efectos de las obligaciones y contratos; así como en su interpretación como que no queda duda que lo celebrado por las partes, simplemente se trata de un contrato o convención, dentro del cual se estipulando unas obligaciones para ambas partes, condiciones que se hacen necesario estudiar para brindar a las partes la solución del conflicto.

DE LAS OBLIGACIONES

El artículo 1494 del Código Civil enseña que las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más persona, como en los contratos o convenciones; ya de un voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de la 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.

Por su parte el artículo 1495, preceptúa, definiendo el contrato o convección, como un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa.

De manera que, para una persona se obligue; es decir, adquiera una obligación en interés de otra por convención, como ocurre en el caso de los contratos, debe manifestar una voluntad de obligarse, debe existir un acuerdo entre las personas que pretenden regular alguna relación a través de un acuerdo o contrato; inequívocamente se hace necesario que las personas manifiesten su consentimiento frente al otro, como se deduce de lo preceptuado en el artículo 1502, Código Civil, que nos enseña cómo se constituye una obligación en contra de una persona.

“Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1) que sea legalmente capaz; 2) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio; 3) que recaiga sobre un objeto lícito; 4) que tenga causa lícita.

Pero trayendo estos preceptos al caso que nos ocupa, y dando alcance a los mismos frente al asunto, se aprecia a folios 37 del escrito de la demanda, y folios 1 de la demanda reconvección, escrito contentivo del

acuerdo que a sido motivo de cita en numerosas ocasiones, es decir, el convenio celebrado entre los señores Darío Salazar Cortéz y Francisco Martínez Restrepo, dueño y representantes de las empresas que en este proceso se ven enfrentadas en sus intereses.

Debe entenderse sin lugar a dudas que dicho documento que ha sido reconocido por ambas partes, constituye plena prueba del mencionado acuerdo; y por tanto, las obligaciones que de él se derivan, y que con él nacen, resultan ser obligatorias para cada una de las personas jurídicas que lo suscriben.

Como se ha insistido, existe desacuerdo entre los contratantes en relación con el alcance de esas obligaciones, como que la demandada alega en su favor, que, en dicha convención, debe entenderse que la firma Arquitectura y Concreto debe asumir el costo de la faja de terreno sobre la cual se ha construido la carretera que levantaron en común esfuerzo; mientras que ésta, de manera férrea insiste que tal obligación no fue allí pactada.

Para descifrar entonces la verdadera trascendencia de dicho contrato, será necesario acoger el estudio del acervo probatorio que fue arrimado por las partes al juicio, y luego con base en los preceptos de los artículos 1618 a 1624, desentrañar las verdaderas intenciones de los contratantes; pues es con base en tales reglas que se hace posible dicha tarea, ya que de acuerdo con las alegaciones de las partes, nos encontramos frente a un convenio que contiene algunas cláusulas que no se muestran suficientemente claras precisas en su redacción.

En ese sentido, el Consejo de Estado, en reciente sentencia, señala como deben interpretarse los contratos, cuando en ellos se presentan cánones de dudosa interpretación, para en lo pertinente, señala:

“...Al conocer de una acción de repetición directa, fundada en una presunta omisión administrativa, la Sección Tercera del Consejo de Estado recordó que los principios y las reglas de interpretación de los contratos adquieren relevancia cuando las disposiciones en ellos contenidas no son lo suficientemente claras y precisas para fijar su alcance y contenido.

De hecho, no en vano se ha afirmado que “la hermenéutica contractual fija el contenido y reconstruye el sentido de las declaraciones y comportamientos asumidos por las partes”.

Por eso, hizo ver que del contenido de los artículos 1618 a 1624 del Código Civil emergen los principios y reglas aplicables en materia de interpretación de los contratos.

Precisamente, explicó que, según la doctrina especializada, son dos los principios rectores que se desprenden de tales disposiciones:

1. *La búsqueda de la común intención de las partes (communis intentio o voluntas spectanda).*

2. *La buena fe contractual.*

Las reglas, por su parte, son cinco:

1. La especificidad.

La interpretación efectiva, útil o conservatoria.

2. La interpretación naturalista o fundada en la naturaleza del contrato, y de la interpretación usual.

La interpretación contextual, extensiva y auténtica.

La interpretación incluyente o explicativa.

3. La interpretación de cláusulas ambiguas en favor del deudor y en contra del estipulante o predisponente.

Ahora bien, la tarea de encontrar la verdadera intención de los contratantes es la tradicionalmente conocida como criterio subjetivo de interpretación, en contraste con el criterio objetivo, que más bien busca privilegiar la voluntad externa o declarada de las partes del contrato.

La doctrina (local y foránea) y la jurisprudencia nacional reconocen que existe jerarquía entre los criterios de interpretación del contrato y, en esa medida, han señalado que el subjetivo prevalece sobre el objetivo, a partir de la idea de que el principio de la búsqueda de la real voluntad de los contratantes es fundamental dentro de la labor hermenéutica y que los demás principios y reglas son subsidiarios.

Con todo, la búsqueda de la común intención de las partes se erige como punto de partida de la labor interpretativa de los contratos.

De ahí que un adecuado ejercicio hermenéutico contractual deba empezar siempre por determinar cuál era la *communis intentio*, a la que alude el artículo 1618 del Código Civil, y solo en caso de que esa labor resulte infructuosa es posible aplicar las pautas objetivas de interpretación antes reseñadas, como las previstas en los artículos 1619, 1620, 1621, 1623 y 1624 de esa misma codificación.

Por eso, no importa el nombre que las partes le hayan otorgado a un acuerdo de voluntades, pues prevalece la intención de los extremos contractuales..." **Consejo de Estado Sección Tercera, Sentencia 13001233100020030168101 (40353), Jun. C. P. María Adriana Marín).**¹

Tomando tales enseñanzas, inferimos que en este caso no es posible determinar los alcances de las cláusulas del dicho contrato, contando solo con la verdadera intención de las partes contratantes, como lo recomienda la Alta Corporación; pues se deduce del asunto que ello no es posible, dado las propias alegaciones confrontadas de ellas; por tanto, se debe acudir a otros criterios.

En esta tarea, se acudiría entonces a la interpretación naturalista o fundada en la naturaleza del contrato, y de la interpretación usual, que a tales contratos puede darse; pero igualmente debemos acudir a la interpretación contextual, extensiva y auténtica; y especialmente dentro del contexto que se celebró dicho contrato; es decir, teniendo en cuenta la actividad a que se dedican las partes que en este proceso se enfrentan.

¹ Tomado de <https://www.ambitojuridico.com/noticias/administrativo/administrativo-y-contratacion/asi-se-interpreta-un-contrato-cuando-sus>

Desde ahora debe dejarse sentado, que dentro del texto que contiene el mencionado convenio, por parte alguna se aprecia de manera clara, que allí se haya estipulado que, para la ejecución de ese proyecto común, debían tener en cuenta el costo de la franja de terreno sobre el cual se construiría la carretera.

No cabe duda que el contrato es celebrado entre dos personas jurídicas cuyo objeto social, es la construcción y desarrollo de proyectos de vivienda; y en este caso específico, dentro del desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Desarrollo Altos de Calasanz.

Dentro del Decreto Municipal 397 de 2007, referido por las mismas partes; ellas, como participantes en dicho plan, han manifestado de manea acorde, que cada una, para desarrollar las unidades de actuación adjudicadas a cada una; el mismo decreto les asigna unas obligaciones de urbanismo.

En el artículo 27 de dicho decreto, la alcaldía determina las áreas de terreno que debe ceder para el equipamiento y las vías, según las necesidad urbanísticas, señalando allí, cuántos metros cuadrados debe ceder cada unidad de actuación, y discrimina el área que debe ceder la unidad de actuación nro. 7; y en el artículo 30 , parágrafo 2º , se advierte por la municipalidad que las vías de servicio deben ser ejecutadas por cada uno de los constructores, de acuerdo a la normatividad que lo señala, y en el artículo 31 del mismo decreto, se distribuyen tales obligaciones y el área que cada unidad debe ceder al municipio.

Se desprende de las pruebas allegadas al proceso, documental y testimonial, que la cesión de terreno que deben hacer los propietarios de los terrenos, donde se desarrolla cada unidad de actuación, debe hacerse a modo gratuito, a cargo de cada propietario o constructor; estando todos de acuerdo que así se desarrollan todos los planes parciales de desarrollo; pues así está regulado por la ley, tal como igualmente se desprende los cánones contenidos en el Decreto que se viene citando. En ese sentido no se presenta ningún desacuerdo entre los dichos de cada parte, y así lo reconoce cada una de ellas; y así mismo se presentan acuerdos, cuando señalan que esa cesión de terreno se hace en favor del municipio y destinado al uso público.

Se resalta de otro lado, que los propios representantes de las sociedades comprometidas en este proceso, orientan al despacho en el sentido que en los estudios de factibilidad de los proyectos se tiene en cuenta el costo del lote que debe cederse al municipio; ello, con el fin de distribuirlo o regarlo sobre el costo de las unidades que se están ejecutando.

Así mismo lo informa el señor Alejandro Gutiérrez Monsalve, el cual, a pregunta que en ese sentido le formula el despacho señala, ofreciendo un ejemplo, que “debe tenerse el valor de la faja cedida, para agregar ese monto al costo del lote” donde ha de desarrollarse las unidades que

hacen parte del proyecto; y termina expresando que puede ocurrir que “se pueda sacar otra platica por otro lado”, para dar a entender que por ello se le reclama a Arquitectura y Concreto S.A.S., el valor del terreno donde se construyó la carretera.

Pero, además, al preguntar al representante legal de la firma Construcciones Monserrate de Colombia S.A., si han realizado otros negocios con otras compañías para construir carreteras en común, dentro del desarrollo de proyecto de la misma naturaleza, en principio señala que si lo han hecho; pero aclara que allí no les han reconocido el valor del lote cedido, por cuanto se trataba de socios propietarios de los lotes.

En fin, que, de las declaraciones de las partes y los testigos, se infiere que la cesión de los susodichos terrenos al municipio, se hace de manera exclusiva, por cuenta y a cargo de cada constructor; que el valor del mismo, en momento alguno es reconocido por la administración municipal, ni siquiera en razón de alguna compensación que se pueda presentar entre constructor y municipio.

Igualmente se deduce de todo el acervo, que el costo del terreno es cargado al plan que se desarrolla, para que sea “el proyecto” quien paga dicha carga; por lo que no se entiende porque se pretende ahora ese pago, si ya, como lo explican, el proyecto lo ha cancelado; solo que en este caso han pretendido hacerlo para, como lo afirma el señor Gutiérrez Monsalve, tratar “de casar otra platica por otro lado”.

Por otro lado, cabe concluir que dichos negocios no se acostumbra hacerlos de esa manera; es decir, introduciendo dentro de los costos de la fabricación de la carretera, el valor del terreno sobre el cual se pretende hacer en común las carreteras, cuando se fabrican con participación de otra sociedad; o por lo menos, ello no se ha demostrado dentro del plenario, como para que nos permita pensar que se trata de una costumbre entre constructores; donde el dueño del terreno, obligado a cederlo al municipio como una carga impuesta por el plan parcial, recupere el precio del mismo, por ese modo.

Finalmente debe tenerse en cuenta que, como igualmente se desprende de lo dicho por los testigos de la parte actora, respecto del valor del terreno, Constructora Monserrate de Colombia S.A.; viene en reclamos sobre el valor del lote, solo tiempo después, cuando ya han recibido facturas de cobro por los costos de la construcción de la carretera, donde en momento alguno se había incluido dicho valor, lo que da a entender que en principio se pensaba por todos, que dicho valor no hacía parte de los costos de la fabricación de la vía.

Para terminar entonces con dicho tema, analizando el negocio en el contexto que se ha analizado, vale decir, dentro del ambiente del desarrollo y ejecución de un plan parcial de desarrollo; las cargas que impone el plan a cada uno de los constructores, corren por cuenta

exclusiva de cada uno de ellos; y que no es costumbre dentro de dicho negocio, que un constructor imponga a otro, en medio de algún negocio de esa naturaleza, las cargas que a él le corresponden; esto, aunque no se muestra ilegal desde ningún de vista, si se ha realiza con todas las exigencias legales que le impriman la legalidad y eficacia desde el punto de vista de los actos y negocios jurídicos.

Con estas anotaciones debemos inferir que dentro del convenio celebrado entre Arquitectura y Concreto S.A.S. y Constructora Monserrate de Colombia S.A.; no se pactó que la primera debía cancelar a la segunda, dentro del concepto de los costos de la carretera, el valor de lote que la última, debía como obligación suya, ceder al municipio de Medellín.

Con tales deducciones, debemos entonces a renglón seguido, determinar a favor de cuál de las empresas, existe hoy un saldo de dinero, teniendo en cuenta que dentro de tales gastos no puede incluirse el valor del terreno cedido por la inicialmente demandada; por tanto, no existe tal concepto para ser descontado de los dineros que, a propósito de los costos de la construcción, adeuda la sociedad Constructora Monserrate de Colombia S.A.S., a su demandante.

En ese sentido, analizando detenidamente las pretensiones formuladas en la demanda, donde se presentan en forma principal y subsidiaria; se dice en primer lugar que se declare que la demandada adeuda la suma de \$729.601.761, o el valor que se demuestre, teniendo en cuenta que se realizó un abono de \$125.000.000; para luego, indicar en la numerada como segunda subsidiaria que la accionada, teniendo en cuenta el abono, debe cancelar la suma de \$604.601.761; sin que se explique más allá de señalar que se trata de sumas indexadas; de dónde resultan dichos valores, ni cuáles son las tasas de indexación aplicadas, etc.

Se debe indicar que tales sumas así ofrecidas no son de recibo para el despacho, pues como se dice, dichos montos no resultan claros para la judicatura; por ello, aprovechando indagaciones que sobre tales deudas formulara el apoderado de la parte demandada; el despacho trata de aclarar el verdadero monto adeudado, por lo cual el representante legal de la sociedad demandante, a insistencia tanto del abogado como del despacho, termina señalando que la verdadera suma pretendida; es decir, reclamada a la accionada, ya actualizada resulta siendo la suma de \$138.000.000.

Tomado como cierta suma, pues, de un lado, la parte accionada no la ha objetado, como que sus pretensiones se basan en la presunta convención sobre el valor del terreno ya tantas veces mencionado, el cual supuestamente debía considerarse en la liquidación de costos; y concluyendo que en las condiciones explicadas atrás, no existen cargos a costa de la parte demandante, debe inferirse que dicha suma no ha sido cancelada por la demandada; por tanto subsiste tal obligación frente a

su demandante, y así se declarará en la parte resolutive de la presente sentencia.

Aparte de lo anterior, toda vez que la parte demandante solicita la indexación de tales sumas, el despacho indaga al mismo representante, toda vez que la demanda no es precisa, desde cuándo se pretende dicha actualización, responde que desde el año 2015 o 2016, indicando que no recuerda exactamente la fecha desde la cual se les adeuda dichas sumas; por lo que, el despacho interpretando la demanda, con auxilio de la documentación arimada, concluye que la pretendida actualización debe ser desde el día 13 de enero del año 2014, como que la factura de donde se deriva dicha obligación es la factura 45952, que tiene fecha de vencimiento del 12 del mes y año mencionados, la misma que es mencionada dentro del cuerpo de la demanda, y a sido reconocida de manera expresa por la parte accionada.

Teniendo en cuenta tales apreciaciones, debe el despacho; de un lado, declarar infundadas las excepciones formuladas por la parte accionada en la demanda principal; pues como puede inferirse, si existe un saldo por cobrar a favor de la demandante, por tanto no puede alegar que se está cobrando lo no debido; se demuestra igualmente que la actora no ha incumplido el acuerdo, y por ello tampoco procede la compensación que solicita la parte accionada; aunque el despacho no puede desconocer que hay una buena fe en la celebración del contrato; pues a contrario, no se ha demostrado que exista una mala fe en el actuar de la accionada.

Por esa misma vía, y desde ahora, se reseña que será necesario, igualmente en concordancia con las consideraciones ofrecidas, reconocer como fundada la excepción que presenta la demandada en reconvención, denominada como ausencia de incumplimiento por parte de ella, así como la estudiada en relación la improcedencia de incluir el valor del terreno en los costos de la obra, lo que obviamente da al traste con las pretensiones de la demandante en esa condición.

No siendo necesario ofrecer otras explicaciones, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar infundadas las excepciones formuladas por la sociedad Constructora Monserrate de Colombia S.A.S. en contra de las pretensiones formuladas por la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S.

SEGUNDO: Se declara fundadas las excepciones de la excepción que presenta la demandada en reconvención, denominada como ausencia de incumplimiento por parte de ella, así como la improcedencia de incluir el valor del terreno en los costos de la obra.

TERCERO: Consecuencialmente con lo dispuesto en el ordinal primero, se ordena a la accionada, Constructora Monserrate de Colombia S.A.S, pagar en favor de la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S, la suma de ciento treinta y ocho millones de pesos (\$138.000.000).

Sobre dicha suma, deberán liquidarse intereses comerciales de mora, desde el día 13 de enero del año 2014, y hasta que se realice de manera real la cancelación de la obligación.

CUARTO: En consecuencia, de lo señalado en el ordinal segundo de esta resolutive; se absuelve a la sociedad Arquitectura y Concreto S.A.S, de todas las pretensiones que en su contra formula la sociedad Constructora Monserrate de Colombia S.A.S.

QUINTO: Se condena la parte accionada sociedad Constructora Monserrate de Colombia S.A.S. a pagar las costas procesales que se hayan causado con ocasión del proceso.

Notifíquese,



Jorge Iván Hoyos gaviria
Juez

Firmado Por:

Jorge Ivan Hoyos Gaviria
Juez Circuito
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
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: **b7779cd19885fe080bb489d740e31a3d920ae82d83551356fc92aa17ff9a64f1**

Documento generado en 22/03/2022 10:58:04 PM

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