

**JUZGADO DIECISÉIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD MEDELLÍN**  
**veinticinco de marzo de dos mil veintiuno**

PROCESO:	VERBAL DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE:	CLAUDIA PATRICIA HERNANDEZ MARULANDA Y HEBER JAIRO ROMERO
DEMANDADO:	HENRY ALBERTO HERNANDEZ MARULANDA Y OTROS
RADICADO:	05011-31-03-016 - 2017- 0623-00
PROVIDENCIA:	SENTENCIA Nro. 002
TEMA:	INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.
DECISIÓN:	NIEGA LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA NO SE DEMUESTRA CONTRATO

De acuerdo con lo dispuesto en providencia emitida por este despacho el día 11 de marzo del presente año, dentro de la audiencia de instrucción y juzgamiento, se procede por este despacho 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.

**CONSIDERACIONES**

Los presupuestos procesales tanto de validez como de conducción eficaz del proceso y que permiten tomar una decisión de fondo se acreditan en este asunto, siendo éstos los de competencia del juzgado de conocimiento; capacidad de las personas para ser parte y para comparecer al proceso; y debida representación de los mismos; todos se

encuentran debidamente representados; así mismo se observa interés jurídico en los actores; ausencia de cosa juzgada; ausencia de causales de nulidad; demanda en forma; y trámite adecuado del proceso.

### ANTECEDENTES

### **PRETENSIONES**

Con base en los hechos ofrecidos como fundamento de las mismas, se pretende que se declare que entre las partes se celebró un acuerdo verbal, con el fin de levantar un proyecto de construcción familiar, que comprende el levantamiento de ocho apartamentos; y que en el desarrollo de dicho proyecto, los demandantes invirtieron la suma de ciento veinte millones (120), y que para cumplir con los compromisos, vendieron un vehículo, aceptaron créditos, y "demás".

Que, como consecuencia de dicho acuerdo, se estipuló que el apartamento ubicado en la calle 71 no 45-67 primer piso, y el de la calle 71 no 45-65 int. 402 serían propiedad de los señores Claudia Hernandez y Heber Serna.

De otro lado, se solicita se condene al demandado Henry Hernández restituir el apartamento ubicado en la dirección calle 71 no 45-65 int. 402, propiedad de los actores, e igualmente que restituyan la suma de once millones de pesos (\$11.000.000), valor que agregó a un crédito hipotecario sin consentimiento de los señores Claudia Hernández y Heber Serna.

También se pretende se ordene al mismo accionado, restituir los cánones de arrendamiento dejados de percibir por los señores Claudia y Heber y cuya finalidad era pagar los intereses de la hipoteca y que nunca fueron pagados por el señor Henry Hernández, además de los que se causen durante el trámite de la presente demanda.

Subsidiariamente, pide la parte actora , se condene al demandado a restituir el valor recibido sin justa causa como consecuencia de la inversión realizada al proyecto familiar que de común acuerdo entre las partes se contempló quedara la propiedad, en cabeza del señor Henry Hernández; y que todo ello, tiene como origen un mandato oculto sin representación que se le otorgó al accionado.

## HECHOS

Constituyen hechos sobre los cuales edificaré las pretensiones, los siguientes:

Informan que en el año 2008 en reunión que sostuvieron los señores Héctor de Jesús, Henry Alberto, Claudia Patricia Hernández Marulanda, junto con la señora Consuelo de Jesús Marulanda Castaño y Heber Jairo Serna Romero, llegaron al acuerdo de que la señora Consuelo vendería su casa saneando la hipoteca que sobre ella recaía para que el remanente pudiera ser invertido en la compra de un lote, sobre el cual, posteriormente levantarían construcción de 6 apartamentos, los cuales serían repartidos de la siguiente manera: dos apartamentos para el hermano Héctor de Jesús Hernández, dos apartamentos para la hermana Claudia Patricia Hernández y su esposo Heber Jairo Serna y dos para la madre, señora Consuelo Marulanda, repartición que se haría por ser estos los que harían las inversiones necesarias para la construcción.

Asimismo indican que las señoras Consuelo Marulanda y Claudia Hernández inician las diligencias con la ayuda y asesoría del señor Héctor Jairo Gómez Moreno, en lo relacionado con la consecución de la propiedad, elaboración de planos, diligencia de licencia, logrando la obtención del inmueble con las características para el crédito ante el

banco y que a la vez podría ser demolido para llevar a cabo el proyecto familiar.

El banco negó el crédito, por lo que concertaron con el señor Henry Hernández para hacerle traspaso de su vehículo y así, pudiese acceder al crédito, pues la señora Claudia Hernández trabaja de forma independiente y su esposo Heber Serna tenía algunas deudas por lo cual, era poco probable acceder al crédito necesario.

Igualmente señalan que a cambio de dichos acuerdos; la señora Claudia y su madre señora Consuelo quienes iban a financiar el proyecto, permitirían que el señor Henry Hernández, con sus propios medios, construyera un apartamento para él; y los restantes, es decir, 5 apartamentos, serían 3 para la señora Consuelo Marulanda y 2 para la señora Claudia Hernández y su esposo Heber Serna. (sic)

También indican que la casa para el proyecto fue adquirida en la suma de Ochenta Millones de Pesos (80.000.000). Con tal situación se solicita crédito al Banco de Colombia, el cual aprueba la suma de cincuenta y seis millones de pesos (\$56.000.000), crédito que se acordó, se pagaría con los posteriores arriendos de la futura propiedad, la cual estaría en cabeza del señor Henry temporalmente mientras se hacía el desenglobe y reglamento de Propiedad Horizontal.

Por otra parte, informan que luego de la aprobación del crédito, la señora la señ Claudia Hernández vendió el taxi que estaba a nombre de su hermano Henry Hernández por un valor de Veintisiete Millones de Pesos (\$27.000.000) para cubrir el 30% del valor del inmueble que el banco exigía.

Relatan que la señora Consuelo Marulanda vende su propiedad para pagar algunas deudas, como fue una hipoteca y otros, por lo que del producto de esa venta queda la suma de Cincuenta Millones de Pesos (\$50.000.000), los cuales fueron utilizados para la compra de materiales de construcción para el inicio del proyecto.

Después de finiquitados los tramites, la señora Claudia Hernández y el señor Heber Serna contratan al señor Héctor Jairo Gómez a quien le pagaron la suma de Cuatro Millones Seiscientos Mil pesos (\$4.600.000) para el trámite de los planos y la licencia de construcción ante curaduría, y posteriormente contratan al señor Hildebrando Caro Sánchez con la finalidad que demoliera el inmueble e iniciara con la estructura para la construcción de 8 aptos, trabajo que tendría un valor treinta millones de pesos (\$30.000.000) los cuales debían ser pagados de la siguiente manera: el valor de 15.000.000 al inicio del trabajo y los otros 15.000.000 financiados.

En razón a que la aprobación del proyecto había sido por 8 apartamentos, todos los intervinientes en el mismo estuvieron de acuerdo en que un (1) apartamento seria para el hermano Henry Hernández, dos (2) para la

señora Claudia Hernández y su esposo Heber Serna y cinco (5) para la señora Consuelo Marulanda; es decir en ese sentido, indican que la distribución de los apartamentos, es de la siguiente manera: para la señora Claudia y su esposo Heber, los apartamentos ubicados en la calle 71 no 45-67 primer piso, y el de la calle 71 no 45-65 402, el del señor Henry el ubicado en la calle 71 no 45-65 401; los de la señora Consuelo los ubicados en la calle 71 no 45-63, calle 71 no 45-65 (201, 202, 301, 302,); respecto de los cuales una vez ejecutada la construcción y pago de las deudas se realizarían las respectivas escrituras públicas para cada uno.

También expresan que el señor Henry Hernández decide hipotecar en segundo grado el total de la propiedad por un monto de quince millones (15.000), esto por cuanto no tenían dinero para terminar el proyecto, y que una vez otorgado el reglamento pertinente, el gravamen recaerá sobre uno solo de los apartamentos de la señora Claudia, y se cancelaría con los arriendos que produzca dicho bien, añadiendo que efectivamente dichos dineros se invierten en la terminación del proyecto.

Informan que la señora Claudia Hernández Marulanda, fue la persona encargada de tramitar todo lo concerniente a la instalación en el Edificio, de los servicios públicos domiciliarios ante EPM y UNE Telecomunicaciones, y que el señor Heber Serna, colaboró en beneficio del proyecto, con la instalación de toda la red eléctrica.

Finalizada la construcción, la señora Claudia Hernández y su esposo se trasladan a vivir en uno de sus apartamentos, el ubicado en la calle 71 no 45-67; meses después arriendan su segundo apartamento, el ubicado en la calle 71 no 45-65 (402) al señor Fredy Arias, siendo así reconocidos por familiares y terceros como propietarios de esos inmuebles, sin embargo, deciden desalojar y arrendarlo, lo cual aprovecha la señora Consuelo para intentar que los arrendatarios le cancelen el canon a ella. Los inquilinos del apartamento 402, deciden entregarlo, situación que aprovecha el señor Henry Hernández para tomar posesión del mismo y arrendarlo en su propio nombre.

Manifiestan los actores que del apartamento ubicado en la calle 71 no 45-67 de su propiedad, no recibían cánones, ya que según acuerdo, una vez hubiera salido el reglamento de propiedad horizontal la hipoteca recaería sobre este inmueble y con estos cánones, el señor Henry Hernández cancelaría los intereses de la hipoteca, pero en momento alguno lo hizo. Además, reseñan que esta persona decide hipotecar nuevamente el bien inmueble por un valor adicional de Once millones de Pesos (\$11.000.000) por lo cual esta queda en un valor de Veintiséis Millones de Pesos (\$26.000.000), lo cual se hace sin consentimiento de la señora Claudia Hernández y su esposo Heber Serna.

El señor Henry Hernández, finalmente otorga la escritura Pública de este único apartamento (calle 71 no 45-67 sobre el cual recaería la hipoteca) a la señora Claudia Hernández para que fuera ella quien se hiciera cargo del

pago de la hipoteca con sus respectivos intereses que como se indicó anteriormente ya no era sobre \$15.000.000 sino sobre \$26.000.000 y de los cuales no se había pagado ningún tipo de intereses. Ante tal situación venden el apartamento en la suma de Sesenta Millones de Pesos (\$60.000.000) con el fin de pagar el capital más los intereses atrasados de varios meses atrás, una vez cancelada la hipoteca queda como saldo restante la suma de veinte millones de pesos (20.000.000).

Por otra parte, agregan que finalmente el señor Henry Hernández vende a uno de sus hermanos, uno de los apartamentos sin haber legalizado cada una de las propiedades a sus legítimos propietarios según lo acordado, pero, aparte de ello, una vez legalizadas cada una de las unidades, el mismo señor descarga la hipoteca de Bancolombia sobre el apartamento ubicado en la calle 71 N° 45-65 (402) apartamento que según lo acordado inicialmente, debía ser para la señora Claudia Hernández y su esposo Heber Serna sin ningún tipo de gravámenes.

En vista de los inconvenientes en la administración, la deshonestidad y los malos manejos que el señor Henry Alberto Hernández Marulanda le dio al proyecto familiar, la señora Claudia Hernández y su esposo Heber Serna en el años 2016, decidieron reclamarle el apartamento ubicado calle 71 no 45-65 402, los Once Millones de Pesos (\$11.000.000) restantes de la hipoteca no autorizada y los meses de arriendo que dejo de pagar por concepto de intereses de hipoteca o en su defecto lo que habían invertido en esta obra que fue alrededor de Ciento Cuarenta Millones de Pesos (\$140.000.000)

entre la venta del vehículo tipo taxi, préstamos en el banco Sudameris, BBVA, Comfama, Fondo de empleados de EPM, el dinero de una demanda que el señor Heber le ganó a EPM y créditos de materiales en Flamingo, depósitos Miranda, Crediya y prestaciones sociales de los trabajadores de la obra, de febrero de 2009 hasta finales del año 2012 donde se termina la construcción de la obra en su totalidad, prestaciones sociales que se pagaban en parte, con el salario devengado por el señor Heber Jairo Serna Romero.

De acuerdo con todo ello, concluyen que al señor Henry Hernández se le otorgó un mandato oculto sin representación con la finalidad de que este adquiriera para sí, los derechos que en realidad adquiere para su mandante, es decir, para la señora Claudia Hernández y el señor Heber Serna, extralimitando sus funciones y apropiándose de manera indebida de los bienes inmueble que quedaron en su nombre como consecuencia de ese mandato.

Se hace necesario aclarar que, de manera inicial, dentro de la oportunidad legal, se celebra audiencia inicial, dentro de la cual, se ordenó la vinculación al proceso, de los señores Consuelo Marulanda y Héctor de Jesús Hernández Marulanda, lo cual se hace por las razones que allí se exponen, procediendo luego, todos, a dar respuesta a la demanda en los términos que seguidamente se compendian.

## **RESPUESTA A LA DEMANDA**

Una vez que los accionados han recibido la correspondiente notificación de la demanda, ellos han dado respuesta, lo cual hacen en la forma que seguidamente se compendia:

Reconocen como cierta la reunión a que se refiere la demanda, pero difieren en el sentido que la distribución de los apartamentos no fue acordada como lo indica la demanda; refieren que para los demandantes solo se les otorgó un apartamento, dos para la señora Consuelo, dos para el señor Héctor de Jesús, uno para el señor Henry Alberto.

En relación con el vehículo, traen a colación que dicho vehículo fue adquirido con el producto de la venta de un apartamento que pertenecía a la señora Claudia en comunidad con la señora Consuelo; sin entrar en más explicaciones.

Indican que el proyecto sería financiado por todos, aclaran que el precio verdadero de la casa fue de setenta millones (\$70.000.000), y reconocen que el crédito adquirido del banco de Colombia, sería cancelado con los

dineros producto de los arriendos que causara la propiedad, cuyo propietario para entonces es el señor Henry.

Afirman que del producto de la venta del vehículo, la señora Claudia Hernández, solo aportó al proyecto la suma de 14 millones, y que el producto de la venta de la casa de la señora Consuelo, se destinó a pagar deudas de ella y la señora Claudia, entre otros, una hipoteca de 20 millones, agregando que ésta no ha reconocido el 50% del valor cancelado con dichos dineros.

También aclaran que la persona que canceló los honorarios a los señores Héctor Jairo Gómez e Hildebrando Caro, fue la señora Consuelo Marulanda, y respecto de la distribución de los apartamentos, apuntan que en el acuerdo se dispuso que seis apartamentos serían para la señora Consuelo, y solo uno para la demandante, y el apartamento 401 para Henry Hernández.

Igualmente agregan que la hipoteca se hizo recaer sobre toda la propiedad y no sobre un apartamento, manifestando, además, que los dineros de esa hipoteca no se destinaron a la terminación de la obra, sino a cancelar obligaciones personales de la señora Claudia.

Responden que el apartamento arrendado, es el 402, lo cual hacen autorizados por el señor Henry quien ostenta la calidad de propietarios, y que los actores van a vivir a otra propiedad ubicada en el otro lugar de la ciudad, adquirido mediante financiación de las Empresas Públicas de Medellín.

También afirman que el apartamento 402 se les entregó a los demandantes, y que es cierto que con el producto de los arriendos del apartamento 45- 67 se cancela la cuota de la hipoteca, por tratarse de deudas en favor de ellos mismos, sin ninguna otra explicación.

Dicen ser cierto la nueva hipoteca que debe recaer sobre toda la propiedad, por cuanto dicha obligación ya se había demandado por los acreedores, por lo que se vieron obligados a dicho acto para cancelar la obligación; e igualmente reconocen que, por acuerdo, la hipoteca recaería sobre el apartamento 45- 67, por cuanto se trataba de dineros que se prestaron en beneficio de los demandantes, y no para terminar el apartamento de Henry.

Solicitan la prueba de los acontecimientos a que se refiere el hecho vigésimo sexto, agregando que el apartamento 402 es de propiedad del señor Henry; y en relación con venta de uno de los apartamentos por parte de este a su hermano, señalan ser cierto, agregando que del producto de la venta se invierten 20 millones en la deudas adquirida para la compra del

lote donde se levanta la obra, para finalmente insistir que dicho apartamento es de propiedad de Henry.

Para finalizar, reclaman la prueba del supuesto poder oculto de que se habla en el hecho trigésimo.

Presentan la excepción de inexistencia de la obligación, sustentada de manera general en que los accionados cumplieron con las obligaciones plasmadas en el acuerdo, mientras que los actores se han sustraído a ello.

## **LOS TRAMITES**

Como queda claro, luego de haberse admitido la demanda y notificada la misma, los accionados han dado respuesta oportunamente, trayendo a la litis todos aquellos pronunciamientos que se han detallado; motivo por el cual, se han acogido los subsiguientes trámites contemplados en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, recibiendo, por último, como es el deber, los alegatos de conclusión que ambas partes han ofrecido, insistiendo cada una de ellas en sus razones.

La parte actora reitera que se encuentra demostrado, de acuerdo con el acervo probatorio, el acuerdo a que hace referencia, así como las obligaciones que de allí se derivan para las partes, lo cual funda en los trámites y pruebas practicadas dentro del juicio; indican que el señor Henry se contradice cuando niega la reunión, pero reconoce que hubo una partición, lo mismo que ocurre con la señora Consuelo. Reconocen que fueron ellos quienes hipotecaron, y que hubo un acuerdo.

Refuerza sus argumentos señalando que los testimonios ofrecidos son claros y concisos al señor que los demandantes son los dueños de “ese apartamento” y que se trataba de un proyecto familiar, y que la señora Claudia fue quien trabajó para sacarlo adelante, así como para agotar los trámites ante EPM, la demolición, y que contribuyeron para el pago de la hipoteca, unas 12 cuotas; y que se encuentra demostrado así, un incumplimiento del contrato, según los preceptos de los artículos 1601 y 1603 del Código Civil. Y termina indicando que los demandados muestran muchas contradicciones, que reconocen una propiedad, pero la entregan hipotecada.

La parte accionada por su parte, reseña que no hay prueba de tales supuestos acuerdos, pactos o contratos; y además que respecto del enriquecimiento sin causa, no procede hacer tales declaraciones, pues ella se presenta solo como fuente residual de obligaciones, es decir, no procede de las obligaciones tradicionales, pero además indica que, aparte de tales pedimentos también solicita el reconocimiento de un incumplimiento de un acuerdo o pacto, para señalar que las cosas no pueden ser y no ser al mismo tiempo. Finaliza reseñando que los

testimonios, todos se muestran totalmente incoherente en relación con el asunto que trata el juicio; y que respecto de la prueba documental nada aclaran con respecto al litigio.

### PROBLEMA JURIDICO

El conflicto en el presente proceso se centra en determinar si verdaderamente como se afirma en la demanda, se celebró un acuerdo en los términos que muestra el escrito, entre los demandantes y los señores Consuelo de Jesús Marulanda Castaño; Héctor de Jesús, y Henry Alberto Hernández Marulanda. En caso positivo, determinar cuáles son los términos de ese acuerdo, y en ese sentido, si ocurrieron los aportes de todos los participantes en el mismo; si hubo pagos, y dichos pagos en qué materia se invirtieron; y especialmente en relación con los demandantes, a cuánto ascendieron los aportes y cuál fue su destinación.

### CONSIDERACIONES

De acuerdo con los párrafos que conforman tanto la demanda como su respuesta, así como el objeto del litigio, podemos decir que se nos ubica

en el estudio de diferentes materias, como es la celebración de un supuesto acuerdo, de donde, al parecer se desprende “pacto” o “contrato”, de donde al mismo tiempo, se derivan unas obligaciones para las personas que ahora participan en el desarrollo del proceso, pacto o contrato respecto del cual, la parte accionada es acusada de incumplir sus obligaciones. Pero también se trae al asunto, un eventual enriquecimiento injusto, derivado del mencionado incumplimiento.

Así, en ese sentido, para iniciar con las explicaciones necesarias, se dice, que “un acuerdo en Derecho, será la decisión tomada en común por dos o más personas, o por una junta, asamblea o tribunal. También se denomina así a un pacto, tratado, convenio, convención o resolución tomada en el seno de una institución.

Como se deduce de esta definición, el término acuerdo, se puede referir a decisiones que se presentan entre instituciones públicas, como el originado en el acto administrativo que puede expedir un consejo municipal, o las aprobaciones de conversaciones que se presentan entre instituciones nacionales, o igualmente entre establecimientos de varios países, o entre los mismos Estados, como los tratados internacionales.

En ese sentido, ya en relación con las personas, según el diccionario Jurídico, el pacto o convenio; “Es el acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o varias personas naturales o jurídicas. El acuerdo de voluntades estará sujeto a las normas que le sean aplicables, a la naturaleza jurídica de las partes que lo suscriben y cumplirá con las solemnidades, que las normas pertinentes determinen”

Según ello, pueden presentarse acuerdos entre varias personas, naturales o jurídicas, que los pueden llevar en muy variadas direcciones. También puede señalarse que un acuerdo se trata de un convenio o decisión sobre algo, tomada en común por varias personas que llegan a una conformidad o armonía de alguna situación o evento.

Es lo que se trata como tema en el escrito de demanda que ocupa al despacho; donde se plantea ocurrió una dialogo, y dentro del mismo las personas que en él participaron, dejaron sentadas objetivos que originan algunos derechos y ciertas obligaciones para unos con otros; lo que nos lleva al tema de las obligaciones; pues en general, es a través de los acuerdos o convenios que se celebran los negocios jurídicos, de donde eventualmente surgen y se determinan los derechos y obligaciones que nacen para los otorgantes del convenio; de donde generalmente nacen los contratos.

En ese sentido es sabio el legislador, cuando a través de los preceptos contenidos en el artículo 1494 del Código Civil , determinando las fuentes de las obligaciones, establece: “Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos;...”

Ahora, como el contrato es uno de los actos por medio del cual se generan obligaciones para los contratantes, y que dentro de la demanda, así como en las alegaciones finales, la parte actora trae a colación un incumplimiento de un eventual contrato, se debe analizar el asunto en

dirección de averiguar si verdaderamente se presentó un acto de tal carácter, y en caso afirmativo, cuál es la naturaleza de ese contrato.

El artículo 1495 del código sustantivo, señala que el “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas”; pero además, se debe tener en cuenta que para que un contrato resulte eficaz frente a las personas; como lo enseña el artículo 1501, deben concurrir los elementos necesarios para su existencia y validez, y entre ellas, aquellas cosas que resultan esenciales para el contrato, pues que no ocurrir así, como lo enseña la doctrina, él no existe o degenera en otra clase de contrato.<sup>1</sup>

De manera que, para que se pueda predicar si un contrato existe y es eficaz, necesariamente deben determinarse cuál es el objeto del contrato, como ocurre con la compraventa, donde resultan como esenciales, la cosa objeto del negocio y el precio de la misma

Los efectos de los contratos son los derechos y obligaciones que crean los mismos, y estas obligaciones constituyen respectivamente los derechos de la parte o partes acreedoras pág. 60 ob. Cit.

En esa línea, tratando el objeto del contrato, el mismo autor enseña que: ...”Así como todo acto humano ejecutado por una persona tiene un fin, persigue un objetivo,...de la misma manera los actos jurídicos y especialmente los contratos tienen una finalidad; esa finalidad es lo que constituye su objeto, y el artículo 1460 (código Chileno) (1517 Código Civil Colombiano) se refiere a esta materia cuando dice: “Toda declaración de

---

<sup>1</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. De los contratos; Ed. Zamorano y Caperán, Santiago 1976, pág. 14

voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer..." Propiamente hablando, los contratos no tienen objeto, porque los contratos engendran obligaciones, cuyo es su fin. Pero las obligaciones sí que tienen objeto: la cosa o hecho que debe darse o ejecutarse por el deudor.

Y agrega "...por lo cual en un contrato habrá tantos objetos cuantas sean las obligaciones que nacen. Según esto, el objeto del contrato es el objeto de la obligación, aquello sobre que recae la obligación; y para conocer el objeto no hay más que preguntarse: ¿qué es lo que se debe?..."

Ya sobre el objeto de las obligaciones resalta:..." En las obligaciones el objeto de dar debe reunir tres requisitos: debe ser determinado, posible y lícito.

Que el objeto sea determinado. Quiere decir que se lo precise o señale en forma tal que el acreedor sepa lo que puede exigir y el deudor lo que debe dar. Pág. 43- 44.

Vale decir con el autor citado, que para poder determinar en un contrato, cuál es su objeto; éste deberá estar debidamente determinado en él, sin correr el riesgo, que por no suceder así, el susodicho contrato degenerare en otro, o simplemente no alcance a existir.

Ahora otro tema que frente al asunto que se estudia, resulta simplemente necesario y fundamental, es el relacionado con la forma o los requisitos que deben asistir un convenio o contrato para que los celebrantes resulten obligados, conforme con la naturaleza del contrato que celebran.

Pero igual sucede con las condiciones que eventualmente sustenten un contrato, como es el caso de las obligaciones que contengan, las cuales, como se dice atrás, estrictamente constituyen el objeto del contrato; y es que el artículo 1502 de nuestro código civil, señala que para que una persona resulte obligada frente a un convenio, será necesario que a éste concurren los siguientes requisitos:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

De manera que con lo hasta aquí comentado, para que se presente la existencia y eficacia de un contrato; inicialmente debe haber una determinación inequívoca del objeto del mismo; es decir, cuáles son las obligaciones que cada una de las personas que a él concurren deben atender para su debida ejecución; pero además, ha de presentarse un consentimiento expreso, o por lo menos tácito que dicha persona consiente en él; esto, aparte de los otras exigencias que para el asunto, por lo menos en principio, no resultan tan esenciales, pues son las mencionadas, las que nos ayudan a resolver el litigio.

Solo así, será posible hablar, o determinar, como lo dice el artículo 1602, el contrato será una ley para las partes, pues en tales condiciones, cada una de ellas estará obligada a cumplir lo consignado en él. Si así no ocurre, no

será posible predicar la existencia del supuesto contrato, o de manera más benévola, degenerará en otro, en favor del cual, se deberá acudir a las reglas de la interpretación de los mismos, contenidas en los artículos 1618 y siguientes del mismo código.

Con estos argumentos, deviene preguntarse, ¿cuál es el convenio, pacto o contrato que celebraron las partes en la supuesta reunión que se menciona, de la cual se generaron las aparentes obligaciones que ahora reclaman los actores?

En su escrito de demanda, la parte demandante señala que ocurrió una reunión donde se convino realizar un proyecto de vivienda, el cual supuestamente sería financiado únicamente por dos personas; las señoras Consuelo Marulanda y Claudia Hernández Marulanda; y se hacen unos comentarios de manera general de los actos que, principalmente la primera, ejecutaría en pro de dicho proyecto; y de contera, señalan, que de acuerdo entre todas las personas, señalan quienes serían los beneficiarios del mismo, y cuáles bienes se radicarían en cabeza de cada uno.

Como se advierte atrás, la misma parte; de un lado menciona que es un simple acuerdo, que se trata de una asociación, y también, dentro de sus fundamentos de hecho, indica que los demandados, especialmente la

persona inicialmente demandada, señor Henry Hernández Marulanda, ha incumplido el contrato; lo cual es ratificado en sus alegaciones finales.

La parte accionada por su cuenta, ha negado la mayoría de tales afirmaciones, así como las formas, y los dineros de participación en el proyecto mencionado que afirman los mismos demandantes. En ese sentido solo reconocen que existió una reunión solicitada por la señora Consuelo Marulanda, la cual tuvo como objeto, el informar a sus hijos la venta de una propiedad para levantar dicho proyecto, y la forma como ella dispondría de los bienes resultantes.

Esto significa entonces, que le ha trasladado a los demandantes una carga fundamental en el proceso civil, la cual es su obligación de demostrar sus asertos.

Lo anterior deviene de lo regulado por el artículo 1757 del Código Civil, que expresa: “. Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta; lo cual está ratificado por el artículo 164 del Código General del Proceso, que señala el principio de la necesidad de la prueba; cuando dice “Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Lo cual es adicionado con el principio de la carga de la prueba contemplado en el artículo 167 ídem, cuando expresa “Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”.

En otras palabras, significa que cuando las partes afirman algún hecho positivo, del cual desean derivar derechos para sí, y deberes para la contraparte, tienen la obligación legal procesal de aportar las correspondientes pruebas que demuestren la certeza de tales afirmaciones; dichos que en el caso presente se han mostrado huérfanos de tales fundamentos por parte de los demandantes; pues ante ello, la parte accionada, en general se ha limitado a realizar negaciones indefinidas sobre todo el tema; actitud que la libera de cualquier carga probatoria, como que, según lo preceptuado en el artículo 167, la negaciones indefinidas no requieren prueba; por ello, a la luz de todas estas consideraciones se debe analizar si la parte actora ha logrado demostrar los hechos en que funda sus pretensiones.

## LO PROBADO

Con el fin de demostrar los mencionados acontecimientos sobre los cuales se fundan las pretensiones, la parte actora arrima al proceso múltiple documentación, citándola en sus declaraciones, especialmente la señora Claudia Patricia, cuando haciendo alusión a todos los hechos, especialmente a la inversión que hicieron en el proyecto, señala que "todo está documentado"; pero como veremos, se trata de instrumentos que a la postre no traen suficiente claridad a la litis.

A folios 2, consta copia de resolución por medio de la cual, la Curaduría Cuarta de esta ciudad, otorga licencia de construcción al señor Henry Hernández para levantar construcción en el predio de la calle 71 nro. 45-63, seguidamente obra en folios 4 a 13, copia de diligencias elevadas ante la Comisaría de Familia de la Comuna Cuatro de la ciudad, referente a diligencias de restablecimiento de derechos de una menor, y a folios 14 obra contrato de arrendamiento celebrado entre los señores Heber Jairo Serna Romero, como arrendador y Fredy Humberto Arias Gallo como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en la calle 71 nro. 45- 65, interior 402.

Se debe concluir que tal documentación no trae ninguna claridad respecto de las alegaciones de la parte actora en ninguno de los temas que se refieren al objeto del litigio; vale decir; de un lado, el supuesto acuerdo celebrado por las partes del proceso, y de otro, la conjeturada inversión que dicen hicieron frente al proyecto en cuestión.

Es que, como se desprende de la resolución que otorga la licencia, solo eso señala. Un permiso a una persona, el propietario de un inmueble para que levante una construcción nueva, pero sin que en ella siquiera se indique que la señora Claudia Patricia, o su esposo el señor Heber Jairo, hubiesen participado siquiera en los trámites de la misma; o que ellos fuesen quienes cancelaron todos los dineros que demandan dichos trámites, y menos, se menciona allí, que ellos hubiesen realizado una inversión en dinero en el proyecto para el cual se concede la licencia;

conclusiones a las que se llega respecto de los otros documentos mencionados.

En relación con las diligencias ante la mencionada comisaría, sin que se haga necesario adentrarnos en sus pronunciamientos, resulta obvio que nada trae probatoriamente al objeto del proceso, se trata de temas infinitamente lejanos del mismo; y en relación con el mencionado contrato de arriendo, solo nos muestra que el señor Heber, actúa en él en calidad de arrendador, tema igualmente huérfano respecto de la supuesta inversión y que no resulta necesario frente a un eventual derecho de dominio, sobre dicho bien, como lo alegan los demandantes.

Viene pertinente señalar que, como se puede deducir, del texto del hecho consignado en el escrito de demanda como vigésimo sexto, que los demandantes hacen inversión en el proyecto con dineros propios provenientes de salarios, ventas, préstamos y créditos de varias entidades allí señaladas, y para demostrarlos arriman alguna documentación, se hace necesario estudiarla como es el deber del funcionario judicial.

Arriman al expediente múltiples copias de extractos bancarios de una cuenta cuyo titular es el señor Heber Jairo Serna Romero, y que se refieren a movimientos dentro de los periodos correspondientes a los años 2008, 2009, 2010 2011 y 2012 donde aparecen reportes de pago de nómina, los cuales son allegado para sustentar lo que la misma parte indica en sus

alegaciones, en el sentido que, al parecer cancelaron algunas nóminas relacionadas con el proyecto, para así indicar la supuesta inversión, especialmente en lo relacionado con los trabajos ejecutados por el señor Hildebrando Caro.

Respecto de tales extractos, varias circunstancias llaman la atención del despacho al estudiarlos. De un lado, se puede apreciar, que en todos ellos se observan constantes anotaciones de pago de nómina, sin determinar a cuál nómina se refieren; es decir, en favor de cuáles personas se hacen esos pagos, obviamente entendiendo dicho término en el más lógico, en el sentido que se refieren a pagos por servicios prestados por alguna persona; pero, se insiste, sin que allí se determine el beneficiario de tales descuentos.

De otro lado, se tiene que ninguno de esos pagos coincide siquiera de cerca con lo informado por el señor Caro, quien indica que semanalmente se le cancelaban entre trescientos y cuatrocientos mil pesos, pues en los extractos se muestran unos pagos muy superiores y otros muy inferiores en relación a los señalados por el testigo, y además de ello, dicha persona en momento alguno manifiesta, como se hace en la demanda, que hubo un pago inicial de quince millones.

Igualmente, extraña y desorienta al despacho dicha información; pues si el proyecto se inició a finales del año 2009, y se terminó según se dice el mismo testigo a finales del año 2010, debemos preguntar, cuáles nóminas

está cancelando el señor Heber Jairo en los años 2008, en algunos meses iniciales del año 2009, ¿y los años 2011 y 2012?

Dicha información nos lleva a inferir, por lo menos en principio, que si se trata de la misma nómina, ella no tiene relación alguna con el desarrollo del proyecto de que se trata en este proceso; pues, como ocurre con otros medios de prueba, de ellos no se deriva de manera diáfana que dichos pagos, por lo menos aquellos que corresponde al período en que se desarrolla la construcción, se refieran a la cancelación de los honorarios del señor Hildebrando Caro; a lo cual se suma, que al momento de rendir la declaración, constantemente dicho testigo está consultando sus respuestas, motivo por el cual hubo de requerírsele para que se abstuviera de hacerlo, lo que trae como efecto que, aparte de lo oscuro de la información documenta, dicha actitud del testigo, le reste un sumo grado su credibilidad.

También se anexa a la demanda, algunas constancias de créditos ante diferentes entidades, algunos de ellos por parte del Fondo de Empelados de Empresas Públicas de Medellín, algunos de ellos, realizados fuera del período que corresponde a la realización de la obra que se menciona, como ocurre con el crédito nro 798374, cuya fecha de desembolso corresponde al 23 de junio del año 2011, ocurriendo lo mismo con aquel distinguido con el nro. 800906, cuya fecha de desembolso es es el 19 de agosto de 2011.

Se cuenta con otro crédito, el nro. 781720, cuya fecha de desembolso es el 15 de marzo de 2010, el cual, a pesar que se realiza dentro del mencionado período, no informa que dichos dineros fuesen dirigidos a invertirlos en la ejecución del proyecto de construcción ya tantas veces mencionado.

En ese mismo sentido se aprecian algunos crédito otorgados por Comfama en los años 2013, 2014, 2015 y 2016, que resultan incongruentes con el supuesto objeto de los mismos, es decir la inversión en el proyecto de construcción, dado que el mismo es terminado en finales del año 2010; pero si se trata de imputar al procesos de construcción los dineros prestados por la misma entidad en 2010, y aquellos concedidos por el banco GNB, debe concluirse que dicha prueba adolece de la certidumbre de su presunto destino.

Pero, además, se presenta una gran contradicción entre los dichos de los actores. Nótese que ellos mismos en el hecho sexto dejan constancia que el señor Heber Jairo no podía acceder a préstamos dado que no tenía capacidad para acceder a ellos.

Ahora, por parte de la señora Claudia Patricia Hernández se puede apreciar que allega como prueba de los aportes alegados, un informe expedido por Almacenes Flamingo. En él se puede constatar que en principio, la mercancía a que se refiere y que fuese adquirida allí, estaba

destinada a otro lugar muy diferente de la ubicación de la construcción en cuestión, allí se señala lugar, dirección ubicada en el barrio Prado de Medellín, cuando el proyecto se ubica en el barrio Manrique.

Igualmente en nombre de la señora Claudia se aportan una serie de diligencias relacionadas con acción de tutela interpuesta en contra de las Empresas Públicas de Medellín, y vinculada al inmueble distinguido con el nro. 45- 67 de la calle 71 de esta ciudad, sin que pueda desprenderse que de tales diligencias la titularidad del derecho de dominio sobre el mismo, pues en tales materias, cualquier persona tiene derecho a solicitar dichos servicios, tal como se desprende de lo preceptuado en el artículo 134 de la ley 142 de 1994, lo cual da pie para expresar los mismos efectos que puedan tener las copias de las facturas de los servicios públicos igualmente anexados con la demanda.

Ahora, la parte actora insiste en demostrar sus asertos, y para ello, aparte de la prueba documental ya estudiada, trae como sustento de sus dichos, la versión de algunos testigos, cuyo objeto es demostrar los aportes de que habla en la demanda, persiguiendo con ello le sean reconocidos y restituidos. Sin embargo los efectos perseguidos no alcanzan a mostrarse en la medida perseguida.

De un lado, el testimonio del señor Fredy Arias, solo nos muestra que el apartamento 402 conocido dentro del proceso, estuvo arrendado a él, sin

que sea claro, si fue por cuenta de la señora Claudia Patricia Hernández o por cuenta del señor Heber Jairo Serna; pues mientras se dice en la demanda y en varias ocasiones que fue la primera quien ostenta la calidad de arrendador; dentro de la documentación obra contrato celebrado por el segundo en tal calidad; pero finalmente sin que tal acto nos informe ciertamente; de un lado, de la titularidad del dominio por parte de los accionantes, y menos de los aportes por ellos reclamados.

El señor Jairo Gómez, supuestamente encargado por la señora Claudia, de realizar diligencias de licencia de construcción, indica por varias ocasiones que quien le cancela los honorarios, es la señora Consuelo Marulanda, y su hija, solo desempeña el papel de acompañante.

Respecto del testimonio del señor Hildebrando Caro, por las circunstancias atrás tratadas, se concluyó que su declaración no tiene toda la fuerza probatoria que perseguía la parte actora, dado las contradicciones que se presentan entre la versión de los demandantes y su propia versión, además la actitud que muestra al momento de brindar su explicación, sumando a esto su relato en cuanto sabía que dos apartamentos del proyecto se destinaban a los señores Claudia y Heber; sin poder explicar satisfactoriamente su ciencia, pues finalmente, luego de dubitaciones, informa que tal deducción la toma de algunas señas en un supuesto plano de la construcción, el mismo que en momento alguno es arrojado al proceso.

El testimonio del señor Alvaro García, deja mucho que desear en materia probatoria, pues inicialmente señala e insiste que durante todo el desarrollo del proyecto transporta materiales de construcción por cuenta de los actores; pero luego de ser indagado, termina por decir que solo ocurrió una vez, sin que se supiera a ciencia cierta si era por cuenta de la señora Claudia; pues aparte de ello, finalmente explica que los materiales fueron pedidos por cuenta de la señora Consuelo Marulanda, a través de un crédito respecto del cual sirvió de fiador a dicha señora.

Finalmente, el señor Guillermo Osorio, solo nos informa de algunos préstamos que le ofreció a la señora Claudia para "terminar la obra", sin especificar cuál obra. Indica que les hizo dos préstamos, uno de tres millones y otro de novecientos mil pesos.

Por lo anterior, una de las conclusiones a la que se llega es que ninguno de los testigos sabe o está enterado a ciencia cierta sobre la supuesta distribución de las unidades allí levantadas, excepto el señor Hildebrando cuyo testimonio no tiene fuerza probatoria por las razones ya indicadas atrás.

De acuerdo con lo ya expuesto, y con base en todo el acervo probatorio, documental y testimonial, se debe concluir que la parte actora no ha logrado demostrar que en dicha reunión se discutiera; de un lado el susodicho proyecto, es decir, que tales planes fuesen sometidos a

conversaciones entre las partes, y que allí mismo se hubiese planteado un acuerdo que dejara plasmado, aunque no un contrato típico, como una simple asociación en cualquiera de sus modalidades, como sería una sociedad civil; un contrato de colaboración, siquiera un acuerdo de intención; y que de allí surgieran obligaciones para cada uno de los participantes; pues contrario a todo ello, aunque no hay prueba nítida, los demandados corren con la versión que solo fue una cita por parte de su madre para informarles sus intenciones de vender una propiedad, levantar otra y asignarle a cada uno de ellos una vivienda.

Pero se debe tener en cuenta que esta falta de prueba en relación con tales alegaciones, ya que dicha versión solo es ratificada por ellos mismos; no tiene ningún efecto en contra de sus intereses; pues ya se reseñó atrás, que dado que la carga de la prueba correspondía a la parte actora, es obligación de ella demostrar sus afirmaciones, como lo manda el principio que la gobierna, objetivo que no logró según se acaba de deducir; es decir, no logra siquiera demostrar que existió un diálogo frente al susodicho proyecto, como menos se logra establecer la celebración de alguna clase de contrato, convenio o pacto; y menos que de dicha reunión se derivaron obligaciones para unos y otros, que sería, como lo dice el maestro Alessandri Rodríguez, el verdadero objeto del cualquier contrato y por ende el fundamento de las pretensiones de los demandantes.

En ese sentido se debe advertir que, por tales motivos, obviamente no es posible declarar el incumplimiento de algún contrato que allí

supuestamente se haya celebrado; esto, aunque al responder la demanda, los accionados manifiesten que las obligaciones que reclama la parte actora, ha sido cumplidas por los ellos. Viene entonces preguntarse, cuál es la naturaleza de dichas obligaciones?

A modo de conclusión, se pregunta el despacho, ¿cuál fue el real acuerdo a que llegaron o celebraron las partes en la conocida reunión? Efectivamente se celebró un pacto, o un contrato; ¿y si así fuese cuál sería el presunto contrato?

De todo lo actuado dentro del proceso; de todas las manifestaciones de las partes; de todas las pruebas, la única conclusión a que puede llegar el despacho, es que no existió, o por lo menos la parte actora no ha logrado demostrar el supuesto acuerdo, pacto o contrato a que hace referencia en la demanda; por tanto la única versión que puede acoger el despacho, es que, como lo manifiesta la señora Consuelo Marulanda; lo que ocurrió simplemente, es que reúne a sus hijos a informarles sus intenciones de vender su casa para construir el edificio tantas veces mencionado, para luego adjudicarle a aquellos una vivienda; proyecto en el cual su hija Claudia Patricia hizo un aporte como simple interesada, pues, como lo dice, resulta obvio que si es una beneficiaria, pues aporte algo, pero sin que allí se hubiese pactado obligación alguna obligación de parte de ella.

En esa vía, la señora Consuelo Marulanda, ni su hijo Henry Hernández, quien tiene la titularidad del dominio sobre los bienes, pactaron obligación civil alguna al respecto; por tanto solo cabe una deducción, y es que en dicha reunión, la primera, solo se comprometió de manera natural a ceder un apartamento a su hija, y el segundo, en acatamiento de los deseos de su madre, a ejecutar tales voluntades; por tanto, se debe concluir que solo adquieren una obligación natural, de las que trata el artículo 1527 del Código Civil , especialmente en su ordinal 3º; pues si bien se le informó a la señora Claudia que contara con ello; tal promesa no se hizo mediante algún documento solemne que ahora le permitiese exigir las supuestas obligaciones.

En esa misma línea se deduce igualmente que dicha promesa ha sido cumplida por los demandados, en el sentido que el apartamento que se le prometió le fue entregado, el mismo que la actora vendió a la señora Eversy Moreno, como quedó demostrado dentro de las actuaciones.

De otra parte, y en relación con los aportes que realizaron los demandantes, de lo cual solo es posible deducir una suma de catorce millones, demostrados, solo por la confesión de los accionados, se debe llegar a la misma conclusión, en el sentido que se trata de una obligación natural, pues puede llegarse a otra conclusión, que se hizo por mera liberalidad de los mismos, por lo cual se concluye con los preceptos de la misma norma en su ordinal 4º; no es posible exigir la restitución, deducción que obviamente va en contra de los intereses de los accionantes.

Estas conclusiones necesariamente tienen como efecto que, sin que se haga necesario adentrarnos en el estudio del posible enriquecimiento sin causa planteado por la parte demandante, se llegue a la misma deducción, en el sentido que no procede su reconocimiento; pues se insiste; de un lado no se han demostrado los aporte por parte de los demandantes en los montos reclamados; y de otro, los reconocidos y probados, son producto de su propia liberalidad como interesados en el proyecto.

Finalmente, respecto del supuesto mandato oculto; especialmente de parte de los actores frente al demandado Henry Hernández, según lo estudiado respecto del conjunto probatorio, tampoco se ha arrimado al plenario algún medio de prueba que nos indique siquiera un indicio respecto de él; por tanto procede el reconocimiento del mismo.

Con base en todo lo expuesto, sin que se hagan necesarias otras consideraciones, este despacho, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

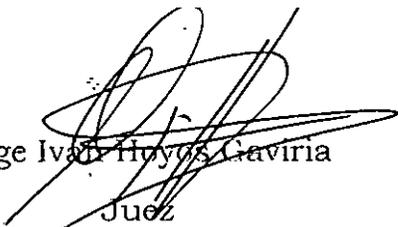
RESUELVE:

PRIMERO: Por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia, deniega las pretensiones invocadas por la parte demandante en su escrito de demanda.

SEGUNDO: Consecuencialmente, se declara probada la excepción de inexistencia de la obligación alegada por la parte accionada.

TERCERO: Se condena a la parte actora a cancelar en favor de sus demandados, las costas que haya causado el proceso.

NOTIFIQUESE.



Jorge Iván Hoyos Gaviria  
Juez