



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SÉPTIMA DE DECISIÓN CIVIL – FAMILIA**

Magistrada Sustanciadora
VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ

Radicación: 42.370 (08- 001- 31- 53- 009- 2010- 00213- 01)

Barranquilla, noviembre tres (3) del año Dos Mil Veinte (2020)

Acta No. 060

I. ASUNTO A TRATAR. -

Procede esta Sala a resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante, contra la sentencia adiada Junio 25 de 2019, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso Verbal de Responsabilidad Civil Contractual adelantado por los señores NESTOR ARRIETA TORRES y ELIDA LOGREIRA RIPOLL contra las sociedades CENTRAL DE INVERSIONES S.A. (CISA) y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA C.G.A. EN LIQUIDACIÓN.

I. ANTECEDENTES. –

Expone los actores los hechos que se sintetizan así:

1. Que recibieron del extinto BANCO CENTRAL HIPOTECARIO un préstamo para adquisición de vivienda, por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) para ser pagados en cuotas mensuales por un espacio de tiempo de veinte (20) años, expresado en UPAC, constituyendo hipoteca abierta de cuantía indeterminada sobre los inmuebles de su propiedad distinguidos con M.I. Nos. 040-0129590 correspondiente al apartamento No 44 situado en la cuarta planta del Edificio PAYNAMA, y 040-0129571 correspondiente al Garaje No.8 de la misma edificación, como consta en la escritura pública No. 1615 en fecha julio 10 de 1997 otorgada

ante la Notaría Décima del Circuito de Barranquilla. Que, de otra parte, también obtuvieron de dicho banco un préstamo hipotecario para la compra del local comercial No.1 situado en la primera planta del Edificio PAYNAMA, distinguido con M.I. No.040-129577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla; obligaciones que el B.C.H. cedió a CENTRAL DE INVERSIONES "CISA S.A.", sin su consentimiento, habiéndose reestructurado en vigencia de la Ley 546 de 1999, dando lugar a las obligaciones Nos. 100401568821 y 100401568808.

2. Que CENTRAL DE INVERSIONES S.A., promovió en contra de los actores demandas ejecutivas para obtener el pago de las deudas representadas en los pagarés Nos. 100401568821 y 100401568808, en desarrollo de las cuales realizaron un convenio de pago con la acreedora, comprometiéndose a pagarle la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000,00) de la siguiente forma: Respecto de la obligación No. 100401568821, la suma de \$5.000.000,00 el 30 de agosto de 2006 y \$25.000.000,00 el día 30 de octubre de 2006; y en lo que concierne con la obligación No. 100401568808, la suma de \$5.000.000,00 el día 30 de septiembre de 2006 y la suma de \$45.000.000,00 el día 28 de diciembre de 2006; plazos que se estipularon tomado en consideración que los recursos económicos para cumplir el acuerdo, provenían del Fondo de Vivienda del Magisterio y del Fondo Prestacional el Magisterio, que quedaron autorizadas para girar los dineros directamente a CENTRAL DE INVERSIONES "CISA S.A.".
3. Que mediante consignación efectuada en febrero 27 de 2009, contenida en los recibos Nos. 50040924 y 50038866, las mencionadas entidades consignaron en la cuenta corriente No.031-06871932 del Banco de Colombia, a nombre de CISA S.A., las sumas de \$12.760,00 y \$49.987.240,00, para un total de \$50.000.000,00 por concepto del acuerdo de pago para la cancelación de la obligación No. 100401568808 correspondiente a la deuda garantizada con hipoteca sobre el apartamento No.44 situado en el Edificio PAYNAMA, distinguido con M.I. 040-0129571 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad; y que

habiendo pagado también el compromiso adquirido para el pago de la deuda representada en el pagaré No. 100401568821, solicitó a CISA S.A., declarar extinguidas dichas obligaciones, recibiendo comunicación de agosto 15 de 2007, suscrita por el señor Jairo Zambrano Tarud, funcionario de dicha entidad, donde le manifiesta que el Comité de Vicepresidencia No.00033 no consideró viable declarar extinguida la deuda respecto de la obligación No.100401568808 por no haberse cumplido el compromiso de pago en el tiempo convenido y que le invitan a hacer otro acuerdo de pago, y que de no aceptarse esta propuesta, continuarían el trámite del proceso ejecutivo. Que ante ello, les envió una comunicación señalándoles que por la tardanza en el pago, que no obedeció a un comportamiento suyo, estaba dispuesto a cancelar una suma adicional de \$2.300.000,00 a más tardar el 30 de octubre de 2007; pero el 28 de enero de 2008 CISA S.A. les informa que su propuesta no fue aceptada, y que la obligación No. 100401568808 fue cedida a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA C.G.A., después de haberle aplicado los abonos como fue convenido en el acuerdo de pago incumplido, por el saldo que figura en su base de datos; y que el operador logístico de cobranzas de la cesionaria es COVINOC.

4. Que después de varias peticiones, el 5 de agosto de 2008 CISA S.A. le envió el paz y salvo de la obligación No. 100401568821, correspondiente al local comercial No.1 del Edificio PAYNAMA, que ellos habían vendido al señor CARLOS RODRÍGUEZ GROSSER en la época en que cancelaron dicha deuda a CISA S.A.; sin embargo por la tardanza de esta demandada en hacerles entrega del paz y salvo, fueron demandado por el comprador en demanda ordinaria de resolución de contrato de compraventa por no haber otorgado la escritura pública de venta respectiva, proceso que se adelantó ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Barranquilla bajo radicación No.2009-00169-00, el cual culminó con conciliación mediante la cual se resolvió la venta y ellos devolvieron al demandante la suma de \$51.513.144,00; lo que se erige en perjuicios que les fueron ocasionados por CISA S.A., por ceder la obligación a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA y por demorarse en otorgar el paz y salvo y la escritura de levantamiento de la

hipoteca, que solo se recibió el primero en agosto 5 de 2008 y la segunda se corrió en Mayo 14 de 2009, cuando el pago se había efectuado en diciembre 28 de 2006. Que en esa misma comunicación de agosto 5 de 2008 CISA S.A., le niega la expedición del paz y salvo respecto de la obligación No.100401568808 al aplicar antojadizamente los pagos por ellos efectuados en cumplimiento del acuerdo de pago, y a la fecha aún no le han dado solución a esta última obligación, a pesar de no haber podido pagar el crédito como inicialmente fue pactado porque las altas tasas de interés superaron su capacidad de pago, dando lugar a que derivara la deuda en una cuantía desproporcionada, por estar vinculada al Sistema UPAC declarado inexecutable por la H. Corte Constitucional.

Con fundamento en tales hechos estima que las sociedades CISA S.A., y la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA han actuado con ABUSO DEL DERECHO, por lo que solicitan:

1. Que se declare la responsabilidad civil contractual de las compañías demandadas por la negligencia administrativa para expedir el paz y salvo como consecuencia del pago total de la obligación No.100401568821
2. Que de manera subsidiaria y como consecuencia del abuso del derecho de las compañías demandadas sean condenadas al pago de una indemnización por el valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) debidamente indexados hasta que se ejecute el pago total de la obligación.
3. Que se condene en costas y gastos a las compañías demandadas.

5. ACTUACIÓN PROCESAL.

4. La demanda correspondió por reparto al conocimiento del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, donde fue admitida a trámite ^(fl.133Cuad1); y notificadas las compañías demandadas, comparecieron al proceso asistidas de apoderado judicial, oponiéndose a lo pretendido por los actores, por

considerar en términos generales que fueron los demandados quienes incumplieron el acuerdo de pago para solventar los saldos insolutos de las obligaciones a que han aludido los actores, ante lo cual, CISA S.A., en virtud de lo convenido, procedió a dar por extinguida la obligación No. 100401568821 que fue debidamente cancelada, y a abonar a la obligación No.100401568808 los pagos efectuados extemporáneos, encontrándose esta última obligación con un saldo pendiente por pagar; y al efecto la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. En Liquidación, invocó las excepciones de mérito que denominó *“Responsabilidad Civil Contractual y Perjuicios reclamados por incumplimiento del contrato es improcedente e ilegal y carece de soporte jurídico, Jurídicamente no es procedente invocar la revisión del contrato de mutuo como causal de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios sino existe una sentencia que así lo determine, Falta de legitimación pasiva por parte de la compañía de gerenciamiento de activos CGA en liquidación, Regulación normativa y jurisprudencial invocadas por el actor no pueden alegarse como fundamentos de hecho ni de derecho del supuesto incumplimiento del contrato ni de la indemnización pretendida, Preeminencia de la Ley, Principio de legalidad de los actos jurídicos, Genérica consagrada en el inciso 1 del artículo 306 del CPC”* (fls.151-172 cdno 1); en tanto que la sociedad CENTRAL DE INVERSIONES S.A., presentó las excepciones de mérito denominadas *“Excepción de Falta de legitimación en la causa por pasiva por aplicación del principio de autonomía de la voluntad, Principio de legalidad de los actos jurídicos, Por transacción Extrajudicial, Genérica del artículo 306 del CPC”* (Fls 187-256Cuad1); exceptivas de las cuales se corrió traslado a la parte actora (fl.257 Cuad1).

De esta manera, por encontrarse trabada la Litis, con auto adiado julio 11 de 2012^(fls 263-264Cuad2), se abrió a pruebas el proceso, teniéndose como tales las documentales aportadas al expediente, y se ordenaron las pruebas pedidas por los litigantes, de las cuales se recibieron los testimonios de los señores Edgar Arroyo Alarcón^(fl.283), Jairo Zambrano Tarud^(fl.284), Abel Ramiro Meza Godoy^(fl.285); las declaraciones de parte de los señores Néstor Julio Arrieta Torres^(fl308-309) y Elida Logreira Ripoll^(fl.309-310) y

se practicó prueba pericial con el auxilio del perito Zarid Cano Granados que fue debidamente controvertida (fls. 356-362); y vencida la etapa probatoria, se corrió traslado para alegatos conclusivos que fue usado por ambos litigantes.

Ahora bien, en virtud de lo dispuesto por el Acuerdo No. PSAA13-10071 de diciembre 27 de 2013, que implemento el sistema de Oralidad en la ciudad de Barranquilla, fue repartido el proceso al conocimiento del Juzgado Décimo Civil del Circuito de esta ciudad, a su vez, en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo No.000204 del 07 de Octubre de 2015, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Seccional de Judicatura del Atlántico, por medio del cual se redistribuyeron los procesos del Sistema escritural, el asunto al conocimiento del Juzgado Civil del Circuito de Descongestión de Soledad, y al terminarse la descongestión el asunto fue remitido al conocimiento del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, agencia judicial que mediante auto de julio 11 de 2017 avocó su conocimiento, prorrogando la competencia de conformidad con lo previsto en el art. 121 del CGP.

6. DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA. -

La jueza a-quo culminó la instancia con sentencia fechada en junio 25 de 2019, mediante la cual desestimó las pretensiones de la demanda, condenando a los demandantes en costas, tasando las agencias en derecho en cuantía equivalente a dos (2) SMLMV, por considerar que no se encuentran superados los requisitos para que prospere la declaratoria de responsabilidad civil contractual, como quiera que los demandantes no están habilitados para pretender indemnización al no haber honrado los compromisos que tenían a su cargo.

7. DE LA APELACIÓN Y SUS FUNDAMENTOS. -

La sentencia de primera instancia fue impugnada por la parte demandante, quien argumenta que la jueza a-quo incurrió en indebida valoración probatoria al haber adoptado la decisión censurada sin tomar en consideración el profuso caudal probatorio allegado legal y oportunamente al proceso.

8. PROBLEMA JURÍDICO. –

Cabe resolver en este caso, conforme a las pruebas obrantes en el proceso, y tomando en consideración los reparos expresados por el recurrente, si concurren los requisitos necesarios para derivar responsabilidad civil contractual de las demandadas, con ocasión de los hechos expresado por los demandantes.

No observándose causal de nulidad que deba declararse o colocarse a conocimiento de las partes para que la aleguen, y como se observan colmados los presupuestos procesales de la acción, se procede a resolver previas las siguientes.

-

CONSIDERACIONES DE LA SALA:

a) *De la responsabilidad civil contractual.*

Como se sabe, la responsabilidad civil como fuente de obligaciones, se ha clasificado en *contractual y extracontractual*. La primera de ellas, que es la que interesa a este caso, encuentra fundamento legal en los arts.1602, 1603, 1494 y 1495 del Código Civil y 864 del Código de Comercio, según los cuales los contratos se forman por el acuerdo de voluntades expresado por los contratantes, que los obliga al cumplimiento de las prestaciones que mutuamente se hayan prometido.

Es así, que dispone el art.1602 que “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...*” y que por ende, los convenios “*...deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan, no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella*” (art.1603 C.C.); como también en el artículo 1494 del C.C., según el cual: “*Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; (...).;*”, en concordancia con el art. 1495 ibídem que define el contrato como 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 de muchas personas”; y el art.864 del Código de Comercio para el que el contrato es un *“acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial...”*.

Ahora bien, el incumplimiento de lo pactado por alguno de los contratantes, habilita al otro a pedir en sede judicial, la resolución o el cumplimiento, en virtud de la figura denominada *“Condición resolutoria contractual”* de que trata el art. 1546 del Código Civil, que requiere, para su viabilidad y procedencia de los siguientes requisitos: 1) Existencia de un contrato bilateral válido; 2) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, 3) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se halla allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos; 4) Que el demandante haya soportado un daño; y 5) Que exista relación de causalidad entre el daño afrontado por el demandante con el incumplimiento del demandado.

De estos requisitos interesa a este caso, en primer lugar, el del cumplimiento del demandante de las obligaciones que estén a su cargo por razón del convenido, que corresponde a uno que se impone analizar con precedencia, como quiera que es el que permite determinar el requisito de la pretensión de la legitimación en causa, como quiera que *“...El titular de dicha acción indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden...”*; de manera que encontrándose en tal posición, *“...El contratante cumplido puede válidamente ejercer las acciones alternativas de que trata el art. 1546 del Código Civil. En efecto, paralela a la acción de cumplimiento (por la vía ejecutiva o la ordinaria, según el caso), el contratante cumplido o que estuvo presto a cumplir, tiene en su haber, -frente al contratante incumplido y a su arbitrio-, la posibilidad de acudir al juez para que declare la resolución de la respectiva negociación, en orden a satisfacer su legítimo derecho a que no preserve vigencia dicho negocio jurídico bilateral, ni por eso, a permanecer sujeto indefinidamente a las obligaciones contraídas en virtud de su celebración. Por consiguiente, como efecto de la citada disposición legal, sólo al contratante cumplido o allanado a*

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de marzo 7 de 2000. Exp. 5319. M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno.

cumplir, incumbe decidir si ejerce o no la acción en comento, la que coexiste, de manera alternativa y no conjunta, con la de cumplimiento forzado, ello es claro...¹²

Así mismo, resulta relevante lo concerniente al incumplimiento del demandado, que permite examinar el cumplimiento de la legitimación en causa por pasiva, puesto que partiendo de la base del principio de autonomía de la voluntad, y por ese sendero, de la sujeción a la normatividad que se dan los contratantes para regular el pacto de que se trate, el incumplimiento del contratante demandado se erige como elemento estructural que posibilita a la jurisdicción intervenir en los términos del art. 1546 del Código Civil, cuando quiera que uno de los contratantes *-deudor de determinados deberes de prestación-* ha incumplido o desatendido sus compromisos, y de tal comportamiento se derivan perjuicios para aquel contratante que si cumplió sus deberes convencionales o estuvo presto a ello.

b) Análisis del caso concreto:

Sea lo primero indicar, que de acuerdo con lo previsto en el art. 281 del C.G.P., *“La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla, y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley...”*, en lo que se denomina principio de congruencia de la sentencia, según el cual *“...El juez debe tomar su decisión de manera congruente con los hechos, pretensiones y excepciones probadas dentro del proceso. Por lo tanto, no podrá proferir una sentencia en la que se pronuncie acerca de algo que no fue solicitado por las partes (extra petita) o en la que otorgue más de lo pedido (ultra petita), pero tampoco podrá fallar sin pronunciarse acerca de todas las pretensiones, pues de lo contrario deberá explicar de manera suficiente las razones por las cuales omitió referirse a algún pedimento. El principio de congruencia de la sentencia además garantiza el oportuno uso del derecho de defensa por parte de las partes, puesto que les permite hacer uso de cada una de las herramientas establecidas en la ley para ello...”* (Sent.T-00455-16).

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de octubre 22 de 2003. Exp. 4607. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Sholls

Aplicando este principio al presente caso, se advierte que los demandantes aunque fueron beneficiarios de dos créditos hipotecarios inicialmente otorgados por el Banco Central Hipotecario, que posteriormente fueron cedidos a CENTRAL DE INVERSIONES “CISA S.A.” y luego uno de ellos a la COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA C.G.A., es lo cierto que éstos informan en el libelo incoatorio que aunque efectuaron acuerdos de pago en la misma época para saldar las deudas, se trata realmente de dos negocios jurídicos independientes habidos entre demandantes y demandados, que en consecuencia, dado que tuvieron desenlaces diversos, no pueden ser examinados a través del mismo prisma como lo hizo la jueza de primera instancia; de manera que deberá esta Sala en la oportunidad correspondiente, analizar cada uno de estos créditos.

Precisado lo anterior, encontramos que ciertamente los demandantes fueron beneficiarios de dos créditos hipotecarios que les fueron concedidos por el B.C.H., para la adquisición el primero de ellos del apartamento No.44 y el garaje No.8 del Edificio PAYANAMA de esta ciudad, y posteriormente también para la compra del local comercial No.1 del mismo edificio, como consta en las Escrituras Públicas Nos. 1615 e julio 10 de 1997 otorgada ante la Notaría Decima de Barranquilla y 5261 de Octubre 7 de 1997; respecto de los cuales, tal como lo aceptan los litigantes, se efectuó la reestructuración de dichos créditos conforme a lo ordenado por la Ley 546 de 1997, dando lugar a nuevos convenios que plasmaron en las obligaciones Nos. 100401568808 y 100401568821, como lo aceptan todos ellos, puesto que de tales negociaciones no se aportaron los pagarés contentivos de las mismas.

De otra parte, también aceptan los sujetos procesales que respecto de estas obligaciones los demandantes propusieron unos convenios de pago, aceptados por la entonces sociedad acreedora CENTRAL DE INVERSIONES “CISA S.A.” como se acreditó a folios 215 y 216 respecto de la obligación No. 100401568821 correspondiente al local comercial, cuyo saldo insoluto debían pagar los deudores mediante un pago por valor de \$5.000.000,00 que debían consignar a mas tardar en Agosto 3º de 2006 y uno por valor de \$25.000.000 que debían consignar a mas tardar en Octubre 30 de ese mismo año; y a folio 301 respecto de la obligación

100401568808 referida al apartamento No.44 y garaje No.08, cuyo saldo debido debían pagar los demandantes mediante una consignación de \$5.000.000 a mas tardar el 2 de octubre de 2006 y una de \$45.000.000 a mas tardar el 28 de diciembre de 2006, pactando sin embargo las partes que tales fórmulas de pago *“...no implican novación, reestructuración ni desistimiento de las acciones judiciales que se hayan iniciado para la recuperación de las sumas adeudadas; lo que indica que los valores antes mencionados son un mecanismo de facilidad de pago unilateral, brindado por Central de Inversiones S.A., y en caso de incumplimiento alguno de las facilidades de pago aquí establecida se entenderá que el presente acuerdo no tiene ningún efecto y por lo tanto cualquier pago que se hubiere realizado se tendrá como un abono a la obligación y se aplicará conforme a los términos iniciales del crédito, es decir, los que figuren en los títulos de deuda respectivos. Así mismo la obligación continuará vencida y no habrá lugar a mejorar la calificación ante las centrales de riesgo hasta tanto se cumpla la presente facilidad de pago y/o se cancele totalmente la obligación...”*; obligación ésta última cedida a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LIMITADA, todo lo cual pone de presente la existencia de un contrato bilateral válido entre los litigantes, y con ello, configurado el primer requisito de la responsabilidad contractual.

Pues bien, en lo que concierne con la obligación No.100401568808 referida al apartamento No.44 y el garaje No.8 del edificio PAYNAMA, se advierte tal como sostuvo la juzgadora de primer grado, que los demandantes no se encuentran habilitados para hacer uso de la acción indemnizatoria por incumplimiento, toda vez que ellos no cumplieron el acuerdo de pago efectuado con CENTRAL DE INVERSIONES “CISA S.A.” en el tiempo y forma que antes se enunció habían estipulado, sin que se observe siquiera que hubieren estado prestos a cumplir o a justificar el incumplimiento, puesto que antes del vencimiento de la última de las fechas convenidas, esto es, el 28 de diciembre de 2006, ninguna comunicación enviaron a la sociedad acreedora para informar las razones por las cuales no se pagaría la segunda cuota pactada en el tiempo acordado, solicitando la ampliación del plazo, puesto que no bastaba haber certificado que se encontraban esperando un desembolso de su empleador para efectuar el pago, pues debían estar pendientes de que el mismo realmente fuere realizado y si ello no hubiere sido

posible, solicitar una ampliación del plazo; y en cambio asumieron una actitud pasiva, de manera que el pago se realizó en febrero de 2007 cuando ya el plazo se encontraba vencido; y luego, en Septiembre 26 de 2007 es cuando justifican la tardanza y proponen pagar un adicional de \$2.300.000, en abril 26 de 2008 solicitaron el levantamiento de la hipoteca aun a sabiendas que habían incumplido el acuerdo de pago ^(fl.241), en Julio 22 de 2008 le respondió la acreedora expresándole que conforme al acuerdo de pago, ante el incumplimiento los abonos fueron aplicados a la deuda invitándolos a hacer una oferta de pago del saldo insoluto ^(fl.243), lo que se reitera mediante comunicación de Agosto 15 de 2008 ^(fl.244), y mediante comunicación de diciembre 22 de 2008 mediante la cual CISA S.A., responde a los demandantes una petición de éstos que les fue trasladada por el MINVIVIENDA, les reitera que tal obligación fue cedida a C.G.A. ^(fl.212) y que aun tiene un saldo pendiente de ser pagado; comportamiento contractual que permite evidenciar que los demandantes no se encuentran legitimados por activa para solicitar la declaratoria de incumplimiento del contrato y consecuente indemnización en lo que hace relación con esta obligación No. 100401568808, lo que impone en lo que concierne con esta deuda, confirmar la sentencia de primer grado.

En este punto, hemos de indicar que la señora jueza a-quo dio el mismo tratamiento a la obligación No. 100401568821 y a consecuencia de ello, realmente omitió resolver sobre la pretensión referida a esta obligación, que es la que entre otras cosas aparece claramente enunciada en la demanda, pues nótese que la legitimación en causa activa si se encuentra acreditada, no solo porque al contestar la demanda el polo pasivo acepta que los demandantes honraron el acuerdo de pago de esta deuda, sino que a folios 73 aparece certificado de tal circunstancia, lo que se evidencia además a folios 77, 246 y 305; estando entónces acreditado este otro requisito de la responsabilidad civil contractual.

Pues bien, en torno al siguiente de los requisitos, esto es, el incumplimiento de las demandadas en otorgar la escritura pública de levantamiento de la hipoteca respecto del local comercial No.1 situado en la primera planta del Edificio PAYNAMA, distinguido con M.I. No.040-129577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, observamos que luego de haberse pagado

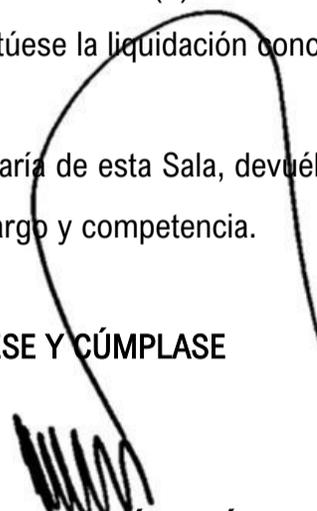
el saldo insoluto de la deuda No. 100401568821, en Octubre 30 de 2006, se aprecia que solo en abril 26 de 2008 los accionantes solicitan el levantamiento de la hipoteca ^(fl.241), a lo que se contesta en Mayo 16 de 2008 por la acreedora CISA S.A., que no han procedido a realizar el levantamiento de la hipoteca porque ellos no han radicado la documentación necesaria para ello ^(fl.305), que es aportada por éstos solo en Marzo 12 de 2009 ^(fl.80); luego, en marzo 24 de 2009 CISA S.A. informa a los demandantes que falta pagar \$28.000 de gastos y \$28.000 por cuenta por cobrar, que son consignados ^(fol.214) y demostrado el pago en Marzo 27 de 2009 ^(fl.82), otorgándose la Escritura Pública de levantamiento de la hipoteca No. 02075 otorgada ante la Notaría Veintinueve de Bogotá por el B.C.H.-Liquidado, respecto del inmueble identificado con M.I, 040-129577 en Mayo 14 de 2009 ^(fs.218,221), todo lo cual denota que la tardanza en otorgar dicho instrumento público no es atribuible a la parte demandada, lo que impide tener por demostrado el requisito de incumplimiento del demandado; pues la tardanza obedece a falta de gestión oportuna de los promotores de la demanda con que se inició este proceso, quienes pese a que habían suscrito en julio 11 de 2008 promesa de compraventa de tal bien raíz, con el compromiso de otorgar escritura pública de venta en diciembre 30 de 2008 ^(fo.71), no fueron diligentes en solicitar información acerca de la documentación que debían allegar y lo que tenían que pagar al banco para obtener el levantamiento de la hipoteca; y en cambio, sin que se haya expresado cual fue la razón para ello, antes del vencimiento del plazo de otorgamiento de la escritura de venta, que como se dijo se pactó para diciembre 30 de 2018, desde octubre 27 de 2008 estaban tramitando una conciliación extraprocesal con el promitente comprador señor CARLOS RODRIGUEZ GROSSER; razones éstas que imponen la confirmación de la sentencia de primer grado, por esta razón adicional, con la consecuente condena en costas de esta instancia a cargo de la parte demandante recurrente.

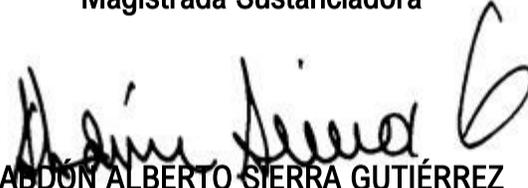
Por lo anteriormente expuesto, La Sala Séptima Civil Familia Del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley. –

RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la sentencia adiada Junio 25 de 2019, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso Verbal de Responsabilidad Civil Contractual adelantado por el señor NESTOR ARRIETA TORRES y la señora ELIDA LOGREIRA RIPOLL contra las sociedades CENTRAL DE INVERSIONES S.A. (CISA) y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA, C.G.A. EN LIQUIDACIÓN, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.
2. Condénese a la parte demandante en costas de esta instancia. Tásense las agencias en derecho en el equivalente a un (1) S.M.L.M.V. Por la Secretaría del juzgado de primer grado, efectúese la liquidación concentrada de costas.
3. Cumplido lo anterior, por la Secretaría de esta Sala, devuélvase el expediente al juzgado de origen, para lo de su cargo y competencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada Sustanciadora


ABDÓN ALBERTO SIERRA GUTIÉRREZ
Magistrado


YAENS LORENA CASTELLÓN GIRALDO
Magistrada