



Barranquilla – Atlántico, diciembre cuatro (4) de dos mil veinte (2020)

Radicación No. 42.045

Código: 08001315300420170011102

Demandante 1: INGENIEROS CONSTRUCTORES ASOCIADOS INKA SAS
incaconstrucciones@gmail.com

Demandante 2: SOLARI INVERSIONES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.
Fernando@solari.com.co

Apoderado: VLADIMIR MONSALVE CABALLERO vmonsalve@desilvestrimonsalve.com

Demandado: ALMACENES EXITO S.A. maria.plaza@grupo-exito.com

Apoderado: FERNANDO MORENO QUIJANO Fernando@morenoqabogados.com

Por auto de 13 de noviembre de 2019, esta Sala de Decisión concedió el recurso de casación propuesto, contra la sentencia dictada el 02 de octubre de 2019, dentro del Proceso Verbal Declarativo, seguido por las Sociedades Ingenieros Constructores y Asociados Inka S.A.S., y Solari Inversiones y Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., contra Almacenes Éxito S.A., sin embargo, mediante proveído del 05 de febrero de 2020, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, resolvió devolver el expediente con el fin de que se aclare y determine la cuantía del interés para recurrir en el juicio.

Determinación contra la cual, la parte demandante interpuso recurso de reposición, decidido por auto de 31 de agosto de 2020, que dispuso “...No reponer el proveído en el que se declaró prematuro el pronunciamiento de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla al conceder el recurso de casación de las accionantes en el proceso ordinario de la referencia.”

En dicho proveído dijo la Corte Suprema de Justicia, que:

“Mayor precisión requiere también el análisis concerniente al valor de la prestación reconocida a favor de Almacenes Éxito S.A., teniendo en cuenta que en la sentencia se ordenó a Solari Inversiones y Desarrollo inmobiliario S.A.S., «*retornarle, mediante cesión, la posición contractual en el Fideicomiso Lote Calle 77 a favor de Almacenes Éxito S.A.*», lo que es relevante porque ese Fideicomiso «*está compuesto por nueve inmuebles*» cuyo valor total se tasó, por las partes, en dos mil setecientos ochenta y nueve millones seiscientos mil pesos (\$2.789’600.000) según lo revela el contrato de promesa de constitución de fiducia mercantil de parqueo y cesión de posición contractual de fideicomitente, celebrado el 1 de octubre de 2015 (fls. 108 al 121, cdno. 1).”

Y en párrafo seguido, resaltó:

“Por lo tanto, para conocer la extensión de la afrenta padecida por las opugnantes es necesario determinar a cuánto ascendían, para el momento en que se dictó la sentencia de segundo grado, las condenas proferidas en primera instancia a favor de cada extremo procesal y luego de hacer las deducciones respectivas, entrar a establecer si, de haber alguna diferencia a favor de las demandantes, su valor supera el umbral requerido para recurrir en casación, teniendo en cuenta, en todo caso, la naturaleza de su relación litisconsorcial, labor que le compete



al Tribunal cuando se ocupe de resolver sobre la procedencia del recurso extraordinario ensayado por las pretensoras, para lo cual tendrá que hacer el escrutinio correspondiente que arroje claridad al respecto, con independencia de cuál sea la decisión a la que arribe sobre ese particular.”

Hecho el recuento procesal antecedente, corresponde a esta Sala, decidir respecto de la concesión del recurso de casación incoado en oportunidad por la parte demandante, atendido a los parámetros fijados en las providencias proferidas por el Superior Funcional.

Pues bien, la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito, el 07 de febrero de 2019, dictaminó:

- 1.- Declarar no probadas las excepciones de mérito propuestas por Almacenes Éxito S.A.
- 2.- Declarar resuelto el contrato de promesa de constitución de fiducia mercantil de parqueo y cesión de posición contractual, celebrado entre Ingenieros Constructores Asociados INKA SAS y Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS con Almacenes Éxito SA.
- 3.- Ordenar a Almacenes Éxito SA a reembolsar en favor de Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS la suma de \$1.591.840.939 correspondiente a cuotas de pago del precio.
- 4.- Ordenar a Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS retornar, mediante cesión, la posición contractual en el Fideicomiso Lote calle 77 en favor de Almacenes Éxito S.A.
- 5.- Condenar a Almacenes Éxito S.A. a pagar en favor de Ingenieros Constructores Asociados INKA SAS y Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS, la suma de \$557.920.000 a título de cláusula penal.
- 6.- Condenar a Almacenes Éxito S.A. a pagar en favor de Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS, la suma de \$220.422.562 por perjuicios materiales a título de daño emergente y lucro cesante.
- 7.- Condenar a Almacenes Éxito S.A. a pagar en favor de Ingenieros Constructores Asociados INKA SAS la suma de \$64.557.987 por perjuicios materiales a título de daño emergente y lucro cesante.
- 8.- Condenar en costas a la demandada en favor de los demandantes. Señálense las agencias en derecho en la suma de \$73.042.245 que deberá ser incluida en la liquidación de costas”.

Luego, por providencia del 25 de febrero de 2020, dispuso, luego de acceder a la solicitud de adición presentada por la parte demandante, modificar el numeral tercero de la parte resolutive, quedando así:

“3.- Ordenar a Almacenes Éxito SA a reembolsar en favor de Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS la suma de \$1.591.840.939 correspondiente a cuotas de pago del precio, más los intereses de mora



que se causen sobre esa cantidad desde el 23 a agosto de 2017 hasta el pago a la tasa de mora de que trata el artículo 884 del Código de Comercio según las resoluciones vigentes expedidas por la Superintendencia Financiera.”

En este punto recuerda la Sala, que el artículo 334 del Código General del Proceso, enlista las sentencias que dictadas en segunda instancia por los tribunales superiores, son susceptibles del recurso de casación, supeditada su concesión claro está, al cumplimiento de los requisitos de oportunidad, legitimación y cuantía del interés para recurrir. Sobre éste último supuesto la jurisprudencia tiene establecido que el interés económico para recurrir depende del valor económico del agravio inferido por la sentencia de segunda instancia para la fecha en que ésta se profirió, no pudiendo producirse su valor para antes ni después de la fecha de la decisión.

En cuanto a los primeros requisitos se encuentran debidamente colmados, pues, el recurso de casación fue interpuesto en oportunidad por el apoderado judicial de la parte demandante, pendiendo el estudio de la cuantía del interés para recurrir, ítem en el que encontramos:

Las partes en contienda celebraron un contrato al que denominaron “Promesa de Constitución de Fiducia Mercantil de Parqueo y Cesión de Posición Contractual” sobre nueve inmuebles cuyo precio fijaron en \$2.789.600.000 a fecha 19 de octubre de 2015. De dicho monto la parte demandante, Ingenieros Constructores Asociados INKA SAS y Solari Inversiones y Desarrollo Inmobiliario SAS, lograron cancelar la suma de \$1.591.840.939; monto que fue reconocido por la sentencia de primera instancia, y ordenado a reembolsar por Almacenes Éxito “más los intereses de mora que se causen sobre esa cantidad desde el 23 de agosto de 2017 hasta el pago”. Intereses moratorio que se calcularán a efectos del recurso de casación hasta el 02 de octubre de 2019, fecha en la que se dictó sentencia de segunda instancia.

Valor del contrato:	\$2.789.600.000
Menos valor pagado:	\$1.591.840.939
Resultado:	\$1.197.759.061

Cálculo de intereses ordenados por el juez de primera instancia, el cual se realizará sobre el valor pagado y el saldo faltante, conforme a los intereses certificados por la Superintendencia Financiera, para el lapso temporal ya fijado -23 de agosto de 2017 – 02 de octubre de 2019-, lo que arroja el siguiente resultado:

1.-

Capital:	\$1.591.840.939
Intereses moratorios:	\$1.010.337.082,78
Total:	\$2.602.178.021,78

2.-

Capital:	\$1.197.759.061
Intereses:	\$760.214.394
Total:	\$1.957.973.455,49



Luego,

Total 1:..... \$2.602.178.021,78
Menos Total 2:..... \$1.957.973.455,49
Resultado:..... **\$644.204.566,29**

El resultado correspondería a la suma que la parte demandada, Almacenes Éxito S.A. debería reembolsar a la parte demandante, ello tomando en consideración, el principio de equidad en la generación de intereses a ambas partes de la contienda.

También se condenó en sentencia de primera instancia a la parte demandada, Almacenes Éxito S.A. al pago de cláusula penal y perjuicios materiales en la modalidad de daño emergente y lucro cesante. Valores que constituyen el agravio sufrido por la parte recurrente en casación, y a los que se hará el cálculo de intereses legales¹, de conformidad con el artículo 1617 del Código Civil, tomando como lapso temporal las fechas de emisión de las sentencias de primera y segunda instancia -07 de febrero de 2019 a 02 de octubre de 2019.

1.- Cláusula penal:..... \$557.920.000
Intereses:..... \$22.316.800
Total:..... \$580.236.800

2.- Perjuicios materiales Solari:..... \$220.422.562
Intereses:..... \$8.816.902,48
Total:..... \$229.239.464,48

3.- Perjuicios materiales Inka:.....\$64.557.987
Intereses:.....\$2.582.319,48
Total:.....\$67.140.306,48

La adicción por los conceptos referidos arroja un total de **OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL QUINIENTOS SETENTA MIL PESOS CON NOVENTA Y SEIS CVS M.L. (\$876.616.570,96).**

En conclusión, sumados los valores de **\$644.204.566,29** y **\$876.616.570,96**, da como resultado **MIL QUINIENTO VENTE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTIUN MIL CIENTO TREINTA Y SEIS MIL CON NOVENTA Y SEIS CVS M.L. (\$1.520.821.136,96)**; suma que sobrepasa el justiprecio necesario para la concesión del recurso de casación en el año 2019 -en atención a la fecha de emisión de la sentencia de segunda instancia, que por ley² está tasado en 1.000 smlmv.

A más que los integrantes de la parte demandante constituyen un litisconsorte necesario, derivado de la adenda u otrosí No. 1 del

¹ 6% anual

² Artículo 338 del Código General del Proceso



contrato de promesa inicial, en el que se advierte la inclusión de la Sociedad Solari en la misma calidad de la Sociedad Inka, de manera que tienen los mismos derechos y obligaciones nacidas del contrato (fl. 122-124).

Siendo así, se entienden satisfechos los requisitos de ley exigidos para la concesión del referido recurso extraordinario y a ello se procederá.

Bajo estos comentarios, la Sala Octava Unitaria Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla,

RESUELVE

Primero: Conceder el recurso extraordinario de casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del 02 de octubre 2019 dictada dentro del presente proceso ya debidamente referenciado.

Segundo: Remítase el expediente a la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, una vez ejecutoriada la presente providencia, atendiendo a la Emergencia Sanitaria actual, vía Digital. De igual manera se Exhorta a las partes a prestar la colaboración debida, frente a la remisión de las piezas procesales magnéticas y audiovisuales necesarias que se requieran para ello.

Tercero: Por Secretaría hágase lo pertinente.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

ABDÓN SIERRA GUTIERREZ
Magistrado

Firmado Por:

**ABDON SIERRA GUTIERREZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 1 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR
BARRANQUILLA**

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:

**099d6c9089b4534619259f41b3c60e7b7010c724f504024160fe94faba9a
c0f4**

Documento generado en 04/12/2020 12:44:53 p.m.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Octava Civil- Familia

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**