



Proceso	Verbal
Demandante	Clara Estella Chica García
Demandado	Pedro León Velásquez Rodríguez
Radicado	No. 05001-31-03-008-2018-00504-02
Procedencia	Juzgado Octavo Civil del Circuito de Medellín
Instancia	Segunda
Ponente	Luís Enrique Gil Marín
Asunto	Sentencia No. 011
Decisión	Revoca
Tema	Sociedad de hecho
Subtemas	Sociedad de hecho y liquidación. Objeto del proceso. La liquidación es un trámite posterior al proceso declarativo. Acuerdo conciliatorio. La conciliación es vinculante y hace tránsito a cosa juzgada.

TRIBUNAL SUPERIOR

SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín (Ant.), veintisiete de marzo de dos mil veintitrés

I. OBJETO

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra de la sentencia proferida por el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**, en el proceso verbal instaurado por **CLARA ESTELLA CHICA GARCÍA** en contra de **PEDRO LEÓN VELÁSQUEZ RODRÍGUEZ**.

II. ANTECEDENTES

Pretensiones: La demandante solicita se declare que existe una sociedad de hecho entre ella y demandado, llamada CHICA – VELÁSQUEZ, con domicilio en Medellín y cuyo objeto fue el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario “*EDIFICIO PALMAR DE LAURELES*”, ubicado en la carrera 79 No. 38-40 y 38-42, apartamentos 201, 202, 203, 301, 302, 303 y 402, de la ciudad de Medellín; decrete la disolución y liquidación de la sociedad de hecho, el pago a cada uno de los socios de los dividendos y participaciones que les corresponde; condene al demandado a pagar los frutos civiles dejados de percibir por la sociedad, que ascienden a \$103.460.196,00, por concepto de cánones de arrendamiento de los apartamentos 201 y 203 del Edificio Palmar de Laureles, generados desde diciembre de 2014 hasta la fecha de presentación de la demanda y los que se sigan generando durante el transcurso del proceso; condene al demandado a pagar a título de indemnización a favor de la sociedad de hecho, los daños y perjuicios ocasionados por el monto que determine un perito ingeniero especializado en patología por las fallas en el sistema de construcción que adelantó el demandado, por no cumplir con los parámetros de la licencia urbanística.

Elementos fácticos: Las partes a comienzos del año 2012, acordaron conformar una sociedad de hecho para construir un edificio sobre un lote de terreno en la ciudad de Medellín; para este propósito la demandante buscó los recursos

económicos mediante préstamos con terceros y el demandado, se comprometió a aportar su conocimiento, capacidad y experiencia para construir los apartamentos; edificación que debía cumplir con las normas urbanísticas y contar con licencia de construcción; una vez culminada la obra enajenarían los inmuebles para cancelar los pasivos y distribuir la utilidad entre ellos; mediante escritura No. 13846 del 20 de noviembre de 2012, se adquirió un lote de terreno a nombre del señor José Joaquín Chica Botero, quien prestó el dinero para adquirirlo y realizar la construcción en su totalidad; es decir, el inmueble se dejó en garantía; una vez terminó el proyecto el demandado promovió demanda contra la demandante y el señor José Joaquín Chica Botero, tramitada en el Juzgado 14 Civil del Circuito de la ciudad, bajo el radicado No. 2014-00389, donde pretendía el reconocimiento de la sociedad de hecho que fue constituida; el 19 de marzo de 2015, en la audiencia inicial las partes reconocieron vía conciliación la existencia de la sociedad de hecho y acordaron que cada uno de los socios obtendría el 50% sobre las utilidades del proyecto, una vez liquidada la sociedad y cancelado el pasivo existente a favor del señor José Joaquín Chica Botero, que ascendía a \$1.170.000.000,00.

En la ejecución del objeto social, la sociedad de hecho no adquirió bienes, toda vez que para desarrollar el proyecto obtuvieron un préstamo del señor José Joaquín Chica Botero por \$1.021.370.000,00 más los intereses causados (\$148.630.000,00), para un total de \$1.170.000.000,00, que reconocieron los socios y aceptó el acreedor al momento de

la conciliación; la demandante ha ejercido la representación legal de la sociedad; como el demandado se ha negado a liquidar la sociedad es necesario que se haga vía judicial; el proyecto inmobiliario cuenta con los inmuebles distinguidos con las matrículas inmobiliarias Nos. 001-1152799, 001-115800, 001-115801, 001-115802, 001-115803, 001-115804, 001-115805 y 001-115806, que están a nombre del señor José Joaquín Chica Botero, quien funge como propietario del lote de terreno; bienes que para este año (2018) cuentan con un avalúo catastral de \$1.269.862.000,00 y con un avalúo comercial aproximado de \$2.000.000.000,00, que no se ha determinado en forma precisa porque el demandado ha impedido el ingreso a los dos (2) apartamentos que ocupa y a la zona de parqueo; durante la ejecución del proyecto la pretensora contrató al contador profesional John Fernando Diossa Castro, para que diera fe de la contabilidad del proyecto hasta el 31 de diciembre de 2015; informe que se aportó al proceso; a principios del año 2014, el accionado tomó para sí los apartamentos 201 y 203, el primero para su propio beneficio y el segundo lo arrendó; cada uno de los bienes puede generar un canon de arrendamiento mensual de \$1.000.000,00, más los incrementos autorizados por el Gobierno Nacional cada año; dineros que la sociedad ha dejado de percibir desde el mes de diciembre de 2014 hasta la fecha de presentación de la demanda, esto es 46 meses, adeudando por cada uno de los apartamentos \$51.730.098,00, para un total de \$103.460.196,00.

Las unidades inmobiliarias que hacen parte del proyecto Edificio Palmar de Laureles, no se han enajenado porque el demandado socio constructor, realizó cambios en los diseños arquitectónicos y estructurales aprobados por la Curaduría Primera de Medellín y, la entidad competente no ha dado su aprobación para proceder a su venta; el accionado no permite la realización del estudio patológico, ni los trabajos o adecuaciones que se deben efectuar, dejando en el limbo el costo de esas labores; toda vez, que ha negado el ingreso de expertos a los bienes que viene ocupando; la sociedad de hecho a la fecha de presentación de la demanda tiene un pasivo total \$1.254.878.721,00; el 30 de mayo de 2018, se llevó a cabo la audiencia previa de conciliación en la Universidad Autónoma Latinoamericana, donde se expidió la constancia de no acuerdo.

Admisión de la demanda y réplica: Una vez admitida la demanda, por auto del 25 de octubre de 2018 y notificada al demandado, la replicó, se opuso a las pretensiones y como medios de defensa propuso los siguientes: ***i) no cumplimiento de la condición pactada en el acuerdo conciliatorio para la liquidación de la sociedad de hecho; ii) falta de causa para pedir y, iii) temeridad y mala fe.***

Sentencia: Se profirió el 04 de marzo de 2021, con la siguiente resolución:

"PRIMERO: DECLARAR INFUNDADAS las excepciones de mérito promovidas por la parte demandada y denominadas

"NO CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN PACTADA EN EL ACUERDO CONCILIATORIO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE HECHO", "FALTA DE CAUSA PARA PEDIR" Y "TEMERIDAD Y MALA FE", conforme con las consideraciones expuestas en la presente decisión.

"SEGUNDO: *DECLARAR que la sociedad de hecho conformada entre CLARA ESTELLA CHICA GARCÍA Y PEDRO LEON VELASQUEZ RODRIGUEZ se encuentra en estado de disolución y liquidación.*

"TERCERO: *NEGAR las demás pretensiones de la demanda.*

"CUARTO: *CONDENAR al demandado pago (bis) de costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal pertinente. Como agencias en derecho se fija la suma de 2 SMLMV".*

Empieza indicando que no habrá pronunciamiento frente a la pretensión de declaración de la existencia de la sociedad de hecho, porque fue objeto de conciliación ante el Juzgado 14 Civil del Circuito y, en torno a los perjuicios que igualmente se reclaman, no son procedentes tal como se indicó en la fijación de hechos y pretensiones, toda vez que el objeto del presente asunto es que se declare la liquidación de la sociedad de hecho. Luego de referir a las normas que regentan la materia y lo dispuesto por la jurisprudencia, señaló que, la disolución de la sociedad es procedente por la simple voluntad de uno de los socios, al tenor de lo previsto

en el art. 524 del C.G.P., en armonía con la codificación mercantil, como lo ha dispuesto la jurisprudencia.

En cuanto a las excepciones que propuso el demandado de no cumplimiento de la condición pactada en el acuerdo conciliatorio para la liquidación de la sociedad de hecho, falta de causa para pedir y temeridad y mala fe de la pretensora, como se soportan en fundamentos comunes, se resolverán conjuntamente; como soporte afirma que existe una conciliación entre las partes que está vigente, hace tránsito a cosa juzgada y no ha sido declarada nula; donde pactaron varias gestiones para proceder a la legalización y posterior enajenación de las unidades habitacionales que fueron construidas y al no cumplirse con esa condición, es jurídicamente imposible liquidar la sociedad de hecho, toda vez que la liquidación requiere de la venta de los inmuebles y estos no cuentan con permiso de ocupación y venta; para lo cual cita lo acordado en los numerales cuarto y quinto del acuerdo conciliatorio, que son del siguiente tenor:

“CUARTO: El demandante señor Pedro León Velásquez Rodríguez se compromete en el término de seis meses contados a partir de la fecha de esta audiencia, esto es, hasta el 19 de septiembre de 2015, a realizar todos los trámites que sean necesarios para obtener el permiso de ocupación y venta de los apartamentos que hacen parte del proyecto inmobiliario “EL PALMAR DE LAURELES P. H.”, especialmente ante la Oficina de planeación para lo cual la señora Clara Estella Chica García, se compromete a cancelar los gastos que estos trámites requieran, los cuales serán compensados

al momento de la liquidación de la sociedad de hecho aquí reconocida; precisando que la gestión de venta de los apartamentos es por cuenta de la señora Clara Estella Chica García directamente o a través de inmobiliarias u otro medio legal.

“QUINTO: Los socios de la sociedad de hecho aquí reconocida se comprometen a que una vez obtengan los permisos para la ocupación y venta de los apartamentos del proyecto “EL PALMAR DE LAURELES P.H.”, esto es, a más tardar el 19 de septiembre de 2015, se procederá a la liquidación de la sociedad, cancelando la suma adeudada al señor José Joaquín Chica Botero y reconocida en esta conciliación, en dinero o en especie, así como los demás gastos en que incurran para la legalización y venta del proyecto, y se cancelaran las utilidades en dinero o especie a los socios de la sociedad de hecho aquí reconocida”. Indica que la condición no se ha cumplido por falta de voluntad de la parte actora; actuar que considera temerario porque en su calidad de albacea testamentaria puede adelantar las gestiones necesarias para dar cumplimiento a lo pactado; a lo que precisa la señora Juez a quo, que como se expuso en los hechos de la demanda, las partes acordaron realizar el proyecto y para ello adquirieron un lote para construir los apartamentos, como fue explicado por cada una de las partes al absolver los interrogatorios; cada unidad habitacional que hace parte del proyecto inmobiliario cuenta con folio de matrícula inmobiliaria independiente y están en cabeza del señor José Joaquín Chica Botero; con fundamento en lo anterior, el demandado puso de presente una providencia

proferida por el H. Tribunal Superior de Medellín, dentro del proceso verbal que cursa entre las mismas partes en el Juzgado 14 Civil del Circuito de la ciudad, radicado bajo el No. 05001-40-03-014-2017-00244-00.

El Juzgado advierte que no desconoce la existencia del acuerdo conciliatorio celebrado por las partes donde reconocieron la existencia de la sociedad de hecho y asumieron unos compromisos; que el incumplimiento de lo pactado no puede dar al traste con la disolución y liquidación de la sociedad a la que tiene derecho cualquiera de los socios; que tal como se expuso, las sociedades de hecho como cualquiera otra sociedad se puede disolver y liquidar; amén, que como para este tipo de sociedades el legislador no estableció un procedimiento para su liquidación, se debe recurrir a los arts. 218 y ss., del C. de Comercio, según lo establece el canon 506 de dicha normativa; así las cosas, para liquidar una sociedad se recurre a las normas pertinentes y que son aplicables en el capítulo que trata de la disolución de las sociedades comerciales; por su parte, el artículo 505 ya citado, contempla que cada uno de los asociados podrá pedir en cualquier tiempo que se liquide la sociedad de hecho y su participación en ella y los demás asociados está obligados a proceder a la liquidación; la disolución y liquidación de una sociedad de hecho deviene de la ley, bastando la mera intención de un asociado para ello; de esa manera, considera que el estado de disolución se debió determinar al momento de la conciliación, pero no se hizo; no comparte las razones expuestas por el extremo pasivo, en cuanto a la existencia de una condición que al no

cumplirse impide la disolución y liquidación de la sociedad, porque al margen de los compromisos asumidos, como quedó claro de la normatividad en cita, el socio tiene derecho a la disolución y liquidación de la sociedad.

La señora Juez continúa indicando, que el hecho de que en la actualidad las 8 unidades habitacionales estén en cabeza del señor Chica Botero y no se haya gestionado su legalización y enajenación, no es óbice para declarar la disolución de la sociedad de hecho, toda vez que lo concerniente a los activos y pasivos, será objeto de análisis en el trámite liquidatorio; pero ello no impide que se realice un pronunciamiento frente a la disolución de la sociedad; en caso de acceder a las excepciones formuladas por el pasivo y proceder en la forma que sugiere, se estaría limitando la garantía de acceso a la administración de justicia y, contrario a ello, las controversias sometidas al estudio de la jurisdicción deben obtener una decisión de fondo que otorgue certidumbre sobre la titularidad y el ejercicio de los derechos objeto de litigio; razón por la cual, las providencias judiciales de carácter inhibitorio atentan contra ese derecho; por lo tanto, serán otras las vías para ejecutar las obligaciones contraídas por las partes en el acuerdo conciliatorio, así como para lograr la enajenación de las unidades habitacionales, aunque no estén a nombre de los socios; pero se itera, ello no puede ser óbice para declarar la disolución y liquidación de la sociedad de hecho, contrario a lo afirmado por la parte demandada; además, considera que no se acreditó un actuar temerario de la parte actora, entendiendo que la buena fe se presume y

accionado, la que no cumplió; amén, que la actora hizo uso del derecho que le asiste para solicitar la disolución y liquidación de la sociedad.

Apelación: Lo interpuso la parte demandada y dentro de los tres (3) días siguientes expuso los siguientes reparos: La sentencia de primer grado declaró la disolución y liquidación de la sociedad de hecho con base en el art. 505 del C. de Comercio; lo que no es procedente, si bien en el plenario existe prueba de la existencia de la sociedad de hecho, como consta en la conciliación celebrada en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de la ciudad, también se estableció allí que el señor José Joaquín Chica Botero era el prestamista del dinero para *"la construcción del edificio EL PALMAR DE LAURELES P.H., - LOS SOCIOS DE HECHO AUTORIZARON QUE TODOS LOS BIENES DEL EDIFICIO QUEDARÁN A NOMBRE DE JOSE JOAQUIN CHICA BOTERO.*

"ES DECIR QUE LA SOCIEDAD DE HECHO SE CREÓ ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE LOS APARTAMENTOS QUE INTEGRAN EL EDIFICIO "EL PALMAR DE LAURELES P.H.".

Sobre la imposibilidad para liquidar la sociedad de hecho, se debe tener presente lo dispuesto por el Tribunal Superior de Medellín, en auto del 11 de mayo de 2019, con ponencia del Magistrado Julián Valencia Castaño, en el proceso de simulación promovido por el aquí demandado contra la aquí demandante, lo que se dio a conocer al Juzgado y, a pesar de ello, ordenó la disolución y liquidación de la sociedad de

hecho; al disponer la liquidación de la sociedad se debe tener presente que los bienes están en cabeza de un tercero y, por lo tanto, lo único que existe es el pasivo a favor de éste en cuantía de \$1.170.000.000,00 y el activo quedaría en el aire pendiente de liquidar hasta que se integren los bienes al patrimonio de los socios, se proceda a su venta y se distribuyan los dividendos; amén, que conforme con el art. 281 del C.G.P., el juzgador no puede fallar por fuera del ámbito de los hechos y pretensiones de la demanda, siendo imposible ordenar la liquidación de la sociedad de hecho en la forma pretendida.

De otra parte, se debe tener presente lo pactado en los numerales quinto y sexto de la conciliación, en armonía con el art. 499 del C. de Comercio, que establece que las estipulaciones acordadas por los asociados producirán efectos entre ellos; de donde se debe entender que los asociados de hecho son quienes deciden la forma y los requisitos para la liquidación de la sociedad y así se debe hacer; siendo en este caso indispensable para la liquidación de la sociedad, la legalización de los bienes que conforman el edificio "*El Palmar de Laureles P.H.*", mediante la obtención de los permisos de ocupación y venta de las unidades inmobiliarias; condición acordada por las partes en el acuerdo conciliatorio para que proceda la liquidación de la sociedad de hecho; lo que torna imprescindible la venta de los apartamentos que aún siguen a nombre del señor José Joaquín Chica Botero, quien falleció y cuyo proceso sucesorio se tramita en el Juzgado Cuarto de Familia de Medellín, bajo el radicado No. 05001-31-10-004-2018-00199-00; no se

puede pasar por alto lo plasmado en el acta de conciliación, porque todo contrato es ley para las partes y, por ende, la voluntad de los socios no se puede dejar de lado al momento de ordenar la liquidación de la sociedad como lo ha señalado la jurisprudencia; además, se debe recordar que para la obtención de los permisos de ocupación y venta de los apartamentos que conforman el edificio "*El Palmar de Laureles P.H.*", como fue pactado por los socios, se requiere la autorización y firma de los formularios ante la Secretaría de Planeación del Municipio de Medellín, por parte de su propietario el señor José Joaquín Chica Botero, quien falleció y cuyo proceso sucesorio se viene adelantando, bienes que no han sido adjudicados a persona alguna.

En el acuerdo, el demandado se comprometió a realizar los trámites para la legalización de los inmuebles que conforman el edificio "*El Palmar de Laureles P.H.*"; esto es, obtener los permisos de ocupación y venta; gestiones que viene adelantado desde enero de 2014; sin embargo, llegado el momento en que requirió de la autorización del señor José Joaquín Chica Botero, éste se negó rotundamente como lo venía haciendo desde el mes de enero de 2013, cuando el edificio estaba terminado, obstaculizando hasta las diligencias, al igual que la demandante quien funge como albacea con administración de bienes en el proceso sucesorio; privándolo de obtener la utilidad que le corresponde como socio y manteniendo el edificio en estado irregular porque los inmuebles que lo comprenden no se pueden enajenar sin esos permisos; incluso, para superar esta situación se promovió proceso ejecutivo por obligación

de suscribir documentos en contra del señor José Joaquín Chica Botero, que se tramitó como conexo en el Juzgado 14 Civil del Circuito de la ciudad, bajo el radicado No. 05001-31-03-014-2015-01057-00; a pesar de que inicialmente se libró mandamiento ejecutivo, con posterioridad la decisión se dejó sin efectos y en segunda instancia se confirmó, porque no existe una obligación expresa, clara y exigible de firmar esos documentos. Por estas razones, solicita se revoque la sentencia de primer grado.

En segunda instancia, al descorrer el traslado que se concedió para sustentar el recurso, volvió sobre los argumentos que vienen de extractarse.

Por su parte, el extremo activo describió el traslado que se otorgó para que se pronunciara frente al recurso, argumentando que la sentencia se fundamentó en la normativa que regula la sociedad de hecho, la jurisprudencia y el artículo 1501 y demás normas concordantes de la Codificación Mercantil; de donde se deducen los elementos esenciales para la constitución de una sociedad de hecho; en la conciliación llevada a cabo en el Juzgado 14 Civil del Circuito de la ciudad, el 19 de marzo de 2015, los socios reconocieron la existencia de la sociedad CHICA – VELÁSQUEZ; que tenía como objeto social la construcción del edificio “*El Palmar de Laureles*”, cuyas utilidades se repartirían entre los socios; existe un pasivo a cargo de la sociedad por \$1.170.000.000,00 más los intereses causados a favor del acreedor, como igualmente se reconoció en la conciliación; el demandado no ha permitido la elaboración de

un estudio técnico de ingeniería o patología, para buscar una solución a los problemas estructurales del edificio y cuantificar los daños a reparar, como lo dispuso la Secretaria de Control Urbanístico y Territorial del municipio de Medellín; para poder someter el inmueble a la legalización de la autoridad urbanística; actos a los que se ha opuesto porque no le interesa someter la sociedad a liquidación, para poder continuar ocupando los inmuebles en forma irregular y explotándolos económicamente; no obstante, la actora siempre ha estado dispuesta a que la sociedad se liquide de mutuo acuerdo; además, se debe tener presente lo ordenado en el proceso ejecutivo conexo, promovido a continuación del proceso adelantado en el Juzgado 14 Civil del Circuito, donde el Despacho se abstuvo de librar mandamiento ejecutivo, porque las obligaciones contraídas por las partes eran imposibles jurídica y físicamente de cumplir porque están sujetas a hechos de terceros o condiciones de la misma acta.

El demandado no puede pretender la suspensión de la continuación de la liquidación de la sociedad de hecho, alegando a conveniencia propia, que está supeditada a la venta de los apartamentos del proyecto; dejando de lado, que ya se acudió a la jurisdicción a ejecutar las obligaciones, con los resultados señalados líneas atrás; además, se debe proceder a la repartición de las utilidades por partes iguales, teniendo presente que los pasivos se han generado por alrededor de 10 años y fácilmente superan el valor de los inmuebles; de allí la importancia que un liquidador realice la liquidación de la sociedad; además, no puede pasar por alto lo previsto en los arts. 524 del C.G.P., y 505 del C. de

Comercio; así como la jurisprudencia; por lo que no les es dable oponerse a la liquidación de la sociedad de hecho, desconociendo junto a su apoderado lo actuado para realizar la liquidación, así como la voluntad de la demandante para proceder a ello y los trámites que están pendientes para obtener los permisos de ocupación y venta de los inmuebles; pues solo pretende continuar explotando económicamente los bienes que ocupa junto a sus hijos; de donde se desprende la mala fe y temeridad del accionado. Por estas razones, solicita se confirme la decisión de primer grado y condene en costas al accionado.

III. CONSIDERACIONES

Problema jurídico: El recurso de apelación de cara a la sentencia de primer grado, plantea los siguientes problemas jurídicos que la Sala debe resolver: ¿se deben desestimar las pretensiones de la demanda? ¿la excepción de *No cumplimiento de la condición pactada en el acuerdo conciliatorio para la liquidación de la sociedad de hecho*", propuesta por el demandado está llamada a prosperar?

El caso concreto: Como punto concreto de inconformidad, el recurrente afirma que resulta improcedente la orden de disolución y liquidación de la sociedad de hecho conformada por las partes, porque no se ha dado cumplimiento a lo pactado por los socios en la conciliación que se llevó a cabo en el Juzgado Catorce Civil del Circuito de la ciudad, para que proceda su liquidación.

Al efecto, el Tribunal observa que como prueba de la existencia de la sociedad de hecho, se trajo copia de la audiencia de conciliación llevada a cabo el 19 de marzo de 2015, ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal promovido por el señor Pedro León Velásquez Rodríguez, contra los señores Clara Estella Chica García y José Joaquín Chica Botero, donde las partes acordaron:

“PRIMERO: Las partes tanto de la demanda inicial como de la demanda de reconvención, reconocen la existencia de una sociedad de hecho entre el señor Pedro León Velásquez Rodríguez y la señora Clara Estella Chica García.

“SEGUNDO: Las partes tanto de la demanda inicial como de la demanda de reconvención, reconocen que los miembros de la sociedad de hecho tendrán derecho cada uno al 50% de las utilidades del proyecto inmobiliario “EL PALMAR DE LAURELES P.H.”, una vez se liquide la sociedad referida.

“TERCERO: Las partes tanto de la demanda inicial como de la demanda de reconvención, aceptan que la sociedad de hecho aquí reconocida le adeuda al demandado señor José Joaquín Chica Botero la suma de \$1.021.370.000,00 y le reconocen por el préstamo de esta suma para construir el edificio, unos intereses en la suma de \$148.630.000,00; para un monto total de \$1.170.000.000,00 suma que será cancelada al señor José Joaquín Chica Botero por la sociedad de hecho aquí reconocida una vez sea liquidada la misma.

“CUARTO: El demandante señor Pedro León Velásquez Rodríguez se compromete en el término de seis meses contados a partir de la fecha de esta audiencia, esto es, hasta el 19 de septiembre de 2015, a realizar todos los trámites que sean necesarios para obtener el permiso de ocupación y venta de los apartamentos que hacen parte del proyecto inmobiliario “EL PALMAR DE LAURELES P.H.”, especialmente ante la Oficina de planeación para lo cual la señora Clara Estella Chica García, se compromete a cancelar los gastos que estos trámites requieran, los cuales serán compensados al momento de la liquidación de la sociedad de hecho aquí reconocida; precisando que la gestión de venta de los apartamentos es por cuenta de la señora Clara Estella Chica García directamente o a través de inmobiliarias u otro medio legal.

“QUINTO: Los socios de la sociedad de hecho aquí reconocida se comprometen a que una vez obtengan los permisos para la ocupación y venta de los apartamentos del proyecto “EL PALMAR DE LAURELES P.H.”, esto es, a más tardar el 19 de septiembre de 2015, se procederá a la liquidación de la sociedad, cancelando la suma adeudada al señor José Joaquín Chica Botero y reconocida en esta conciliación, en dinero o en especie, así como los demás gastos en que incurran para la legalización y venta del proyecto, y se cancelaran las utilidades en dinero o especie a los socios de la sociedad de hecho aquí reconocida.

“SEXTO: Realizada la liquidación de la sociedad en la forma indicada en el numeral anterior, las utilidades serán

canceladas al señor Pedro León Velásquez Rodríguez dentro de los ocho días siguientes a la liquidación, momento en el cual este hará entrega inmediata de los dos apartamentos que en este momento ocupa, esto es dando y dando, se cancelan las utilidades y se entregan los apartamentos.

“SEPTIMO: El demandado señor José Joaquín Chica Botero representado en esta audiencia por su apoderada general y su apoderado judicial se compromete a dar por terminada la querella presentada en la Inspección de Policía 11 de San Joaquín por Lanzamiento por Ocupación de Hecho en contra del señor Pedro León Velásquez Rodríguez y la denuncia penal que cursa en la Fiscalía 187 local de Medellín por el delito de Invasión de Tierras o Edificaciones contra el mismo señor Velásquez Rodríguez, para lo cual presentarán ante estas dependencias copia de la presente acta de conciliación”.

En primer lugar, se debe auscultar sobre los efectos que tiene en esta controversia, el anterior acuerdo plasmado por los litigantes en otro proceso judicial; de entrada, se constata que la parte demandante en esencia pretende se: (i) Declare que existe una sociedad de hecho entre ella y el demandado, llamada CHICA – VELÁSQUEZ; (ii) decrete la disolución y liquidación de la sociedad de hecho; (iii) el pago a cada uno de los socios de los dividendos y participaciones que les corresponde; (iv) condene al demandado a pagar \$103.460.196,00 por frutos civiles dejados de percibir por la sociedad, por concepto de cánones de arrendamiento de los apartamentos 201 y 203 del Edificio Palmar de Laureles y los

que se sigan generando durante el transcurso del proceso y, (v) condene al demandado a pagar a título de indemnización a favor de la sociedad de hecho, los daños y perjuicios ocasionados por las fallas en el sistema de construcción que adelantó el demandado, por no cumplir con los parámetros de la licencia urbanística.

Se constata que en esencia las pretensiones esgrimidas en la demanda están contenidas en la conciliación; en efecto, allí los litigantes de común acuerdo consintieron y reconocieron la existencia de la sociedad de hecho, que propiamente constituye el objeto del proceso declarativo y que en realidad no comprende la liquidación, por corresponder a otro tramite diferente y que se surte luego de la ejecutoria de la sentencia, en caso de que acoja la pretensión en tal sentido, invocada en la demanda; adicionalmente, acordaron el procedimiento para la liquidación de la sociedad, precisando en este sentido las gestiones que cada socio debe realizar para lograr tal propósito, el pago de pasivos y gastos y, luego se repartirían las utilidades por iguales partes; sin dejar de lado, que los ingresos de los bienes comunes, como cánones de arrendamientos que se pretenden a títulos de frutos, constituyen un activo que debe ser tenido en cuenta y, si hubo algún incumplimiento en la legalización de la construcción y en la obtención de la aprobación y autorización para vender los apartamentos y entrega del edificio, es a partir de ese incumplimiento, que se puede hacer efectiva la indemnización de los perjuicios.

Ese acuerdo legalmente celebrado es ley para las partes y solo se puede deshacer mediante los mecanismos legalmente establecidos; por lo tanto, mientras esté vigente, los extremos de esa relación sustancial están obligados a cumplir las obligaciones que adquirieron, incluso, mediante otros mecanismos diferentes al planteado en este proceso.

Bajo estas circunstancias, no queda duda que la conciliación concertada por las partes, con la mediación del conciliador, hace tránsito a cosa juzgada, como lo ha reconocido la jurisprudencia desde los albores de esta institución; al efecto, ha puntualizado:

“El acto de conciliar consiste en armonizar intereses en principio divergentes, pero que pueden coincidir en un punto determinado, mientras la convergencia no implique la renuncia de un derecho fundamental en su núcleo esencial.

“El derecho a la conciliación es una prerrogativa inviolable, y su consumación hace tránsito a cosa juzgada, por primar la exteriorización de un acuerdo de voluntades, que es de rigor cumplir para cada una de las partes. Una cosa es un acuerdo incumplido, y otra muy distinta la nulidad del mismo. El incumplimiento de lo pactado, no anula la conciliación. Todo lo contrario, es por la eficacia de la misma que dicha conciliación presta mérito ejecutivo.

“La disputa no es la única vía en lo jurídico. Pensar eso, corresponde a una mentalidad ya superada, pues el proceso

está abierto, si se puede, al acto de conciliar, por múltiples motivos, entre los que se encuentran la economía procesal, la autonomía de la voluntad, la pronta y debida justicia y, por sobre todo, la paz social.

“La litis está abierta a la conciliación, y es más, si se trata de derechos susceptibles de transacción, ha de buscarse, a toda costa, la conciliación. Es por ello que el artículo 6o. del Decreto 2651 de 1991, impone al juez la obligación de ofrecer la conciliación entre las partes, porque siempre el arreglo pacífico es mejor que el pleito en sí. Lo anterior se entiende mejor si se admite que la conciliación es más apropiada y conveniente que el enfrentamiento, porque lleva implícita una nota de racionalidad. La conciliación implica un consenso, y el fruto de éste siempre es racional, y en tal virtud liga a las partes entre sí” (Resaltamos) {CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia T-197 del 05 de mayo de 1995, M.P. Dr. Vladimiro Naranjo Mesa}.

La fuerza de la cosa juzgada de la conciliación, está consagrada en el ordenamiento jurídico; en este sentido, el art. 66 de la Ley 446 de 1998, estipula:

“Efectos. El acuerdo conciliatorio hace tránsito a cosa juzgada y el acta de conciliación presta mérito ejecutivo”.

Así mismo, se advierte que el mismo juez que haya aprobado la conciliación celebrada, es el competente para el cumplimiento forzado de las obligaciones reconocidas como

expresamente lo consagra el inciso penúltimo del art. 306 del C. General del Proceso.

Consecuente con lo anterior, se revocará la sentencia de primer grado, se declarará que la conciliación efectuada por las partes el 19 de marzo de 2015, ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal promovido por el señor Pedro León Velásquez Rodríguez, contra los señores Clara Estella Chica García y José Joaquín Chica Botero, constituye cosa juzgada y, en consecuencia, se negarán las pretensiones invocadas en la demanda.

Conclusión: Consecuente con lo anterior, se revocará la sentencia de primer grado, se declarará que la conciliación efectuada entre las partes constituye cosa juzgada y, en consecuencia, se negarán las pretensiones de la demanda.

Se condenará en costas a la parte demandante, a favor de la demandada, tanto en primera como en segunda instancia. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fijará la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000oo), que equivalen a un (1) salario mínimo legales mensual vigente (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), las agencias en derecho de primer grado serán fijadas por el a quo y se liquidarán conjuntamente con las de segunda instancia.

IV. RESOLUCIÓN:

A mérito de lo expuesto, la **SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

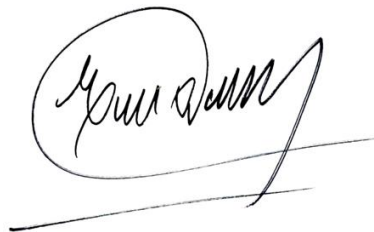
- 1.** Por lo dicho en la parte motiva, se revoca la sentencia de fecha y procedencia indicadas y, en su lugar, se dispone:
- 2.** Se declara que la conciliación efectuada por las partes el 19 de marzo de 2015, ante el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, en el proceso verbal promovido por el señor Pedro León Velásquez Rodríguez, contra los señores Clara Estella Chica García y José Joaquín Chica Botero, constituye cosa juzgada.
- 3.** En consecuencia, se niegan las pretensiones de la demanda.
- 4.** Se condena en costas a la parte demandante, a favor de la demandada, tanto en primera como en segunda instancia. Como agencias en derecho causadas en segunda instancia se fija la suma de UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS (\$1.160.000oo), que equivalen a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (Acuerdo PSAA16-10554, del 05 de agosto de 2016, expedido por el Consejo Superior de la Judicatura), las agencias en

derecho de primer grado serán fijadas por el a quo y se liquidarán conjuntamente con las de segunda instancia.

5. Se ordena devolver el expediente a su lugar de origen.

COPIÉSE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ