

S-2024

Procedimiento: Verbal
Demandante: Unión Profesional S.A.S. en liquidación
Demandada: Movinco S.A.S.
Radicado: 05266 31 03 003 2020 00004 02
Asunto: Revoca sentencia impugnada

**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
-SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL-**

Medellín, doce (12) de enero del dos mil veinticuatro (2024).

Se ocupa la Sala de decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, el día 20 de febrero de 2023, en el trámite del procedimiento verbal, incoado por la sociedad Unión Profesional S.A.S. en liquidación, en contra de Mona y Villegas Ingenieros Constructores Ltda., hoy Movinco S.A.S. Función jurisdiccional que se acomete en el siguiente orden,

I. ANTECEDENTES

I. EL CONTRATO OBJETO DE LA PRETENSIÓN DE CUMPLIMIENTO

El día **06 de noviembre de 2009** entre las sociedades Unión Profesional S.A.S. en calidad de vendedora y Movinco S.A.S., en calidad de compradora, se celebró un contrato de compraventa sobre el derecho de propiedad que aquella tenía en el proyecto urbanístico y constructivo denominado Jardines de la Floresta. En dicho contrato se pactó como precio de la transferencia del inmueble la suma de **\$3.780.000.000**, cuya forma de pago se pactó, para lo que interesa al presente asunto, entre otras cláusulas, las siguientes:

- 2. EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios), sus acreencias por la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS (\$277.338.466.00)** detalladas en documento anexo, que se distinguirá con el número 2. En este caso el **COMPRADOR** negociará con los acreedores del **VENDEDOR** las acreencias y reembolsará a este el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de **UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.** con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con estos.*

4. SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L (\$674.298.529.00), en especie, según relación de propiedades (muebles e inmuebles) que entregará el COMPRADOR para que de ésta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avalúo comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avalúo en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR Y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dicho bienes, el comprador pague dicha diferencia conforme se vaya recibiendo dinero por venta de inmuebles en el proyecto entregado en venta, o MÁXIMO AL FINALIZAR LA OBRA.(subraya de interés)

Aduce la entidad empresarial demandante que hasta la fecha no se han cumplido estas dos obligaciones de pago del precio, por consiguiente, solicita se ordene el cumplimiento forzado de las mismas, por parte del comprador Movinco S.A.S., sumas que deberán ser indexadas junto con los respectivos intereses moratorios hasta que se verifique el pago total. Así mismo, solicitó que se condene al pago de la cláusula penal correspondiente al 10% de las obligaciones contraídas.

1. Fundamentos Fácticos. Los hechos se sintetizan de la siguiente manera:

1.1. Luego de hacer un recuento sobre la constitución y transformaciones de que han sido objeto las sociedades enfrentadas, así como el historial de tradiciones del inmueble con matrícula inmobiliaria **001-33901** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, en el que se desarrolló el proyecto urbanístico “*Jardines de la Floresta*”, la sociedad demandante señaló como hecho relevante que las entidades financieras a las cuales se le presentó el aludido proyecto inmobiliario para ser desarrollado y ejecutado decidieron no inyectar ningún tipo de recurso para dichos fines.

1.2. Lo anterior, condujo a la decisión de ofrecer el proyecto en el sector constructor para que fuera un tercero quien invirtiera en la totalidad del negocio y se hiciera socio del mismo, momento en el cual se ofreció el proyecto a la sociedad Movinco S.A.S., quien finalmente se quedó con el proyecto inmobiliario a través del aludido negocio jurídico de venta, cuya forma de pago fue incumplida en los

términos ya indicados.

2. Actuación procesal. El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado admitió la demanda mediante providencia del 17 de febrero de 2020, luego de que el actor subsanara los requisitos exigidos por el Despacho, ordenando entonces la notificación a la parte demandada.

3. Contestación a la demanda. En efecto, la entidad empresarial demandada Movinco S.A.S. llegó al proceso oponiéndose a las pretensiones, no obstante, si bien reconoció la existencia del contrato objeto de la litis, advirtió que la sociedad Unión Profesional S.A.S. no cumplió con sus obligaciones relativas a la licencia de construcción, en cuanto no pagó las obligaciones urbanísticas que le correspondían, ni advirtió de tal situación a la compradora Movinco S.A.S., debiendo ésta empresa soportar el cobro coactivo y pagar más de \$302.281.250,00, como consta en la Resolución 142 del 14 de enero de 2014, expedida por la Subsecretaría de Ingresos del municipio de Medellín, correspondientes a la licencia de construcción C4-1881 de 2009, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, para el inmueble identificado con la Matrícula inmobiliaria 001-33901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Destacó, además, que la obligación contractual a cargo de Movinco S.A.S., consistente en pagar la suma de \$3.780.000.000, había sido demandada por la misma causa relacionada con la suma de dinero que se dice se adeuda y, en tal virtud, alega que ha pagado la suma de tres mil ochocientos sesenta y cuatro millones doscientos cinco mil doscientos cincuenta pesos (\$3.864.205.250,00), es decir, que pagó en exceso del precio pactado, la suma de ochenta y cuatro millones doscientos cinco mil doscientos cincuenta pesos (\$84.205.250,00), precio pagado de más, como se estableció con la prueba pericial –financiera-, ordenada en aquel proceso tramitado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín dentro del proceso radicado al número 0500131030 10 **2012 00523** 00.

Como excepciones de mérito blandió en su favor las que denominó: **i)** pago de la obligación; **ii)** excepción de contrato no cumplido, **iii)** la genérica.

4. La sentencia apelada. Fenecido el trámite del proceso previsto en el C. G. del

P., el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado profirió sentencia el pasado 20 de febrero de 2023, en la que resolvió denegar las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la actora.

Se acentúa que, para decidir de la manera como lo hizo, la funcionaria empezó por referir el marco normativo de la acción contractual de cumplimiento de contrato, en orden a lo cual indicó que era menester verificar el comportamiento del deudor frente a las obligaciones a su cargo, pues como dispone el artículo 1613 del Código Civil, la responsabilidad se condiciona al hecho de haber ocurrido un incumplimiento total, parcial o cumplimiento tardío y, al decir de la jurisprudencia, de la demostración de dicho incumplimiento se podía determinar si lo procedente era la indemnización moratoria o compensatoria. Advirtió, entonces, que, tratándose de una obligación de dar, la indemnización compensatoria aplica cuando el cuerpo cierto perece o, cuando se establece que las cosas solo podían ser dadas en un tiempo determinado y ésta pereció.

Seguidamente, optó por hacer un parangón sobre el proceso de simulación relativa otrora promovido por la sociedad demandante y allegado como prueba trasladada, denotando las diferencias del objeto litigioso aquí perseguido, frente a lo que advirtió que allende no se cuestionó la validez de lo que era en sí el pago del precio del contrato de compraventa urbanístico y constructivo, que es el objeto de la pretensión aquí discutida.

Al pasar a estudiar las obligaciones pactadas en el contrato de compraventa que se tildaron de incumplidas, anotó que la obligación que recaía sobre negociar con los acreedores del vendedor las acreencias y reembolsar el 50% del descuento obtenido, era una condición suspensiva positiva que dependía de que ocurriera un hecho positivo, futuro e incierto que dependía en parte de la voluntad de un tercero, como que la obligación de Movinco S.A.S. nacía si el acreedor de Unión Profesional S.A.S. en Liquidación accedía a rebajar el monto de la acreencia y si Movinco S.A.S. por su parte realizaba el pago. Bajo ese entendido, tildó la condición de ininteligible, por ende, fallida, en los términos del artículo 1537 del Código Civil. No obstante, anotó que, de tenerse por inteligible, lo cierto es que Unión Profesional En Liquidación, no acreditó que alguno de los acreedores enunciados en el anexo del contrato hubiera rebajado el monto de su crédito y que Movinco S.A.S. lo hubiera pagado con tal disminución, de ahí que no se prueba la

existencia de la obligación y, por ende, no puede atribuirse incumplimiento.

Frente a la otra obligación pactada en el numeral 4° sobre la forma de pago, indicó que la obligación de pagar era de dar bienes diferentes en dinero, pero no estaban determinados, ni siquiera por su género, de ahí que la obligación se tornara inexistente conforme al artículo 1518 del Código Civil, por consiguiente, al no existir la obligación, entonces, mal podía atribuirse un incumplimiento a Movinco S.A.S.

Agregó la funcionaria que *“...si en gracia de discusión se entendiera que los bienes con los que se pagará el precio pudieran determinarse lo cierto es que no se estipuló, que la cosa o cosas muebles e inmuebles con que se pagaría en especie deberían darse en tiempo cierto y específico, del contrato no se desprende con claridad ello y tampoco puede considerarse que la demandada estuviera en imposibilidad de cumplir in Natura, pues el pago comprende muebles e inmuebles, lo cual solo permitiría la indemnización compensatoria si todos los bienes del deudor fuera un cuerpo cierto y se hubieran extinguido o más aún bajo el entendido que aquella no tuviere patrimonio, pues sólo así se podría abstraer de no ofrecer ningún bien para el pago de ahí entonces que tampoco procedería, la indemnización compensatoria, o sea, no se ha acreditado los presupuestos de que trae que trae la norma que trae el código civil para acceder a la indemnización compensatoria...”*

Por último, ya refiriéndose a la cláusula penal, expresó la funcionaria que se trataba de una cláusula penal moratoria y no compensatoria *“...pero la Constitución en mora respecto de las obligaciones acá demandadas no es posible debido a que no se advierte exigibilidad de las pretensiones. Tales consideraciones eximen acerca de la validez del pago que se dice, se hizo con un vehículo BMW y un apartamento que se dice se transfirió a la señora María Victoria, considerando que lo que se está reclamando aquí es una indemnización compensatoria, que es suma de dinero, indemnización compensatoria que por no estar el deudor en las condiciones que indica el Código Civil en una imposibilidad de incumplir in natura, no es procedente entonces entrar a examinar ni siquiera, pues la procedencia de esa indemnización compensatoria y si es de pago en dinero se vería solventado con esos bienes que aquí se acaban de mencionar...”*.

De este modo, concluyó entonces que lo jurídico era denegar las pretensiones de la demanda.

5. El recurso de apelación. Inconforme con lo así decidido, la sociedad demandante Unión Profesional S.A.S. en Liquidación interpuso el recurso de apelación. En efecto, luego de referirse a la existencia y validez del contrato objeto del litigio y, por ende, a la exigibilidad de las obligaciones en él contenidas, anotó el censor que, contrario a lo señalado por la señora juez *a quo*, sí se estableció un término de cumplimiento de la obligación, el cual fue pactado como máximo al finalizar la obra, aspecto que pudo deducir la funcionaria acudiendo a las reglas de interpretación de los contratos a que alude el artículo 1618 del Código Civil, y solo en caso de que esa labor resultare infructuosa era posible aplicar las pautas objetivas de interpretación, como las previstas en los artículos 1619, 1620, 1621, 1623 y 1624 de esa misma codificación.

De otro lado, aludió a la correcta determinación de las obligaciones pactadas por los contratantes en tanto “...*El comprador fue requerido (sic) en mora para el cumplimiento de la obligación e incluso en su declaración afirma haber cumplido tal carga cuando trasfiere el derecho real de dominio sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 001-5109115, transferencia que se da mediante la escritura pública No. 101 del 27 de enero de 2011 de la Notaria 27 de Medellín, pero donde no es parte contratante la empresa UNIÓN PROFESIONAL S.A.S. hoy en liquidación (...) En su requerimiento para la constitución en mora pudo argumentar que la obra no había sido terminada y en consecuencia no estaría verificada la condición suspensiva, pero queda probado en su confesión que la obra terminó y desde entonces no ha cumplido su obligación de transferir bienes muebles o inmuebles por valor de SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L (\$674.298.529)...*”

Esbozados de esta manera los antecedentes que dieron lugar a la decisión recurrida, y las razones de disenso que sustentan la alzada, procede la Sala a desatar el recurso con fundamento en las siguientes,

III. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales. Encuentra la Sala satisfechos los requisitos o presupuestos procesales para que pueda abordarse el estudio de la apelación interpuesta por la parte demandante, de igual manera, no se observa que en el transcurso del proceso se haya irrumpido en alguna causal de nulidad, además, se les ha permitido a los apoderados de las partes exponer las razones que los llevan a sustentar sus tesis dentro del término de sustentación del recurso de apelación.

2. De la responsabilidad civil contractual. Se tiene por sentado que la diferencia sustancial entre la responsabilidad contractual y extracontractual o aquiliana, es que la primera de ellas tiene su génesis en el incumplimiento de un vínculo negocial preexistente entre las partes contratantes, al paso que la segunda se ofrece con prescindencia de ese vínculo jurídico previo.

De manera contundente el artículo 1546 del Código Civil patrio dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios, siendo ésta última acción la que escogió el demandante para pedir que se cumpla con el pago del contrato en la forma convenida y que se le pague la cláusula penal a manera de indemnización de los perjuicios.

Así pues, la institución de la responsabilidad civil contractual, como especie de responsabilidad civil, consiste en la obligación que recae sobre una persona de reparar el daño que ha causado a otro, por el incumplimiento de sus obligaciones contractuales; su finalidad, no es otra que procurar la reparación del perjuicio producido, restableciendo el equilibrio entre el patrimonio del agente dañoso y el patrimonio de la víctima, antes de sufrir el daño, ya sea volviendo las cosas a su estado primigenio, ora indemnizando a la parte perjudicada; como lo expresa el doctrinante Luis Díez-Picazo “(...) *la imputación de la lesión del derecho de crédito es la sujeción de una persona que vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro sujeto, a la obligación de reparar el daño producido*” ¹

¹. DÍEZ PICAZO, Luis. Fundamentos del derecho civil patrimonial; tomo II “las relaciones obligacionales”.

Supone, entonces, por un lado, **el incumplimiento no justificado de las prestaciones por una de las partes contratantes** y, por el otro, la satisfacción de las obligaciones contractuales, además, requiere para su eficaz ejercicio, de la conjunción de unos elementos, sin cuya concurrencia deviene inexorablemente la improcedencia de la acción. Estos son: a). *La existencia de un contrato plenamente válido entre las partes*, b). *Un hecho dañoso derivado de la inejecución del contrato*, y c). *Que el daño causado por una de las partes se derive del objeto contractual*.

2.1. Nuestra Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil recordó en la **SC7220-2015** los alcances de esta especie de responsabilidad, casación de la cual se destaca lo siguiente:

“2. En ese contexto, cabe precisar que la «responsabilidad civil contractual» encuentra su fundamento en el «título 12 del libro cuarto» del Código Civil, que regula lo atinente al «efecto de las obligaciones», perfilándose así una institución distinta a la denominada «responsabilidad civil por los delitos y las culpas» a la que se refiere el «título 34 del libro cuarto» del citado ordenamiento; tesis acogida por esta Corporación desde hace aproximadamente un siglo, siguiendo el criterio de la doctrina y jurisprudencia francesa, a partir del cual se define aquella, en sentido amplio, como la obligación de resarcir el daño sufrido por el «acreedor» debido al incumplimiento del «deudor» de obligaciones con origen en el «contrato».

Así mismo, existe consenso que ante el «incumplimiento contractual», el «acreedor» en procura de la protección del derecho lesionado, está facultado para pedir el «cumplimiento de la obligación», o la «resolución del convenio», además de manera directa o consecuencial, el resarcimiento del daño irrogado por la insatisfacción total o parcial de la «obligación», o por su defectuoso cumplimiento.

Sobre la aludida temática, la Corte en sentencia CSJ SC 9 mar. 2001, rad. 5659, sostuvo lo siguiente:

(...) Trátase aquí, según puede establecerse, de un proceso de responsabilidad civil contractual, razón por la cual el acogimiento de la acción depende de la demostración, en primer término, de la celebración por las partes del contrato a que se refiere la misma y, en segundo lugar, de los elementos que son propios a aquella, a saber: el incumplimiento de la

convención por la persona a quien se demanda; la producción para el actor de un daño cierto y real; y, finalmente, que entre uno y otro de tales elementos medie un nexo de causalidad, es decir, que el perjuicio cuya reparación se persigue sea consecuencia directa de la conducta anticontractual reprochada al demandado.

(...)

Si los contratos legalmente celebrados ‘son una ley para los contratantes’ (art. 1602 C.C.) y, por consiguiente, ‘deben ejecutarse de buena fe’ y ‘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 ib.), lógico resulta que su incumplimiento injustificado esté sancionado por la ley misma y que tal comportamiento, por ende, habilite al contratante inocente para solicitar, por una parte, se ordene su cumplimiento forzado o se disponga su resolución y, por otra, cuando la infracción le ha ocasionado un daño, que se le indemnice, reparación que puede reclamar en forma accesoria a la petición de cumplimiento o resolución o en forma directa, si lo anterior no es posible, (...).

Sobre el particular tiene dicho esta Sala de la Corte: ‘El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas, de modo que si una de ellas incumple las obligaciones que se impuso, faculta a la otra para demandar bien que se le cumpla, que se le resuelva el contrato o el pago de los perjuicios que se le hayan causado por el incumplimiento, pretendiendo éstos últimos ya de manera principal (arts. 1610 y 1612 del C.C.) o ya de manera accesoria o consecuencial (arts. 1546 y 1818 del C.C.), los que se encaminan a proporcionar a la parte cumplida una satisfacción pecuniaria de los daños ocasionados’. (Sent. de 14 de marzo de 1996, Exp. No. 4738, G.J. CCXL, pág. 407) (se subrayó).

2.2. En ese orden, no puede soslayarse, entonces, que el demandante debe haber cumplido con los deberes que le impone la convención o el vínculo contractual de que se trate, o cuando menos haberse allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, si es que quiere que la acción contractual de cumplimiento contractual se vea coronada por el éxito, pues “...**el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo**, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, **en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos**

la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006- 00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras) (...) **si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del pacto, quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos o haberse allanado a hacerlo, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente...**².

3. De la interpretación de los contratos. La primera regla para la hermenéutica del caso en torno al punto, es la prevista por el artículo 1618 del Código Civil, que prescribe que *“conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*. Por su parte, el artículo 1620 de la misma obra determina que *“el sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”*. Por ahí mismo, el art. 1621 *ibídem*, reza: *“En aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato.”*

También se recuerda que el artículo 1622 del mismo código dispone: *“Las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia”*. Mientras que el inciso 2 del artículo 1624 indica: *“las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretará contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella”*

3.1. Por consiguiente, cuando se trata de fijar el verdadero acuerdo de voluntades puestas en un contrato, el juez del caso tiene que otorgarle la calificación que corresponde de conformidad con lo que prevé el ordenamiento jurídico, por lo que -con razón-, en sentencia del 11 de septiembre de 1984 (G.J. N° 2415, pág. 254) la Corte Expresó: *“...En la labor de interpretación de los contratos no debe olvidar el juez, de otra parte, que la naturaleza jurídica de un acto no es la que las partes que lo realizan quieran arbitrariamente darle, ni la que al fallador le venga en gana, sino la que al dicho contrato corresponda legalmente según sus elementos propios, sus calidades intrínsecas y finalidades perseguidas...”*.

² CSJ. Sentencia SC4801-2020. Radicación n° 11001-31-03-019-1994-00765-01. M.P. Aroldo Wilson Quiroz.

3.2. Al pasar por este punto, se detiene la sala para memorar lo que en una ocasión jurisprudencial³ bastante ilustrativa y brillante por demás, explicó e interpretó nuestra H. Corte Suprema de Justicia acerca de la manera prístina de interpretar los contratos, por lo que se hará una cita in extenso como sigue:

“...Interpretar, estricto sensu, es auscultar, desentrañar, precisar y determinar el sentido jurídicamente relevante del negocio el alcance de su contenido y la identificación de los fines perseguidos con su celebración para imprimirle eficacia final.

*Por lo mismo, la interpretación se predica de los negocios jurídicos existentes, es ulterior a la existencia del acto dispositivo y, en rigor, consiste en establecer y precisar la relevancia normativa de su sentido conformemente a la "recíproca intención de las partes" (art. 1618 C.C.), de ordinario plasmada en las cláusulas, párrafos, condiciones o estipulaciones, a las cuales, sin embargo, no se reduce ni supedita, por cuanto, aún siendo "claro" el sentido idiomático, literal o textual de las palabras, en toda divergencia a propósito, impónese reconstruirla, precisarla e indagarla según el marco de circunstancias, materia del negocio jurídico, posición, situación, conocimiento, experiencia, profesión u oficio de los sujetos, entorno cultural, social, económico, político, geográfico y temporal en una perspectiva retrospectiva y prospectiva, esto es, considerando además de la celebración, ejecución y conducta práctica comercial, la fase prodrómica, **de gestación o formación teniendo en cuenta que los actos, tratos o conversaciones preliminares enderezados a preparar la producción de un consentimiento contractual no son intrascendentes; por el contrario, una vez formado el consentimiento son parte integrante de él, y su importancia se traduce en servir de medios auxiliares para interpretar la verdadera intención de las partes, cristalizada en las cláusulas del contrato**" (cas. civ. junio 28/1989).*

De otro lado, la interpretación del negocio jurídico, es necesaria no sólo respecto de cláusulas oscuras, ambiguas, imprecisas, insuficientes e ininteligibles, antinómicas y contradictorias o incoherentes entre sí o con la disciplina normativa abstracta o singular del acto, sino también en presencia de estipulaciones claras o diáfanas (in claris non fit interpretatio) y aún frente a la claridad del lenguaje utilizado, cuando las partes, una o ambas, le atribuyen un significado divergente, no siendo admisible al hermeneuta restringirse al sentido natural u obvio de las palabras, a la interpretación gramatical o exegética, al escrito del acto dispositivo documental o documentado "por claro que sea el tenor literal del contrato" (cas. civ. agosto 1/2002, exp. 6907), ni "encerrarse en el examen exclusivo del texto del contrato..." (cas.civ. junio 3/1946, LX, 656).

Naturalmente, la claridad del articulado o su significación lingüística, no exceptúa el deber de precisar la finalidad común convergente de las partes, pues la particular relevancia dinámica de la hermenéutica del negocio jurídico,

³ CSJ, Magistrada Ponente MARGARITA CABELLO BLANCO, SC 5851-2014, trece de mayo de dos mil catorce (2014).

se explica ante la imposibilidad pragmática de prever toda contingencia, el significado disímil de la terminología, lenguaje o redacción y no se reduce a hipótesis de ambigüedad, insuficiencia, disfunción u oscuridad, siendo pertinente en todo caso de disparidad, divergencia o diferencia respecto de su entendimiento recíproco (cas. civ. de 1 de agosto de 2002 exp. 6907).

Por supuesto, la labor del juez no se orienta a enervar, reemplazar o suplantar la autoridad del dominus negotii, ni a modificar, eclipsar, adulterar o desvirtuar sus estipulaciones (cas. marzo 27/1927), está ceñida a "la fidelidad" del pacto (cas. agosto 27/1971, CCLV, 568) y "a la consecución prudente y reflexiva" del sentido recíproco de la disposición (cas. agosto 14/2000, exp. 5577). Empero, el rol interpretativo del juzgador no es de mero reproductor del contenido negocial, la exégesis de su sentido, ni se encamina exclusivamente a explicitar el querer de las partes como si fuera un autómata. Más concretamente, la actividad hermenéutica del juzgador no es estática, el ordenamiento jurídico le impone ex autoritate el deber de decidir las controversias buscando el resultado concreto perseguido por las partes con la celebración del negocio jurídico en coherencia con su "contenido sustancial", utilidad práctica, esencial, "real" y funcional (Massimo BIANCA, *Diritto Civile*, Tomo 3, *Il contratto*, Dott. A. Giuffré Editore, S.p.A. Mila, 1987, Ristampa, 1992, pp. 379), para lo cual, sin alterar, sustituir ni tergiversar lo acordado, debe intervenirlo efectuando un control eficaz e idóneo, incluso corrector, para determinar su relevancia final o efectos definitivos conforme a los intereses sustanciales, el tipo específico, su función y la preceptiva rectora, en general y, en particular.

Con referencia a la común intención, el legislador impone la regla de no limitarse al sentido literal, esto es, al significado gramatical o semántico natural del vocablo utilizado, sea en el contexto general del contrato, sea en el contexto específico de cada palabra, sea en su expresión textual y literal o en su conexión sintáctica por elementales márgenes de disimilitud, ambigüedad u oscuridad semántica, trascendiendo la esfera del simple motivo (interpretación subjetiva), del escrito y la actuación (interpretación objetiva), para lo cual, el juez, sin restringirse a un subjetivismo puro o estricto, de suyo, intrascendente in menta retenta, indagará desde su fase genética in toto el acto dispositivo, la conducta previa, coetánea y ulterior de las partes inserta en la época, lugar y medio predeterminado, verificará su conformidad o desavenencia con el ordenamiento y precisará sus efectos, o sea, la relevancia jurídica del sentido de la communis intentio, locución referida ab initio a la concepción eminentemente voluntarista del negocio jurídico a speculum como acto de "voluntad interna", ora "declarada" (cas. mayo 15/1972 "...entre los contratantes debe prevalecer la voluntad real sobre la declarada" y agosto 1/2002, exp. 6907, "es la voluntad interna y no la declarada la que rige la hermenéutica contractual"), ya "manifestada", bien de "voluntad objetiva" (cas. civ. enero 29/1998) y, más próxima, aunque del todo no exacta, al "acto de autonomía privada" (cas. mayo 21/1968), cuyo alcance es menester subiecta materia en una perspectiva más concorde con sus diversas expresiones y, en particular, con la función práctica o económica social, o sea, en consonancia a la función coordinada, coherente, racional y convergentemente perseguida por las partes con su celebración. (cas. civ. junio 12/1970, cas. civ. sentencia de 14 de enero de 2005, exp. 7550), Sentencia de 3 de junio de 1946. Gaceta Judicial LX, 656).

Es menester, por tanto, denotar la inteligencia de la expresión communis intentio acorde a los principios informadores del sistema jurídico para atribuirle un significado real, coherente y compatible con el contexto histórico actual, particularmente, en consideración a la función práctica o económica social procurada por las partes con la celebración del negocio jurídico, correspondiendo al juzgador determinarla in casu partiendo y yendo más allá de lo estipulado, esto es, sin limitarse al sentido literal de las palabras escritas, ni aún si no ofrecen motivo de duda, tanto más por el carácter prevalente de la recíproca intención respecto del clausulado y su significado natural, el cual, podrá infirmarla in radice.

En sentido análogo, los cánones hermenéuticos de la lex contractus, comportan el análisis in complexu, sistemático e integral de sus cláusulas "dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad" (art. 1622 C.C.), plenitud e integridad y no el de uno de sus apartes o segmentos (Tota in toto, et tota in qualibet parte), según de vieja data postula la Corte al destacar la naturaleza orgánica unitaria, compacta y articulada del acto dispositivo "que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislando unas de otras como partes autónomas" (cas. civ. 15 de marzo de 1965, CXI y CXII, 71; 15 de junio 1972, CXLII, 218; sentencia de 2 de agosto de 1935, Gaceta Judicial XLII, pág. 3437, 7 de octubre de 1976).

En la búsqueda del designio concurrente procurado con el pactum, se confiere singular connotación a la conducta, comportamiento o ejecución empírica significativa del entendimiento de los sujetos al constituir de lege utenda una "interpretación auténtica que le imprime vigor al real sentido del contrato por la aplicación práctica que las partes han hecho del mismo" (art. 1622, C.C. cas.civ. S-139-2002 [6907], agosto 1/2002 reiterando cas. octubre 29/1936, XLIV, 456).

Con referencia a la directriz de especificidad, coherencia, racionalidad y razonabilidad hermenéutica, "[p]or generales que sean los términos de un contrato, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado" (art. 1619 C.C.), sin limitarla al caso enunciado "excluyendo los otros a que naturalmente se extienda" (art. 1623 C.C.) ni ampliarla a otros (Iniquum est perimi pacto, id de quo cogitatum non est) y la identidad de los términos o expresiones imponen un sentido idéntico o idéntica conclusión, debiéndose estar en cuanto no exista decisión contraria "a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato" (art. 1621 C.C.) en las cuales se entienden incluidas las "cláusulas de uso común" (naturalia negotia por uso) y frente a estipulaciones polisémicas, dicotómicas o patológicas "[e]l sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno" (art. 1620 C.C.), privilegiándose la conservación del negocio jurídico, la utilidad respecto de la irrelevancia y la eficacia sobre la ineficacia del acto (effet utile, res magis valeat quam pereat).

De esta forma, cuando la estipulación admite diversos significados prevalece el sentido racional coherente con la función práctica o económica de los intereses dispositivos, por lo común, dignos de tutela y reconocimiento normativo (art. 1620 C.C.) y la inherente a la regularidad del acto dispositivo

respecto de su ineficacia o invalidez, *in favorem validitatis pacti*, y en "casos ambiguos, lo más conveniente es aceptar que la cosa de que se trata más bien sea válida que no que perezca" (Juliano, *Quoties in actionibus aut in excepcionibus ambigua oratio este, commodissimum est, id accipi, quo res, de qua agitur, magis valeat quam pereat*), siempre del modo "que el acto sea válido" (Dicio, *Interpretatio fieri debet semper ut actus valeat*) y a favor de la validez (*Actus intelligendi sunt potius ut valeant quam ut pereant, o Interpretatio fieri debet semper ut actus valeant*). Por ende, frente a diversas interpretaciones prevalece la que preserve la inteligencia más concorde con el acto, su relevancia y función (*Quoties idem sermo duas sententias exprimit, ea potissimum accipienda quoe gerendae aptiores*).

En efecto, consistiendo el negocio jurídico y, más concretamente el contrato, en un acuerdo dispositivo de intereses, es elemental la "regulae", "principiee" o "principia" de su utilidad y eficacia, en tanto sus autores lo celebran para el desarrollo de concreta función práctica o económica social y bajo el entendimiento recíproco de su utilidad y eficacia. Con esta inteligencia, el hermeneuta preferirá la interpretación más conveniente al efecto útil del acto respecto de aquél en que no lo produzca (*Utile per inutile non vitiatur*), tanto cuanto más por la relevancia abstracta del negocio, las cargas de la autonomía privada, en particular, las de legalidad, previsión, sagacidad, corrección, buena fe, probidad y el principio de cooperación negocial que imponen a las partes desde el *iter negotii* la carga de conocer, respetar y aplicar la disciplina normativa (*ignoranti legis non excusat*), evitar causas de irrelevancia e ineficacia y colaborar armónicamente en la integración y regularidad del acto.

En singular, el deber de probidad y la cláusula general de corrección se concretiza en un comportamiento razonablemente idóneo, para prevenir y corregir toda conducta incorrecta con una actuación prístina orientada a la realización de los fines inherentes a la contratación, regularidad y certidumbre del tráfico jurídico. Por ello, se impone un deber de diligencia a los contratantes y, en su caso, de advertencia, comunicación e información de condiciones cognoscibles, asumiendo cada parte en interés recíproco una carga respecto de la otra en lo concerniente a la plenitud del acto, la realización de su función y la evitación de causas de ineficacia o irrelevancia.

Y, así ha de procederse, no sólo por la naturaleza impenativa del contrato, sino porque, además la recíproca intención de las partes está presidida razonablemente por el propósito común de obtener sus resultados prácticos concretos y, por consiguiente, su realización, cumplimiento y eficacia, en tanto una suposición contraria, esto es, la celebración del acto para que no produzca efecto alguno por ineficacia, invalidez u otras causas, conduciría al absurdo de la negación misma del negocio jurídico y al inadmisibile patrocinio de conductas contrarias al ordenamiento. Adviértase que las partes al celebrar un contrato razonablemente desean, quieren o procuran su eficacia y, por ende, el juez deberá preferir en toda circunstancia la consecuencia relativa a la preservación del mismo, porque, se itera, sería absurdo siquiera suponer la celebración de un contrato para que no produzca efecto alguno cuando las partes, por principio, lo hacen bajo la premisa cardinal de su cumplimiento y eficacia. Por lo mismo, a efectos de asegurar esta finalidad convergente, naturalmente perseguida con el *pactum*, las partes, contraen la carga correlativa de evitar

causas de ineficacia del negocio jurídico y, el juzgador al interpretarlo y decidir las controversias, procurar dentro de los límites racionales compatibles con el ordenamiento jurídico, su utilidad y eficacia, según corresponde a la ratio legis de toda conocida ordenación normativa.

La fisonomía de esta regla impone que la frustración del acto sólo es pertinente cuando no exista una alternativa diferente, según postula de tiempo atrás la doctrina de la Corte, al relieves la significativa importancia del contrato, su celebración, efecto vinculante, cumplimiento y ejecución de buena fe, destacando la directriz hermenéutica consagrada en el artículo 1620 del Código Civil (cas. civ. sentencia de 28 de febrero de 2005, Exp. 7504).

Los principios generales del derecho, estándares inspiradores e informadores de todo el ordenamiento jurídico, son reglas hermenéuticas del contrato (G. ALPA., *principi generali*, en *Tratatto di diritto privato a cura di G. Iudica e Paolo Zatti*, Milano, 1993, pp. 15 y ss.; L. BIGLIAZZI, CERI, *L'interpretazione del contratto*, Giuffrè, Milano, 1991, ps. 1 y ss.; M. COSTANZA, *Profili dell'interpretazione del contratto secondo buona fede*, Giuffrè, Milano, 1989, pp 1 y ss.). Así la Constitución Política de 1991, previa indicación "De los principios fundamentales" (Título I), al tratar "De la rama judicial", remite a los "principios generales del derecho" dentro de "los criterios auxiliares de la actividad judicial". En especial, la buena fe impone una cláusula general de corrección proyectada en un deber de conducta ética y jurídica de singular connotación en todas las fases de la relación obligatoria, la responsabilidad y el negocio jurídico (artículos 863 y 871 del C. de Co. y 1.603 del C. C.), apreciable en la interpretación en su perspectiva objetiva, esto es, en cuanto regla directiva del comportamiento recto, probo, transparente, honorable "en procura de la satisfacción y salvaguarda de intereses ajenos (deberes de información; de claridad o precisión; de guarda material de la cosa; de reserva o secreto, etc.), (cas. civ. abril 19/1999, exp. 4929, febrero 2/2001, exp. 5670 y agosto 2/2001).

Con los lineamientos precedentes, para la Sala, a los criterios hermenéuticos consagrados en la disciplina del contrato, naturaliter se incorpora ex interpretatione la disciplina específica de la autonomía privada y libertad de contratación, para obtener conformemente a los principios explicativos, directrices y fundantes del acto y, más concretamente a los generales del ordenamiento la relevancia de la "recíproca intención de las partes", permeable a evidentes cambios culturales, sociales, económicos, tecnológicos y científicos en atención a sus intereses convergentes, sin reducirla a una simple quaestio voluntatis, cognoscitiva, reconstructiva o asentiva, tanto más cuanto que el juzgador en su función de interpretar el negocio jurídico, o sea, de determinar el sentido jurídicamente xviii relevante de la specie juris, precisa su alcance y su eficacia in concreto.⁴

4. Planteamiento del caso. El asunto a definir se concreta a determinar si existe responsabilidad **civil contractual** por parte de la empresa demandada

⁴ CSJ. Sentencia del 07 de febrero de 2008. Magistrado Ponente. William Namén Vargas. Referencia expediente 2001-06915-01.

Movinco S.A.S., aparentemente, tras incumplir el pago del precio del contrato de venta sobre el derecho de propiedad que la entidad demandante tenía sobre el proyecto urbanístico y constructivo denominado Jardines de la Floresta P.H., específicamente en lo que concernía a la forma establecida en los numerales 2 y 4 que básicamente consistían en lo siguiente: **i) Reintegro proporcional del 50% del descuento obtenido por la sociedad compradora al pagar la deuda que tenía el vendedor Unión Profesional S.A.S. con sus acreedores, la cual ascendía a la suma de \$277.338.466; ii) la suma de \$674.298.529, pagadera en especie a elección del vendedor, según relación de propiedades muebles o inmuebles que se presentaran por el comprador, cuyo desacuerdo en el avalúo haría que se pagara en dinero conforme se fuera recibiendo dinero producto de las ventas de los apartamentos o máximo al finalizar la obra, como consecuencia de dicho incumplimiento, pretende el demandante que se le condene al comprador al cumplimiento de estas obligaciones que emanaron de ese contrato.**

4.1. Vemos que en la sentencia de primer grado hay una clara referencia a la inexistencia de esas obligaciones según la forma de pago pactada por los contratantes y, por ende, en su inexigibilidad. De un lado, estimó la funcionaria que la forma de pago contenida en el numeral 2, se trató de una condición suspensiva que tildó de ininteligible, en tanto comprendía la aplicación de un descuento que dependía de la voluntad de un tercero, en este caso, del acreedor de la empresa Unión Profesional En Liquidación, de la cual, a la postre, no pudo verificarse su cumplimiento.

En esa misma línea, agregó que la forma de pago en especie contenida en el numeral 4 del contrato de compraventa objeto del litigio, contenía una indeterminación en cuanto a la identidad de los bienes y en la fecha en que debía cumplirse el pago, aspecto que tornaba inexistente esa obligación, conforme al artículo 1518 del Código Civil, luego, entonces, mal podía atribuirse un incumplimiento a Movinco S.A.S., entidad empresarial de la que tampoco podría predicarse que estuviera en imposibilidad de cumplir *in natura* y solo se permitiría la indemnización compensatoria si todos los bienes del deudor fueran un cuerpo cierto y se hubieran extinguido o que no tuviere patrimonio para proceder al pago.

4.2. De ahí que el eje central de la censura gira en torno a señalar que sí se determinaron de forma clara y precisa las obligaciones de pago del precio en lo

que respecta a las cláusulas 2° y 4°, además, que se estableció un término de cumplimiento de la obligación, el cual fue pactado como máximo al finalizar la obra, aspecto que pudo deducir la funcionaria acudiendo a las reglas de interpretación de los contratos a que alude el artículo 1618 y siguientes del Código Civil.

4.3. Bien, al analizar con detalle el punto, observamos que existen serios argumentos para no acompañar la decisión tomada por la señora Jueza directora de la primera instancia, pues es sabido que cuando el dispensador de justicia se enfrenta a dudas, ambigüedad u oscuridad en determinado tipo de contrato, la ley establece un sistema articulado de criterios de interpretación, que han de aplicarse para establecer el significado de la declaración negocial, por ello, se ha establecido que en casos de penumbra el juez está en el deber de buscar una interpretación que siendo lógica y jurídica, guarde una marcada tendencia por la producción de efectos de un contrato, cuya existencia y validez no han sido discutidas por las partes enfrentadas, haciendo prevalecer de ese modo el principio de la conservación de las convenciones o contratos.

4.4. Explica a este respecto la Corte Suprema de Justicia:

(a) Si las partes están de acuerdo en cuanto al sentido de las palabras empleadas, el juez deberá entenderlas en ese sentido; no podrá, mediante la interpretación del negocio jurídico, atribuirles otro sentido contrario. La razón de esto está en que las partes son perfectamente libres de dar a sus negocios jurídicos el giro que quieran. La interpretación solo es posible ante manifestaciones -en especial: palabras- discutidas. Por lo anterior, debe el juez preferir la intención común de las partes, frente al sentido puramente literal de los términos que utilizaron.

(b) Frente a una cláusula ambigua, **deberá preferirse la interpretación que sea capaz de producir efecto alguno** (art. 1619 C.C.). Además, debe acudirse a otras cláusulas claras y precisas que figuren en el negocio, esto para atender una interpretación sistemática.

(c) Frente a una cláusula que de dos sentidos, uno que lleva a la invalidación y otra a la validez, **debe prevalecerse la que le da valor al contrato, pues es claro que las partes quisieron negociar**. Así se hace realidad el principio de la conservación del contrato.

Deberán tenerse en cuenta (i) **los efectos prácticos o económicos del contrato, buscando la conservación de los que correspondan a su naturaleza y objeto**, y (ii) los extraídos de la experiencia: los usos negociales (art. 1621 CC.).

(d) Las cláusulas del contrato se examinarán en conjunto, “se interpretarán unas por otras, dándole a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad...”. Deberán coordinarse las cláusulas de manera sistémica, valorando el comportamiento de las partes aun en la ejecución del contrato (art. 1622 C.C.).

(e) En subsidio de las anteriores regias, deberán interpretarse las cláusulas ambiguas es favor del deudor; pero si han sido dictadas por una de las partes, se interpretarán contra ella...”⁵

4.5. A partir de lo anterior, no se puede acompañar una determinación que reduce la vida jurídica del clausulado del contrato a unos pocos renglones, para sostener que se trata de obligaciones de pago inexigibles por inexistentes, amén que, se insiste, conforme el sendero por el cual se trazó el presente litigio, el contrato de compraventa objeto del litigio debía interpretarse para poder fijar el sentido y alcance de las manifestaciones de voluntad, respecto de lo que las partes previamente discutieron y acordaron por escrito como forma del pago del precio y **así poder determinar el efecto jurídico producido**, labor que correspondía al dispensador de justicia, merced a que, el art. 1618 C.C., le ordena que una vez conocida la **intención común** de los contratantes, debe estarse a ella, más que al tenor literal de las palabras.

4.6. Al dar ese paso que el juzgado no dio, se torna necesario aclarar inicialmente que las partes contratantes son personas jurídicas que se supone expertas en el tema inmobiliario y constructivo, según se deduce de su trayectoria en este campo mercantil y, en tal calidad, han celebrado un contrato de venta de un proyecto constructivo denominado Jardines de la Floresta P. H., en el que fijaron como **precio total** para la compra de los derechos en el proyecto constructivo, la suma de **\$3.780.000.000**, obligación que fue dividida en 4 formas de pago, por ende, corresponde analizar el tenor de la estipulación contractual pactada en el punto 2 que se tilda de incumplida:

⁵ Casación del 9 de septiembre de 1929. Código Civil Comentado – Editorial Temis -1950.

2. *EL COMPRADOR se encargará de pagar a los acreedores del VENDEDOR (proveedores de materiales y suministros, contratos de prestación de servicios), sus acreencias por la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS (\$277.338.466.00)** detalladas en documento anexo, que se distinguirá con el número 2. En este caso el **COMPRADOR** negociará con los acreedores del **VENDEDOR** las acreencias y reembolsará a este el 50% del descuento obtenido, dejando el nombre de **UNIÓN PROFESIONAL S.A.S.** con buena calificación crediticia para futuras negociaciones con estos.*

4.7. Al leerse detenidamente el tenor de esta cláusula, se observa que esta parte del precio que ascendía a la suma de **\$277.338.466** fue concretado por las partes con el solo compromiso para el comprador de asumir la deuda que tenía la sociedad vendedora, con sus acreedores. Ahora, lo que se adiciona es “un acaso” que consiste en el comprador debía procurar con los acreedores-proveedores de materiales la obtención de una posible rebaja del precio o un descuento al momento de pagar, por cuya ocurrencia el comprador debía reconocerle al vendedor el 50% del descuento obtenido, pero este alea o albur, nunca afectó la determinación del precio.

4.8. Que esa redacción no es clara y se presta para varias interpretaciones, es un aspecto que no da espacio a discusión, pero analizado todo el acontecer comercial y la calidad de las partes contratantes, fácilmente puede inferirse que estos entendieron que el precio fue fijado en ese instante y que, en efecto, Movinco S.A.S. en calidad de comprador del proyecto asumió ese pago por un valor exacto de **\$277.338.466** para hacerlo a los acreedores del vendedor, sin que se haya presentado evidencia o prueba alguna de que en realidad la parte demandada como compradora del proyecto haya obtenido descuentos de los terceros acreedores-proveedores, como lo alega la demandante, pero, se itera, esta última situación en modo alguno se confundía con el pago del precio o influía en él, sino que resultaba como una cláusula accidental para que eventualmente se reconocieran unos descuentos hoy carentes de prueba, lo que para nada podía convertirse en una falta de pago del precio, que es lo que aquí interesa como causal para probar el incumplimiento del contrato por falta de pago.

5. Ciertamente, ese albur, alea o acaso, que se adhirió a la fijación del precio, bien podría entrañar un acontecimiento futuro e incierto, propio de una condición, en orden a lo cual, se hace necesario elucubrar lo siguiente: El artículo

1530 del C. C. define así la obligación condicional “*Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no*”. Por su parte, el artículo 1542 *ibídem*, establece que “**No puede exigirse el cumplimiento de la obligación condicional sino verificada la condición totalmente...**”, estas disposiciones normativas, sin duda, encarnan una regla probatoria que tiene como destinatario al demandante, en quien recaía la carga de la comprobación del acontecimiento futuro e incierto, en cuanto lo que consistía la condición: negociar con acreedores del vendedor las acreencias y reembolsar el 50% a este del descuento obtenido.

5.1. Nada podría entonces reclamar el abogado sobre ese pacto condicional por una razón elemental y es que esa condición que dependía de la voluntad de un tercero (art. 1534 C.C.), ajeno totalmente al contrato de compraventa, resultó fallida, por cuanto no verificó el cumplimiento de la misma, necesario para la exigibilidad de la obligación a voces del artículo 1542 ya citado. Nótese que lo único que atinó el señor Juan David García en calidad de liquidador y representante legal de la sociedad demandante Unión Profesional S.A.S. en Liquidación, para demostrar esa supuesta rebaja del precio, fue presentar una lista de proveedores con quienes esta entidad empresarial mantenía una relación comercial, por demás, en su interrogatorio anotó que estaban confiados en que Movinco S.A.S. hubiere obtenido descuentos por pronto pago, por renegociación y toda la dinámica mercantil que permite generar algún tipo de descuentos y saldo a favor, lo cual debía compartirse (cfr. pdf. 41 minuto 20:30), más adelante, al recabarse sobre el descuento aplicado por los acreedores de Unión Profesional S.A.S. agregó que al estudiar la información que le reportó esta empresa no lograba identificar el monto con el que la entidad demandada logró cumplir y en caso de que se hubieran cumplido, cuáles fueron los descuentos obtenidos (cfr. pdf. 41 minuto 28:49).

5.2. De lo anterior, surge con toda claridad que la condición contraída en el clausulado del contrato de compraventa del proyecto urbanístico, escindida el precio, nunca tuvo vida jurídica, pues debió demostrarse la obtención del descuento por parte de la sociedad demandada Movinco S.A.S., lo cual nunca se hizo, amén que, como se dijo, el demandante solo allegó una relación de proveedores que eran sus acreedores, mientras que el demandado insiste en que cubrió la totalidad de los saldos sin obtener descuento alguno, quedando el

proceso desprovisto de esta elemental prueba, lo que impide tener certeza suficiente para tener como cierto el cumplimiento de la referida condición. Dicho en otras palabras, la condición positiva de la cual dependía el reembolso acordado, resultó fallida, atendiendo a que ese era el modo que debía cumplirse, según lo entendieron las partes (art. 1540 del Código Civil).

5.3. Sin embargo, como ya tuvo la oportunidad de anticiparse, ello no tradujo la inexistencia de la obligación, como lo entendió la funcionaria de primer grado, para ello, la cláusula tendría que señalar la fijación de unos parámetros en torno a los cuales el precio podía ser corregido o modificado según se obtuviera o no el descuento, caso en el cual, ahí sí, habría que tamizar la ocurrencia del acontecimiento futuro e incierto para llegar a su absoluta concreción, pero se itera, la obligación de pagar el precio nació coetáneamente a la redacción de la cláusula cuando se indicó que el comprador pagará la suma exacta de **\$277.338.466** a los acreedores del vendedor, obligación que en modo alguno se hizo depender o pudo afectar la obtención de ese descuento a la suma final de esa parte del precio, como para calificar de condicional la totalidad de la obligación que contenía esta forma de pago.

5.4. Es que de no entenderse escindida esa cláusula y por ende la obligación inexistente, el problema que se presentaría es que, a la postre, no existió precio, lo que traduciría que el contrato en sí mismo contendría el germen de la ineficacia, como que, al no haberse precisado este elemento esencial, la compraventa no se llegó a perfeccionar (art. 1857 del C.C.), lo cual es un desacierto jurídico. Este caso está lejos de poder ser tipificado como de aquellas compraventas en que la ambigüedad conlleva concluir que no hubo acuerdo sobre el precio demostrativo de la inexistencia del contrato, como que aquí no cabe duda que se celebró una compraventa, pues debe prevalecer la interpretación que se orienta por señalar que las partes buscaban satisfacer determinada necesidad de tipo práctico, que no era otra que esa fracción de la totalidad del precio pactado, se cubriera compensando sumas adeudadas por la sociedad vendedora a sus acreedores, aspecto que se erige como guía de la integración e interpretación del contrato para “...precisar la finalidad común convergente de las partes...”.

6. Ahora bien, en cuanto la obligación de pagar el precio contenida en el numeral 4º del contrato, la Sala emite desde ya un juicio en cuanto que se trataba

de una obligación de cumplimiento alternativo y ella se cumplió con el pago parcial en especie, debiéndose el resto del precio en moneda legal, pues veamos lo convenido por las partes:

4. SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/L (\$674.298.529.00), en especie, según relación de propiedades (muebles e inmuebles) que entregará el COMPRADOR para que de ésta escoja el VENDEDOR los que le interesen hasta dicho monto. El valor de dichos bienes será el que determine el avalúo comercial, realizado por persona idónea en dicha materia, o según acuerdo al que sobre el precio llegaren los contratantes. El costo del avalúo en caso de requerirse, será asumido por partes iguales por COMPRADOR Y VENDEDOR. De no llegarse a ningún acuerdo sobre el precio de dicho bienes, el comprador pagará dicha diferencia conforme se vaya recibiendo dinero por venta de inmuebles en el proyecto entregado en venta, o MÁXIMO AL FINALIZAR LA OBRA.(subraya de interés)

6.1. Es palpable que, en principio, los contratantes dijeron que la suma de **\$674.298.529** se pagaría con bienes distintos de dinero según la relación de propiedades muebles e inmuebles que entregara el comprador, para que el vendedor eligiera los que le interesen hasta dicho monto, pero a la vez fueron claros en manifestar que también podía cumplirse la obligación en dinero. Este tipo de cláusula no es inusual, lo inusual y que sirve de núcleo a esta disputa es que no existe descripción de algún inmueble que obre como pauta para emprender un análisis sobre cómo se estableció esta forma de pago y, en esas condiciones, no podía tenerse por determinado el objeto de la obligación.

6.2. Tampoco soslaya el Tribunal que al estudiar el tenor de la obligación de pago en especie, la indeterminación genera grave problema de individualización de los bienes que se pretendían compensar en dinero y, para establecer qué es lo efectivamente elegido en el negocio, por cuanto nada se conoce de la relación de propiedades que el comprador pusiera a disposición del vendedor, lo cual además de generar la ausencia de identificación de los bienes destinados a suplir esa fracción del precio, solo genera discrepancia en la definición de lo que quiso representar o a error en cuanto a sus características.

6.3. Fue bajo este entendido que la juzgadora de primer grado dedujo que la obligación era inexistente, pero el Tribunal no puede acoger ese argumento para

enjuiciar la sentencia, debido a que la fuente contractual de la cual emana, permite encontrar en la semántica de la cláusula una alternativa ofrecida para el evento en que no se llegara a un acuerdo sobre el avalúo de los bienes, teniendo como marco de referencia esa parte del precio. Así que, tal contrato no podía ni puede ahora ser desconocido ni invalidado, sino por consentimiento mutuo o por causas legales. Y en ese punto, había que entender que, en esa cláusula, la forma de pago no fue pactada lisa y llanamente sólo en especies muebles o inmuebles, es decir, como para concluir que las partes solo acordaron el pago de bienes en especie para extinguir la obligación, pues eso pacto se hizo en un primer plano como un plan A, porque también se contempló un plan B para el pago, en cuanto que, en caso de no estar de acuerdo acerca del valor del bien para cubrir el precio, **este se pagaría en dinero**, en un plazo máximo al finalizar la obra, recuérdese aquí que *“lo que caracteriza la obligación alternativa es el tener dos o más objetos debidos y el extinguirse mediante pago de uno solo de ellos; varias prestaciones figuran in obligatione, pero solamente una entra in solutione”*⁶

6.5. De este modo, dos argumentos, mínimo, se oponen al desenlace deducido por la funcionaria de primer grado: la naturaleza misma de la cláusula, que contiene varias prestaciones y el cumplimiento de una sola solventaría el pago del precio, razón por la cual debió entenderse que el acreedor presentó la demanda para el cumplimiento de la obligación conforme a la alternatividad en que se le debían, que no para una de las cosas debidas (muebles o inmuebles), pues en modo alguno ello ocurrirá ya que, como se dijo, el proceso está desprovisto de una relación de bienes puestas a su disposición por el deudor, que le permitieran al acreedor hacer uso del derecho otorgado contractualmente para elegir determinado bien, además que la instrucción de este proceso nunca circundó en torno a desatar ese problema jurídico, por ende, si esa situación no podía ser objeto de la obligación, aún subsistía la contraprestación dineraria (art. 1560 del C.C.) y es cierto que las partes pactaron que su llegada a este punto dependería de que hubiese desacuerdo entre ellas frente al avalúo del bien, que no lo hubo, pero por la omisión del deudor en honrar ese compromiso, por este flanco también, a la postre, quedaría obligado al pago del precio, pues de entenderse lo contrario para negar la existencia del precio, sería no solo permitirle beneficiarse de su propia culpa, sino negar sin razón suficiente la existencia del contrato de

⁶ Louis Josserand, *Cour de droit civil*, t. II, núm. 745. en Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Temis. 7ª Edición.

compraventa, lo cual sería un total desacierto jurídico, puesto que precio sí existió y otra cosa es que no esté demostrado su pago completo.

6.6. Pero tal vez, el punto más relevante para apartarnos de la tesis sostenida en primera instancia, es que en la conducta desplegada por los contratantes se puede otear ese inequívoco designio común de darle esa fuerza obligatoria a la contraprestación de pagar esa parte del precio en especie o dinero, pues de un lado la parte demandada en todo momento se ha dirigido a señalar que ya pagó esa fracción del precio al entregar un vehículo BMW avaluado en \$120.000.000 y con un inmueble transferido a la señora Ana María Henao, esposa del socio principal de la sociedad Vendedora unión Profesional S.A.S.

Estas fueron las palabras del representante Legal de Movinco S.A.S., cuando fue inquirido al respecto: *“...Los 674 millones de pesos se pagaron de la siguiente manera: en noviembre de 2019 cuando se firmó el negocio, creo que al otro día entregamos un vehículo por el valor de 120 millones de pesos, entregado y recibido y está con comprobante de egreso, el doctor Juan David no tiene ese conocimiento según veo. Después de eso se siguieron mostrando algunas propiedades al señor Hernández Henao y a Andrés Felipe Henao, se siguieron mostrando algunas propiedades hasta que escogieron un apartamento en la universidad en el en la cual dominio catai de apartamento 1112, el valor del apartamento era mucho más alto, era un apartamento de aproximadamente 1300 millones de pesos, nosotros le entregamos el saldo de los 678, o sea 558 millones de pesos, el apartamento de Cataluña, ese apartamento de catay, está en escritura pública, 2839 del 27/11/2009 y la matrícula inmobiliaria del apartamento es 001-510911, entonces, con eso dimos por cumplido esos 674 millones de pesos, de lo cual realmente pagamos 678 millones (cfr. archivo 41, mnto. 47:05)*

6.7. Al pasar por este punto y para adentrarnos de una vez en el terreno de las excepciones formuladas, debe indicarse que las cuentas que hace el demandado para demostrar el pago de la obligación a través de la transferencia del inmueble a una señora llamada Ana María Henao, aparece como una simple afirmación sin respaldo probatorio alguno, irrumpiendo con ello en una latente orfandad demostrativa en torno a los elementos esenciales que le dan identidad jurídica a esa figura, pues no solo brilla por su ausencia la escritura pública 2839 del 27/11/2009 a que alude el declarante, sino esa específica forma de pago a la señora Ana María Henao, a quien supuestamente autorizó un socio para recibir por ellos el pago a Unión Profesional S.A.S., pago a terceros que siendo válido en

nuestro sistema jurídico, de todas maneras no hay prueba de él en el proceso ni de la autorización para transferirlo, de lo cual nada sabe el proceso, sin que ninguna prueba se haya traído al plenario para demostrar esas afirmaciones.

6.8. Solo se alude a un dictamen financiero practicado en otro proceso seguido entre las mismas partes aquí enfrentadas, pero al posar la vista en aquel trabajo pericial allegado como prueba trasladada, ninguna referencia se hizo respecto de la escritura pública mencionada por el representante legal de Movinco S.A.S. en realidad, la experticia no mencionó ningún documento relacionado con la transferencia de un inmueble, veamos:

4.6.4 PAGO EN ESPECIE

En la forma de pago, a cargo del MOVINCO S.A.S. se acordó:

“...SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$674.298.529) En especie, según relación de propiedades (Muebles e inmuebles que entregará EL COMPRADOR para que de ésta escoja EL VENDEDOR lo que le interese hasta por dicho monto...”

Para cumplir esta obligación, se entregaron dos bienes por valor de SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$678.000.000) según el siguiente detalle:

OMPROBANT	FECHA	BIENES	VALOR
6240	11-nov-09	VEHICULO BMW ENTREGADO	\$ 120.000.000,00
		APTO 1112 CATAY	\$ 558.000.000,00
			\$ 678.000.000,00

6.9. En efecto, ninguna eficacia probatoria en torno al supuesto pago del precio en especie puede tener un trabajo pericial carente de prueba *ad substantiam actus* en torno a la transferencia de un bien inmueble, más bien, cobra fuerza la idea que, al menos en este específico punto, la experta financiera elaboró esa conclusión a partir de lo que le contó el propio representante legal de Movinco S.A.S., lo cual explicaría por qué sin contar con la respectiva evidencia documental, se refiera específicamente a ese apartamento 1112 de Catay y no a otro inmueble.

7. Ahora, no ocurre lo mismo con el vehículo tipo BMW avaluado en \$120.000.000, pues el entonces representante legal de la sociedad Unión Profesional S.A.S. Juan Carlos Gómez Jiménez, en ese mismo proceso, al inquirírsele sobre los detalles del precio y a la forma de pago, explicó lo siguiente:

compraventa. RESPUESTA. El precio de venta \$3780.000.000, donde él se comprometía a pagar de la siguiente manera: Una parte a la firma del contrato, otra parte suscribiendo... o respetando las cuotas iniciales que algunos compradores habían dado, y que fueron relacionados en el Contrato de Promesa de Compraventa; otra parte, con algunos compradores que habían desistido el compromiso de devolverle la plata y que también hacían parte del contrato; el pago de unos proveedores que estaban relacionados en el contrato y el saldo restante, lo debía entregar en dinero o en especie. PREGUNTADO. Indíqueme al despacho en qué forma cumplió MOVINCO dicho acuerdo. RESPUESTA. No lo ha cumplido, los proveedores, no sé si los habrá pagado... o no sé no, perdón, de los proveedores sé que algunos no los ha pagado, lo mismo con las cuotas iniciales que iba a respetar, y en el caso de los desistidos, tampoco ha devuelto algunos dineros, y del saldo final que tenía que pagar, que era de 674 millones de pesos, dio 120 millones.

7.1. Estos **\$120.000.000** a los que se refiere el declarante, fueron los que estuvieron representados en el vehículo BMW que también relaciona la experta financiera y que el hoy liquidador de la empresa Unión Profesional S.A.S., dice desconocer, dado que para esas fechas la empresa no había entrado en estado de liquidación, no obstante, ante las declaraciones de los propios protagonistas del pleito y la coincidencia en la suma compensada con la entrega del vehículo que refleja la prueba documental, lo condigno es reconocer a favor de la sociedad Movinco S.A.S. el pago parcial hasta esa parte del precio por valor de \$120.000.000, pero para liberarse de la totalidad de la obligación pactada en la cláusula, debía pagar una suma adicional de **\$554.298.529**, parte en dinero que alternativamente debe y es lo que, en últimas, pretende la sociedad demandante, a quien, como se dijo, por virtud del contrato se le otorgó la facultad de elegir la contraprestación "*in solutione*", luego, tiene plena libertad de recibir parte de una y parte de otra (art. 1557 del C.C.).

7.2. No sobre memorar que el artículo 1551 *ibídem*, indica que "*el plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación*" y si bien la expresión de la cláusula "*máximo al finalizar la obra*" contiene cierto grado de imprecisión, las partes la entendieron como realizable, es decir, sabían "*dentro de las previsiones humanas que seguramente se realizaría el hecho que lo constituye*"⁷, por cuanto

⁷ Ospina Fernández, Guillermo. Régimen General de las Obligaciones. Temis. 7ª Edición. Pág. 214.

ejecutar la obra era la real intención que reflejaba el tejido comercial que las partes elaboraron respecto de la venta del proyecto inmobiliario, que claramente se observa prevalecer en el contexto que rodeó la negociación, con toda razón, la doctrina aludiendo a la disposición normativa en cita señala que **“como el texto legal transcrito lo dice, le corresponde al juez interpretar el plazo concebido en términos vagos u oscuros sobre cuya inteligencia discuerden las partes. Esta regla es aplicación de las que gobiernan la interpretación de la ley y de los contratos...”**⁸

7.3. De este modo, a falta de prueba certera sobre la fecha en que finalizó la obra, para efectos de fijar la época en que el comprador Movinco S.A.S. se puso en el camino del incumplimiento en el pago de esta parte del precio, se tendrá como tal el 04 de marzo de 2013, fecha en que la sociedad, mediante escritura pública 641 del 04 de marzo de 2013, aclaró los linderos particulares de los bienes que conformaban la etapa II o torre Sur, individualizando, por ahí mismo, todos y cada uno de los inmuebles de que se componía el conjunto inmobiliario Jardines de la Floresta que, además, ya se encontraba sometido al sistema de propiedad horizontal (cfr. fl. 44 pdf. 01 exp. digital). Entonces, al estar probado el incumplimiento en el pago parcial del precio, es por lo que se le ordenará al demandado que cumpla con el contrato, debiendo pagar la obligación dineraria que tiene pendiente desde el 04 de marzo de 2013, suma que debe ser indexada a efectos de conservar el equilibrio prestacional, lo que arroja un resultado de **\$965.994.809.**

7.4. Es de anotarse que tampoco le asiste razón al apoderado de la sociedad demandada al advertir que la sociedad Unión Profesional S.A.S. no cumplió con sus obligaciones relativas a la licencia de construcción en cuanto no pagó las obligaciones urbanísticas que le correspondían, ni advirtió de tal situación a la compradora Movinco S.A.S., debiendo ésta empresa soportar el cobro coactivo y pagar más de \$302.281.250,00, como consta en la Resolución 142 del 14 de enero de 2014.

No existe prueba alguna, más allá del dicho de la parte demandada, que vincule culposamente a la sociedad vendedora Unión Profesional S.A.S. en Liquidación, a la imposición de ese impuesto, del que se desconoce el tiempo de su causación, pues dicha resolución solo menciona a la sociedad Movinco S.A.S.

⁸ Ib. p. 215

como deudora de obligaciones urbanísticas por el proyecto aprobado mediante licencia de construcción C4-1881 de 2009, para el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-33901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y **para la vigencia 2012** (cfr. fl 46 pdf. 02), es decir, casi tres años después de perfeccionada la venta en diciembre 18 de 2009 (cfr. fl. 61 pdf. 01). Además, tampoco se observa que, contractualmente, la sociedad Unión Profesional S.A.S. en Liquidación, se haya obligado a asumir o, cuando menos, a notificar sobre la iniciación de un proceso coactivo por obligaciones urbanísticas generadas antes o con posterioridad a la venta del inmueble.

Todo cuanto hasta aquí se ha dicho, permite concluir que las excepciones blandidas están parcialmente condenadas al fracaso, abriendo camino a la responsabilidad civil contractual que alega el dueño de la pretensión.

8. De la cláusula penal. Las partes acordaron en el contrato lo siguiente:

partes suscribieron el presente negocio jurídico. **CLAUSULA PENAL.** El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato, dará derecho a quien cumplió o se allane a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir el pago de una suma de dinero equivalente al 10% del valor total del presente contrato, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la Pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano. En el evento de demandarse la resolución del contrato por incumplimiento o mora de el COMPRADOR, el VENDEDOR podrá retener la suma pactada como cláusula penal, tomando su valor de las sumas recibidas como anticipo en ejecución de este contrato. Harán parte del presente contrato los anexos 1 y 2 mencionados. Como constancia de aceptación, se suscribe por los que en éste intervinieron, hoy 6 de noviembre de 2009.

 NOTARIA PRIMERA DE ENV
EL NOTARIO PRIMERO DE EN

8.1. En el sistema del Código Civil Colombiano, el régimen de la cláusula penal está definido por los artículos 1592 a 1601, entendiéndose en el primero de los artículos por “cláusula penal” *“aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal”*. El artículo 1596 ib. Establece que *“si el deudor cumple solamente una parte de la obligación principal y el acreedor acepta esta parte, tendrá derecho para que se rebaje proporcionalmente la pena*

estipulada por falta de cumplimiento de la obligación principal.” En esa misma línea, el artículo 867 del Código De Comercio contempla la posibilidad de “reducir equitativamente la pena” en el evento que “la obligación principal se haya cumplido en parte”.

8.2. En este caso el demandado incumplió el contrato y debe indemnizar a la demandante en un monto de **\$378.000.000**, valor que corresponde al 10% del valor global del contrato, pero, por equidad, debe reducirse esta indemnización acordada, en proporción al cumplimiento parcial de la obligación, que correspondería al siguiente porcentaje:

Si **\$3.780.000.000** es el 100%, ¿**\$554.298.529** que porcentaje será?

$$X = \frac{\$3.780.000.000 - 100\%}{\$554.298.52}$$

$$X = \frac{\$554.298.529 - 100\%}{\$3.780.000.000} = 14.6$$

En consecuencia, la cláusula penal se reducirá en un **85.4%** que equivale al porcentaje del precio que cumplió el comprador Movinco S.A.S, lo que traduce que el porcentaje de 14.6% corresponde al incumplimiento contractual, que equivale a la suma de **\$55.188.000**.

9. Saliendo avante las súplicas del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, la sociedad demandada Movinco S.A.S. será condenada en costas de ambas instancias, conforme lo ordena el artículo 366 del C. G. del P.

De esta manera y con fundamento en las precedentes consideraciones, el **Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, Sala Cuarta de Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

III. FALLA:

PRIMERO: Se **REVOCA** la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado-Antioquia el pasado 20 de febrero de

2023, en su lugar, se dispone desestimar la excepción de “*contrato no cumplido*” y declarar parcialmente probada la de “*pago de la obligación*” formuladas por la sociedad demandada Movinco S.A.S., en consecuencia,

SEGUNDO: Se declara contractualmente responsable a la demandada Movinco S.A.S. por el incumplimiento parcial de la obligación de pago de la parte del precio fijado, según la forma convenida en el numeral 4° del contrato de compraventa celebrado el día **06 de noviembre de 2009** con la sociedad Unión Profesional S.A.S. en Liquidación, cuyo objeto era ejecutar el proyecto constructivo Jardines de la Floresta P.H.

Con el fin de lograr el cumplimiento del aludido contrato se dispone:

i) Ordenar a la sociedad Movinco S.A.S. que pague a la sociedad Unión Profesional S.A.S. en liquidación la suma de **\$965.994.809**, para completar el pago de la parte del precio del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 001-33901 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, que adquirió a fin de ejecutar el proyecto inmobiliario.

TERCERO: Condenar a la entidad empresarial demandada Movinco S.A.S. a pagar a Unión Profesional S.A.S. En Liquidación, por concepto de perjuicios pactados en la cláusula penal, la suma de **\$55.188.000** la cual ya contiene la reducción porcentual ordenada.

Cada suma **generará a partir de la ejecutoria de la sentencia** y, hasta el pago efectivo, intereses moratorios comerciales, a la tasa prevista por el artículo 884 del Código de Comercio, lo anterior, de conformidad con las consideraciones en que está sustentada la presente providencia.

CUARTO: CONDENAR en costas de ambas instancias a la parte demandada Movinco S.A.S. a favor de Unión Profesional S.A.S. En Liquidación, reducidas, sin embargo, en un 50%, tras la prosperidad parcial del recurso y, por ende, de las pretensiones. Para el efecto, en su momento procesal, se fijarán las respectivas agencias en derecho por el Magistrado Sustanciador. Tásense y liquídense las de primera instancia, atendiendo la reducción porcentual ordenada.

QUINTO: Remítase el expediente de la referencia al Juzgado de origen, previas las anotaciones de Ley.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
Magistrada



JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado