

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE BOGOTÁ - SALA CIVIL**

Bogotá D.C., veinte (20) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

**1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO**

Magistrada Ponente: **CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA**  
Radicación: 110013103040 2018 00436 01  
Procedencia: Juzgado Cuarenta Civil del Circuito  
Demandante: Entreparkes Constructores S.A.S.  
Demandados: Augusto Mejía Henao y otros  
Proceso: Verbal  
Recurso: Apelación Sentencia

Discutido y Aprobado en Salas de Decisión del 21 y 28 de septiembre de 2023. Actas 34 y 35.

**2. OBJETO DE LA DECISION**

Se dirime el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia calendada 15 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso **VERBAL** instaurado por **AUGUSTO MEJÍA HENAO**, en nombre propio y en calidad de heredero de **AUGUSTO MEJÍA URREA, GLORIA HENAO DE MEJÍA** como su cónyuge supérstite, **ROSMANI LTDA. -HOY ROSMANI S.A.S.-, JUAN MANUEL FORERO FORERO** en nombre propio y en calidad de heredero determinado de **MANUEL FORERO**

**DELGADILLO**, los demás herederos indeterminados e incluso la cónyuge supérstite de éste, **FRANCISCO DUQUE, CARLA ARISTIZÁBAL, MEDITERRANEUM MARINE LINES COLOMBIA S.A.S.** y **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO NUEVE – 92.**

### **3. ANTECEDENTES**

#### **3.1. La Demanda**

La promotora instauró el libelo contra los convocados de la referencia, para que se hagan los siguientes pronunciamientos:

##### **3.1.1. Declarar:**

La existencia del contrato de compraventa suscrito entre los extremos del litigio.

##### **3.1.2. Determinar que:**

Mediante la escritura pública 2064 del 11 de noviembre del 2011, protocolizado en la Notaria 10 de esta urbe, Mediterraneum Marine Lines Colombia S.A.S. adquirió la totalidad de los derechos de cuota pertenecientes a Juan Manuel Forero Forero y Manuel Forero Delgadillo respecto de cada uno de los 6 inmuebles adquiridos por parte de los intimados y se obligó solidariamente frente a la accionante en los deberes concertados en la convención preparatoria.

Los demandados y sus causahabientes cedieron la posición contractual que tenían, a favor de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., quien continuó siendo la desarrolladora del proyecto de construcción, para efectos de lo cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Edificio Nueve – 92.

La sociedad actora dio cumplimiento a los compromisos establecidos

en las cláusulas 1ª, 3ª y 5ª del precontrato, esto es, la transferencia de su apartamento, la solución de los montos acordados, protocolización del régimen de propiedad horizontal de la nueva edificación levantada.

Junto con los integrantes del extremo pasivo celebró un convenio de transacción, el cual dejó condicionado los efectos de cosa juzgada, a que se satisficiera el pago concertado, así como a la suscripción de los documentos de transferencia del inmueble.

Los efectos jurídicos del aludido vínculo no se surtieron, porque los últimos deshonraron, además los compromisos estipulados en los literales c) y d) de la estipulación tercera del mismo.

Corolario, no ha podido cumplir con la disposición 5.1.2.b, es decir, la suscripción de las respectivas escrituras públicas, por razones imputables a los encausados.

Por ende, es dable alegar las inobservancias convencionales del vínculo preparatorio, y reclamar el resarcimiento de los perjuicios causados con ello.

3.1.3. Condenarlos, en consecuencia, a pagar:

De manera principal: \$4.906.356.900.00 por valor comercial de la vivienda 901 que prometieron en venta, ya que su dominio se transfirió a una tercera persona; \$1.171.810.000.00, arras dobladas pactadas en caso de incumplimiento en la promesa de compraventa; réditos moratorios generados por esta; y, \$826.955.790.00 frutos civiles dejados de percibir -lucro cesante-, más los intereses de mora causados.

De forma subsidiaria: \$586.790.000.00 por concepto del valor actualizado del apartamento 101- que dio como parte de pago, \$750.000.000.00 monto sufragado a los intimados por el inmueble

prometido junto con los respectivos rendimientos por mora, \$1.171.810.000.oo arras dobladas pactadas en el evento de inobservancia negocial, más los intereses de mora generados; y, \$153.691.348.oo frutos civiles dejados de percibir por la residencia entregada.

Las costas procesales<sup>1</sup>.

### **3.2. Los hechos**

Para soportar dichos pedimentos invocó los supuestos fácticos que en síntesis se compendian así:

El 11 de febrero de 2011, las partes celebraron una promesa de compraventa, en la cual los intimados se obligaron solidariamente con la sociedad convocante a cumplir lo concertado en las cláusulas 4ª, 5ª, 6ª parágrafo 1º, 7ª parágrafo 1º, 8ª, 10ª parágrafo y 16ª.

A través del instrumento público 1010 del 5 de mayo 2011, otorgado en la Notaría 41 del Círculo de esta ciudad, registrado en el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-165810 acató el contenido de las disposiciones 1ª y 3ª del negocio.

La sociedad Mediterranean Marine Lines Colombia S.A.S. adquirió la totalidad de los derechos de cuota pertenecientes a Juan Manuel Forero y Manuel Forero Delgadillo, sobre los seis inmuebles negociados por los demandados, se obligó solidariamente en las cargas que les correspondían.

Los convocados cedieron su posición contractual a Acción Fiduciaria S.A., con ocasión de lo cual se transfirieron los inmuebles de su propiedad al Fideicomiso Edificio Nueve 92, quien conformó un patrimonio autónomo y fue la desarrolladora del proyecto de

---

<sup>1</sup> Folios 201 a 205 del archivo 002CuadernoPrincipalTomol, ubicado en la carpeta 01CuadernoPrincipal.

construcción ubicado en la carrera 9 número 92 -16 de esta capital.

Pese a que la compañía precursora ha honrado sus deberes negociales, en especial las estipulaciones 1ª, 3ª y 5ª, y a que se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal de la nueva edificación no ha podido suscribir la escritura pública de transferencia de dominio consagrada en el clausulado 5º 5.1.2.b, así como la del apartamento 901 de tal construcción, estando presto a hacerlo.

El 7 de octubre de 2016, firmó con los negociantes un contrato de transacción, con el fin de evitar cualquier reclamación o controversia originada en la alianza preparatoria a que se viene haciendo alusión, cuyos efectos de cosa juzgada quedaron sujetos a la observancia de las prestaciones acordadas, *“...entendidas como el pago del valor y la suscripción de los documentos necesarios para la tradición del apartamento en cuestión...”*, las que fueron, insiste, desatendidas por los intimados al haberse retardado en el pago establecido.

En la demanda de pago por consignación que entablaron los demandados y sus causahabientes confesaron que habían solucionado de manera tardía la obligación, ya que lo pactado para satisfacerse el 12 de enero de 2017 solo fue sufragado hasta el final de esa anualidad. La gestora se negó a suscribir el otrosí de la transacción que ampliaba los plazos.

### **3.3. Trámite Procesal.**

Por medio de proveído del 23 de agosto de 2018, el Despacho a quien le fue asignado el asunto, admitió el libelo y ordenó su traslado a la pasiva<sup>2</sup>; sin embargo, la decisión fue invalidada por auto del 17 de enero de 2020 debido al fallecimiento de los intimados Manuel Forero Delgadillo y Augusto Mejía Urrea<sup>3</sup>. Dirigido el libelo contra los herederos y los demás encausados, se le impartió trámite el día 29

---

<sup>2</sup> Folio 326 *ibidem*.

<sup>3</sup> Folios 252 y 253 del archivo 004CuadernoPrincipalTomolV.

posterior<sup>4</sup>.

Notificados los demandados Augusto Mejía Henao en calidad de heredero de Augusto Mejía Urrea, Gloria Henao de Mejía como cónyuge supérstite, Rosmani S.A.S., Francisco Duque, Carla Aristizábal y Mediterraneum Merine Lines Colombia S.A.S., a través de mandatario judicial, se pronunciaron frente a los hechos con oposición a las pretensiones. Enarbolaron las excepciones de fondo denominadas “**...Inexistencia del denominado “CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA” de fecha 11 de febrero 2016...**”, “**...Pago...**”, “**...Mala fe en la contratación por parte de la Demandante...**”, “**...Cumplimiento por parte de Los Demandados de sus obligaciones originadas en LA TRANSACCIÓN y por consiguiente Completa buena fe de los Demandados...**” y “**... Absoluta carencia de derecho de la sociedad Demandante, para perseguir judicialmente a los Demandados...**”<sup>5</sup>.

Juan Manuel Forero Forero, en nombre propio, como sucesor de Manuel Forero Delgadillo, enterado del litigio, mediante abogado, se resistió a algunas de las súplicas demandatorias, aceptó otras, contestó el libelo, planteó los enervantes de mérito rotulados “**...FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA...**”, “**...TEMERIDAD Y MALA FE...**”, “**...EXCLUSIÓN DEL OBLIGANTE CONTENIDA EN EL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA...**”, “**...EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA...**” y “**...EXTINCIÓN DE LA OBLIGACIÓN...**”<sup>6</sup>.

El curador *ad litem* de los herederos indeterminados de Augusto Mejía Urrea y Manuel Forero Delgadillo, así como la cónyuge supérstite del último, replicaron el escrito introductorio. Formularon los medios de defensa de: “**...COBRO DE LO NO DEBIDO...**”, “**... PRESCRIPCIÓN**

<sup>4</sup> Folios 277 y 278 *ibidem*.

<sup>5</sup> Folios 286 a 308 *ibidem*.

<sup>6</sup> Folios 2 al 7 del archivo 019ContestaciónDemanda.

**EXTINTIVA DE LA ACCIÓN...**, “**...ABUSO DEL DERECHO A DEMANDAR...**”, “**...PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPRIAM TURPITUDINEM ALLEGANS...**” y “**...LA GENÉRICA...**”<sup>7</sup>.

Descorridas las exceptivas<sup>8</sup>, agotadas las etapas de las audiencias reguladas en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso<sup>9</sup>, advirtió que el veredicto se emitiría por escrito.

El 15 de junio anterior dictó sentencia, la cual tras declarar probadas las defensas tituladas inexistencia del contrato de compraventa, pago y falta de legitimación en la causa por pasiva, negó las pretensiones y condenó en costas a la gestora<sup>10</sup>.

Inconforme con la decisión, el extremo actor interpuso alzada<sup>11</sup>, la cual fue concedida en proveído del 6 de julio pasado<sup>12</sup>.

#### **4. PROVIDENCIA IMPUGNADA**

La Funcionaria después de hallar reunidos los presupuestos procesales, resaltó la inexistencia de irregularidad que invalide lo actuado, los presupuestos de la pretensión indemnizatoria de origen contractual, y reseñó las pruebas recaudadas.

Aseveró que no operó la prescripción alegada por el curador *ad litem* ya que, desde el 11 de febrero de 2011, cuando se celebró la promesa de compraventa hasta el 9 de agosto de 2018, fecha de presentación de la demanda, solo transcurrieron 7 años y 6 meses, sin que se consumara el término de 10 años exigido por la ley, menos aún corrió dicho interregno desde octubre de 2016, época en que se materializó la transacción.

---

<sup>7</sup> Folios 2 al 12 del archivo 030ContestaciónDemanda220523.

<sup>8</sup> Archivos 033RespuestaExcepciones20220829 y 035DescorrenTraslado20220913.

<sup>9</sup> Archivos 047ActaAudiencia-LinkVideo372CGP(20230208) y 065ActaAudiencia-LinkVideoArt373CGP(20230531).

<sup>10</sup> Folios 18 y 19 del archivo 066Sentencia 20230615.

<sup>11</sup> Archivo 068Reposición20230622.

<sup>12</sup> Archivo 070AutoConcedeApelación20230706.

En la regulación legal del contrato de transacción, la normatividad, ni el clausulado del vínculo de esta naturaleza que se debate, imponen que las variaciones o cambios del mismo deban efectuarse de forma escrita.

La convención condicionó los efectos de cosa juzgada a la suscripción de documentos necesarios para la tradición y al pago de los valores concertados que en total suman \$2.610.000.000.00, de los cuales se cumplieron los dos primeros acordados, es decir, el inicial por \$1.200.000.000.00 a la firma de tal alianza, la segunda de \$500.000.000.00 el 11 de noviembre de 2016, como lo respaldan las pruebas adosadas.

La última por \$500.000.000.00 no se solucionó en su integridad el 12 de diciembre de ese año, sino la mitad de tal cifra, y el valor restante el día 23 siguiente, fecha en que fue remitido a la demandante el otrosí de la transacción, así como que para satisfacer la cuota de \$410.000.000.00, el 13 de enero de 2017 se expidió cheque por \$344.750.000.00, luego de descontar la retención en la fuente, como fue concertado, el cual no fue reclamado y devuelto al administrador de negocio fiduciario.

Sin embargo, no se presentó la inobservancia negocial en la solución de los dos últimos instalamentos, en tanto de cara al principio de la buena fe, no debe pasarse por alto que el representante legal de la sociedad actora admitió que sostuvo reuniones para la elaboración de la adenda del acuerdo, con quien tiene la misma calidad en una de las firmas demandadas, lo cual fue confirmado por el apoderado general de esta.

A lo antecedente se suma que al proyecto del otrosí se le efectuó presentación personal dos días después de haber sido elaborado el 14 de diciembre de 2016, remitido el día 23 del mismo mes y año; aunado, el señor Jiménez, representante legal de la firma actora admitió no haber suscrito este documento, porque de pronto no

estuvo de acuerdo.

En este escenario es dable inferir que en los intervinientes existió la voluntad de modificar las fechas de pago acordadas, al tenor de lo preceptuado en el artículo 1618 del Código Civil, según el cual, conocida la intención de los contratantes, debe estarse más a ella que a lo literal de las palabras, sin que la ausencia de firma le reste mérito, pues si algún desacuerdo existía sobre el contenido de ese escrito debió manifestarse, lo cual no ocurrió.

Así las cosas, la tercera y cuarta cuota se sufragaron dentro de los interregnos señalados en el otro sí, antes del 29 de diciembre de 2010; la otra, se intentó satisfacer antes del 31 de enero de 2017, sin que fuera admitido el cheque expedido el día 13 anterior, situación que conllevó a adelantar proceso de pago por consignación, en el cual la sociedad promotora no se opuso, declarándose válido el 22 de noviembre de 2017. Por ende, cancelada la obligación, como puede corroborarse en el sistema de consulta de la Rama Judicial.

Si en gracia de discusión se estimara que las cancelaciones no se realizaron dentro de los interregnos indicados en el contrato de transacción, de cualquier forma, el representante legal de la compañía demandante se allanó, al admitir que *“...le tocó aceptar el pago incumplido debido a la situación apremiante quedando muy molesto...”*.

Enajenado el apartamento 101 por la actora a los intimados, y la vivienda 901, a su vez, transferida por instrucción de los fideicomitentes a la señora Milena de Collins, se supera la segunda exigencia referente a la suscripción de documentos.

Por lo tanto, demostrado el cumplimiento de las dos condiciones, la transacción tiene efectos de cosa juzgada. Encuentran prosperidad las excepciones denominadas inexistencia de contrato de compraventa y pago.

De otro lado, existe legitimación en la causa por pasiva en Acción Fiduciaria S.A., porque la sociedad participó como supervisora y garante del cumplimiento de las obligaciones contempladas en el convenio de transacción, además conoce de las divergencias por el otrosí del vínculo. En cambio, no se acreditó tal exigencia, en el señor Juan Manuel Forero, por cuanto vendió las cuotas de propiedad que tenía sobre los 6 inmuebles a la sociedad Mediterranean Marine Line S.A.S.<sup>13</sup>.

## **5. ALEGACIONES DE LAS PARTES**

5.1. El apoderado judicial de la parte activa arguyó, como sustento de su solicitud revocatoria, que los demandados, de manera unilateral y abusiva, buscan modificar o revocar los efectos del negocio de transacción celebrado, con lo cual traicionan la confianza legítima y el principio de respeto al acto propio.

Insistió que quedó solo en conversaciones la intención de reformar los plazos de pago mediante un otrosí, el cual fue suscrito únicamente por la parte que ocupa una posición dominante en la relación contractual -pasiva-, colocando al otro extremo convencional en situación de afectación financiera por el cumplimiento tardío, sin que manifestara su anuencia de modificar la transacción, motivo por el cual el convenio no hizo tránsito a cosa juzgada; aunado, cuando la solución extemporánea fue aceptada por la situación económica de la demandante, quien perdió varios negocios y oportunidades, por el contrario, los demandados recibieron utilidades.

El valor probatorio que se le dio a la declaración del señor Jaime Felipe Silva, representante legal de la sociedad demandante, fue erróneo pues el hecho que hubiera admitido que estuvo en una negociación para elaborar un proyecto de otrosí y revisar el mismo, no significa que se obligaba, menos aun cuando no asintió en

---

<sup>13</sup> Archivo 066Sentencia 20230615.

modificar la transacción inicial para variar las fechas de satisfacción de las prestaciones, extendiendo los plazos inicialmente pactados, ya que ello iba en desmedro del patrimonio de la empresa.

La conducta desplegada nunca indicó que hubiera aceptado la propuesta realizada por la pasiva sobre el particular, por el contrario, su proceder denota que no estuvo de acuerdo con cambiar los tiempos de satisfacción de la obligación concertados en un principio, pues no suscribió la adenda a la transacción, ni aceptó el último pago extemporáneo, y si bien el tercero lo recibió de manera morosa, lo hizo por su situación económica apremiante.

El análisis efectuado a la declaración de Jorge Enrique Rodríguez, contrario a lo anotado, dista mucho de la aprobación, si en cuenta se tiene que el mismo testificante reconoció que Felipe Silva nunca consintió, de forma oral o escrita, en la reforma de la transacción.

En todo caso, la versión del señor Rodríguez debe ponderarse con beneficio de inventario, en razón a que, a raíz de la desestimación de las pretensiones, puede obtener unos cuantiosos honorarios

Lo mismo ocurre con la versión de Fabián Andrés Rodríguez, empleado de la Fiduciaria intimada, quien remitió el proyecto del otrosí, en tanto que la no devolución de tal documento por el destinatario en manera alguna lo obliga. Considerar lo contrario, es desconocer los principios de autonomía de la voluntad privada.

Por tales falencias la decisión es injusta y no obedece a la verdad procesal<sup>14</sup>.

5.2. El mandatario judicial de la pasiva replicó que el representante legal de la promotora, pese a conocer el texto del otrosí guardó silencio, para aparentar que no sabía de ello en diciembre de 2016;

---

<sup>14</sup> Archivos 068Reposición20230622 y 08SustentaApelación.

no obstante, recibió la tercera cuota en dos partes, conforme fue pactado, sin que demostrara que lo aceptó de forma tardía por una necesidad económica.

Aunque de mala fe la precursora se negó a aceptar el último rubro, se adelantó proceso de pago por consignación, el cual declaró satisfecha la obligación, decisión que cobró ejecutoria; además, que el otrosí fue elaborado por él, en los términos que en forma consensuada señalaron las partes, sin que se manifestara una respuesta de inconformidad al ser remitido.

Luego de insistir en lo manifestado en la sentencia, que la actora a pesar de recibir la totalidad de lo concertado no manifestó inconformidad, pretende una indemnización superior a los \$7.000.000.000.oo, aun cuando recibió una utilidad de \$1.274.095.000.oo., proceder con el cual abusa del derecho al demandar en forma injusta y maliciosa.

Con sustento en tales argumentos, deprecó la ratificación de la decisión<sup>15</sup>.

## **6. CONSIDERACIONES**

6.1. No encuentra esta Corporación reparo en cuanto a los llamados, por la doctrina y la jurisprudencia, presupuestos jurídico-procesales como son: **capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, demanda en forma y competencia**. De la actuación vertida en el plenario no se vislumbra vicio con entidad de anularlo en todo o en parte.

6.2. Acorde con lo previsto en el artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia del Tribunal de conformidad con los reparos esbozados ante el señor Juez *a- quo* y la sustentación del recurso de

---

<sup>15</sup> Archivos 09DescorreApelación.

apelación, se circunscriben, a determinar si existió una indebida valoración probatoria que permita concluir que la transacción celebrada entre las partes para prevenir cualquier discusión derivada de la promesa de contrato que ellas mismas consumaron, no hizo tránsito a cosa juzgada y, por ende, es dable la reclamación de los incumplimientos, así como el reconocimiento de los perjuicios causados.

Para resolver los anteriores cuestionamientos imperioso deviene recordar que “...*La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven ... [uno] eventual ...*”. Se caracteriza porque las partes renuncian a la exclusividad de los derechos en disputa y prefieren más bien ceder parcialmente sus aspiraciones recíprocas. -artículo 2469 del Código Civil-.

Supone, como requisitos de su formación: El consentimiento; la existencia actual o futura de una de disputa entre las mismas; y, la reciprocidad de concesiones por parte de cada uno de los intervinientes.

*“...la Corte piensa que es de la esencia del contrato de transacción la consensualidad, y que, por lo mismo, en ese aspecto ninguna incidencia tiene la clase de bienes sobre los cuales recae. No es sino examinar la regulación que de ella trae el código civil para entender que, si en ninguna parte aparece exigida solemnidad alguna, es porque el legislador estimó que no era menester, cosa que, como es sabida, ya no cabría entonces sustentar por vía meramente interpretativa... Si la norma excepcional no aparece, la manifestación del consentimiento será expedita...”<sup>16</sup>.*

Desde antaño la Alta Corporación Civil, sobre la base del cariz consensual de la transacción señaló que en estos eventos “...*basta*

---

<sup>16</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 26 de mayo de 2006, expediente 1987-07992-01. Magistrado Ponente doctor Manuel Isidro Ardila Velásquez.

*el acuerdo de las partes para su perfeccionamiento (...) porque por su naturaleza, la transacción no es trasmitiva, sino simplemente declarativa o reconocitiva de los derechos que forman el punto de discrepancia...<sup>17</sup>.*

Además, debe decirse que produce el efecto de cosa juzgada, institución que impide que la controversia pueda ser objeto de una pretensión procesal de nuevo por primera vez, como lo ha explicado el Máximo Órgano: *“...este contrato tiene una finalidad obvia, esencial y necesaria la de poner término a las disputas patrimoniales de los hombres, antes de que haya juicio o durante el juicio. Celebrado de acuerdo con las prescripciones generales de los contratos, su efecto no podrá ser otro que el de cerrar, indubitablemente, absolutamente y para siempre el litigio en los términos de la transacción...<sup>18</sup>.*

Dicho lo antecedente, en este caso las partes del contrato de compraventa, celebrado el 11 de febrero de 2011, y la cesionaria de alguno de ellos, el cual tuvo por objeto la promesa de venta del apartamento 101 ubicado en la carrera 9 número 92 -16 de esta ciudad, y de la vivienda 901 que se construiría en la misma nomenclatura<sup>19</sup>, acudieron al acuerdo, tuvo lugar el 7 de octubre de 2016, para *“...transigir y precaver cualquier y toda reclamación eventual controversia o litigio, que pueda surgir ... en relación con cualquier asunto relacionado con La Promesa ya mencionada..., así como cualquier otra obligación o reclamo judicial o extra judicial, que se pudiere derivar de la misma, con el objeto de que la Fiduciaria y/o **los gestores**, puedan libremente enajenar El Apartamento..”* - cláusula primera- 901, cuyo precio varió al haber aumentado el área de construcción.

En este último pacto, sus extremos negociales, luego de discutir el

<sup>17</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 22 de marzo de 1949, LXV, página 634.

<sup>18</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia de 22 de noviembre de 1999, expediente 5020. Magistrado Ponente doctor José Fernando Ramírez Gómez.

<sup>19</sup> Folios 31 a 37 del archivo 001CuadernoPrincipalTomol.

incremento en el valor del costo de la aludida morada, lo fijaron en \$4.500.000.000.oo para venderlo a una tercera persona, determinaron que de tal cifra le correspondían a la demandante \$2.610.000.000.oo, que pagarían así: \$1.200.000.000.oo a la firma del documento, \$500.000.000.oo el 11 de noviembre de 2016, \$500.000.000.oo el 12 de diciembre de 2016 y \$410.000.000.oo el 12 de enero de 2017, fecha en que se suscribiría la escritura de compraventa del bien. Cantidades de las que debía deducirse el monto correspondiente a la retención en la fuente -cláusulas segunda, tercera, y cuarta-.

Además, consignó: “... *la presente transacción tendrá efecto de cosa juzgada únicamente desde la fecha de cumplimiento de las obligaciones ... consagradas, entendidas como el pago del valor y la suscripción de los documentos necesarios para la tradición del apartamento en cuestión...*” -cláusula sexta-<sup>20</sup>.

Sin embargo, para la demandante no hizo tránsito a cosa juzgada, por cuanto no se cumplieron algunos de los pagos en las fechas estipuladas. Con fundamento en ello, reclama en el libelo se reconozcan los perjuicios irrogados por la deshonra negocial.

En su defensa, la pasiva alegó que el 14 de diciembre de 2016, se celebró un otrosí de tal alianza para modificar el clausulado tercero en el que se indicó que ya habían sido satisfechos de los \$2.610.000.000.oo transados, \$1.950.000.000.oo, así: \$1.200.000.000.oo el 12 de octubre de 2016, \$500.000.000.oo el 11 de noviembre de 2016 y \$250.000.000.oo el 12 de diciembre de 2016, y que el saldo se solucionaría, \$250.000.000.oo el 12 de diciembre de 2016 y \$410.000.000.oo el 31 de enero de 2017<sup>21</sup>.

Contrario a lo estimado por la litigante, el documento no fue suscrito por la sociedad promotora, entonces, no debe tenerse como una

---

<sup>20</sup> Folios 95 a 107 *ibidem*.

<sup>21</sup> Folios 110 a 114 del archivo 002CuadernoPrincipalTomoll.

manifestación de la voluntad emanada de las dos partes con entidad de reformar las datas en que debían solucionarse las obligaciones transadas, pendientes de satisfacción.

Ciertamente la particular circunstancia de haberse plasmado en una misiva la posible reforma de los plazos de pago concertados, solo denota voluntad de adenda; no obstante, que el canon 824 de la legislación mercantil<sup>22</sup> permite que el convenio se concrete en cualquiera de las dos maneras, verbal o por escrito, salvo que se exija una solemnidad.

Empero, al amparo de la disposición antecedente tampoco era dable colegir, como lo hizo la Juez *a quo*, a partir de la valoración de las declaraciones conjuntas de Jaime Felipe Silva, representante legal de la actora<sup>23</sup>, y Jorge Enrique Rodríguez Rojas, apoderado general de varios de los demandados<sup>24</sup>, quienes confesaron la celebración de una negociación y elaboración de un borrador del otrosí en el interregno comprendido entre las fechas de cumplimiento de la tercera y cuarta cuota, que fue voluntad de los contratantes modificar las datas de los pagos pendientes, cuando el propio señor Silva expresó no haber suscrito el documento, por no estar de acuerdo con su contenido.

De tal manera que la conducta propia del antes mencionado, en su condición de representante legal de la compañía precursora, al reusarse a aceptar la modificación, revela que la voluntad de la firma no se definió de manera conclusiva a consumir tal reforma convencional.

En el escenario descrito, a fuerza de ser reiterativos, insuficiente resulta que integrantes de los extremos negociales se hubieran reunido para tratar la posible variación de los plazos conferidos con

---

<sup>22</sup> La cual disciplina esta causa por calidad de los implicados -artículos 1º y 10º del Código de Comercio.

<sup>23</sup> Minuto 22:00 a 1:18 hora del archivo 047ActaAudiencia-LinkVideo372CGP(20230208).

<sup>24</sup> Hora 1:19 a 1:50 *ibidem*.

miras a satisfacer las prestaciones insolutas materia de transacción, y que, incluso, se elaborara por uno de ellos un documento contentivo del proyecto que accedía a la variación en comento, pues estos actos solo reflejan la posibilidad de realizar tal cambio, mas no el perfeccionamiento del otrosí, el cual, en coherencia con el proceder de los contratantes, debía concretarse en un escrito donde las dos partes exteriorizaran la voluntad.

De ahí que sea procedente afirmar que, no cualquier confluencia simultánea de manifestaciones o comportamiento de las partes interesadas, da origen a un contrato o a su otrosí, pues es necesario para entender perfeccionado el uno y el otro, que inequívocamente manifiesten su consentimiento con ese propósito, de la manera en que determinaron hacerlo, verbal o por escrito.

A tono con tal razonamiento, la Corte Suprema de Justicia ha precisado:

*“...Sólo en el evento de que la intentio de los participantes sea positiva y coincidente respecto de las bases por ellos proyectadas, se estará en presencia de un acuerdo de voluntades que, en el caso de los contratos consensuales, determinará su celebración o, tratándose de los contratos solemnes, exigirá para su cabal perfeccionamiento, la satisfacción de las correspondientes formalidades legales. Si la voluntad de los interesados, o de alguno de ellos, es negativa, o disímil en algún punto -determinante- materia del negocio, no tendrá lugar el surgimiento o floración plena del contrato en el cosmos jurídico...”<sup>25</sup>.*

En estas circunstancias, el envío del otrosí suscrito por los integrantes de la parte pasiva, sin que fuera retornado a ellos rubricado, son conductas negociales indicativas que para entonces las partes no terminaban de afianzar los términos de este documento.

---

<sup>25</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC11815-2016 del 6 de septiembre.

Tan así que el deponente Andrés Fabián Jiménez, administrador del Fideicomiso, señaló que el cheque expedido para cubrir la última cuota pactada, expedido un día después de la data convenida en la transacción, pero dentro del interregno consignado en el otrosí, nunca fue reclamado por parte de la precursora.

No obstante, lo anterior, como se materializaron las condiciones exigidas en el contrato para que operara la aludida figura, ya que fueron sufragadas por parte de los intimados las obligaciones adquiridas con su contendora y se suscribieron los documentos de traspaso del apartamento 901, ello imposibilita acceder a las pretensiones enfiladas a declarar que dicho pacto no produjo los efectos jurídicos previstos en el artículo 2483 del Código Civil.

Ello, es así porque, en efecto, las documentales adosadas<sup>26</sup> y el dicho de Jaime Felipe Silva, representante legal de la sociedad demandante<sup>27</sup>, refrendan que la solución de las dos primeras cuotas se consumió en las datas estipuladas en el contrato de transacción, esto es, los \$1.200.000.000.oo a la firma del contrato de transacción, y \$500.000.000.oo el 11 de noviembre de 2016.

Ahora, si bien el tercer instalamento, por valor \$500.000.000.oo no fue realizado en su totalidad el 12 de diciembre de 2016 como se concertó, si se satisfizo tal obligación, el 50% de esta, es decir, \$250.000.000.oo en la data, y el excedente, por un monto igual, el día 22 siguiente<sup>28</sup>.

Pago que pese a ser tardío, fue allanado por la firma promotora, en tanto así lo aceptó su representante legal en interrogatorio de parte, quien, al respecto dijo que *"...le tocó ..., debido a la situación apremiante, quedando muy molesto..."*<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup> Folios 95 a 107 del archivo 001CuadernoPrincipalTomol y 184, 185 del archivo 003CuadernoPrincipalTomolll.

<sup>27</sup> Minuto 22:00 a 1:18 hora del archivo 047ActaAudiencia-LinkVideo372CGP(20230208).

<sup>28</sup> Folios 177 a 180, 182 y 183 del archivo 003CuadernoPrincipalTomolll.

<sup>29</sup> Minuto 22:00 a 1:18 hora del archivo 047ActaAudiencia-LinkVideo372CGP(20230208).

Con todo el hecho que dentro del plazo estipulado solo se hubiera cubierto una parte del valor estipulado y el excedente varios días después, máxime cuando así fue asentido por la acreedora, ello no desnaturaliza la satisfacción de la obligación, así como los efectos extintivos que produce, al tenor de lo previsto en el precepto 1625 del Código Civil.

Igualmente, se concretó la solución del saldo final, al que se le aplicó la deducción de la retención en la fuente pues, aunque tampoco no fue consumado dentro del tiempo establecido, porque se ofreció un día después de la fecha establecida para la solución -13 de enero de 2017-<sup>30</sup>, y la demandante se negó a aceptar la prestación debida, acontecimiento del que dio cuenta el testificante Andrés Jiménez<sup>31</sup>, ante ello, los intimados promovieron el proceso de pago por consignación, el cual culminó con veredicto que declaró válido el pago el 22 de noviembre de 2017, que cobró ejecutoria, como puede constarse en el sistema de consulta de procesos de la Rama Judicial<sup>32</sup>.

Decisión que encuentra respaldo en el canon 1656 del Código Civil, según el cual, “...[p]ara que el pago sea válido no es menester que se haga con el consentimiento del acreedor; el pago es válido aún contra la voluntad del acreedor, mediante la consignación...”.

Entonces, como los medios suasorios reseñados son demostrativos de una cancelación válida a la actora por \$2.610.000.000.00 -menos el porcentaje correspondiente a retención en la fuente-, sin que la posible mora que se hubiera podido presentar mientras se solucionaba parte de este capital le reste entidad al cumplimiento de tal prestación. En el entendido que, de aceptarse algún incumplimiento de los demandados, tendría la característica de ser

---

<sup>30</sup> Folios 175 y 176 del archivo 001CuadernoPrincipalTomol y 184, 185 del archivo 003CuadernoPrincipalTomolll.

<sup>31</sup> Minuto 7:00 a 32:00 del archivo 065ActaAudiencia-LInkVideoArt373CGP(20230531).

<sup>32</sup> Ver <https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=X0SlqnEJbhMCqfe5hMkShKFSyko%3d>.

nimio, atendiendo las prestaciones pactadas.

Así mismo, transferida la propiedad del apartamento 901 del Edificio Nueve 92 a Marina Milena Guzmán Puerto, ubicado en la carrera 9 numero 92 – 16 de esta ciudad<sup>33</sup>, se estructura también la exigencia de suscripción de los documentos necesarios para la tradición del inmueble.

Materializados entonces los dos hechos de los que pendía que la transacción celebrada entre las partes produjera efectos de cosa juzgada, pero no por las razones esbozadas por al Juez *a-quo*, sino por las aquí expuestas, no hallan vocación de éxito las peticiones enarboladas en esta causa, como se anunció.

6.3. Ergo, de acuerdo con lo discurrido se ratificará el pronunciamiento opugnado. Costas de esta instancia a cargo de la apelante vencida -numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso-.

## **7. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ**, en **SALA CUARTA CIVIL DE DECISIÓN**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**7.1. CONFIRMAR** la sentencia proferida en el asunto del epígrafe de fecha 15 de junio de 2023, proferida por el Juzgado Cuarenta Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

**7.2. COSTAS** a cargo de la recurrente. Liquidar en la forma prevista

---

<sup>33</sup> Folios 67 al 92 del archivo 002CuadernoPrincipalTomoll.

en el artículo 366 del Código General del Proceso.

**7.3. DEVOLVER** el expediente a su Despacho de origen. Oficiar y dejar constancia.

Fijar como agencias en derecho la suma de \$1'500.000.oo.

**NOTIFÍQUESE.**

Firmado Por:

Clara Ines Marquez Bulla  
Magistrada  
Sala 003 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá D.C.,

Aida Victoria Lozano Rico  
Magistrada  
Sala 016 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Adriana Ayala Pulgarin  
Magistrado  
Sala 017 Civil  
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **57467cca8e5d21500482a3193260bdc5fd0dd05e7186bdfab0919faf43f0e0e8**

Documento generado en 20/10/2023 11:20:39 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>