



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL

PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO
ASUNTO: APELACIÓN SENTENCIA
RADICADO: 20001-31-03-003-2016-00168-01
DEMANDANTE: SOCIEDAD CONSTRUGRAMA LTDA
DEMANDADOS: R.V. INGENIERIA S.A.S. y CARLOS ALFONSO QUIÑONES

MAGISTRADO PONENTE: ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Valledupar, primero (1º) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Procede la Sala Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 10 de septiembre de 2018, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar - Cesar, dentro del proceso de resolución de contrato, promovido por la Sociedad Construgrama LTDA contra R.V. Ingeniería S.A.S. y Carlos Alfonso Quiñones.

ANTECEDENTES

1.- La Sociedad Construgrama LTDA, obrando a través de apoderado judicial, inició contra la parte demandada proceso de resolución de contrato, para que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se forjen las siguientes declaraciones y condenas:

1.1.- Declárese resuelto el negocio jurídico realizado el día 6 de noviembre de 2013 en la ciudad de Aguachica Cesar, contrato entre la empresa RV INGENIERIA SAS (su representante RICHARD EDISON VARGAS ROMO) y la empresa CONSTRUGRAMA LTDA (su representante JOSE NEGUITH GALINDO OVIEDO), donde RV INGENIERIA SAS, a través de su representante consiguió por intermedio del señor CARLOS ALFONSO

QUIÑONES la suma de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000) en calidad de mutuo, respaldado mediante hipoteca sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-67183 de propiedad de CONSTRUGRAMA LTDA y su adición del 24 de septiembre de 2014, por no haberse dado la condición para la construcción de la “Urbanización Villa de Mompox del municipio de Santa Cruz de Mompox Bolívar” con CONFENALCO Bolívar (Condición suspensiva pactada).

1.2.- Se sirva ordenar cancelar la hipoteca constituida por mi mandante Construgrama LTDA. al señor Carlos Alfonso Quiñones el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 190-67183 determinado en la declaración primera de este fallo, dentro de los diez días siguientes a su ejecutoria.

1.3.- Condenar a los demandados Sr. Carlos Alfonso Quiñones y la empresa RV INGENIERIA S.A.S. a pagar a la empresa Construgrama LTDA los valores aquí descritos.

CARLOS ALFONSO QUIÑONES.

Por concepto de frutos civiles y naturales producidos por los dineros recibidos mencionados, y no solo los percibidos sino todos aquellos que, con mediana inteligencia y actividad, habría podido producir ese bien durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado. Valor: \$142.000.000.

Perjuicios lucro cesante y daño emergente. Valor: 35.500.000.

RV INGENIERIA S.A.S.

Por concepto de frutos civiles y naturales producidos por los dineros mencionados, y no solo los percibidos sino todos aquellos que, con mediana inteligencia y actividad, habría podido producir ese bien durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado. Valor: \$100.000.000.

Perjuicios lucro cesante y daño emergente. Valor: 48.500.000.

FUNDAMENTOS DE HECHO

2.- Para fundamentar sus peticiones, expuso la parte actora como supuestos de hecho, los siguientes:

2.1.- Las partes suscriben un negocio jurídico fechado 06 de noviembre de 2013 en la ciudad de Aguachica Cesar, donde se realizó un contrato entre la empresa RV INGENIERIA S.A.S. (su representante RICHARD EDISON VARGAS ROMO) y la empresa CONSTRUGRAMA LTDA (su representante JOSE NEGUITH GALINDO OVIEDO), donde RV INGENIERIA S.A.S., a través de su representante consiguió por intermedio del señor CARLOS ALFONSO QUIÑONES la suma de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), en calidad de mutuo, respaldado mediante hipoteca sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 190-67183 de propiedad de CONSTRUGRAMA LTDA, hipoteca a nombre de Carlos Alfonso Quiñones quien prestaría el dinero, pero la negociación se haría entre los representantes de cada empresa.

2.2.- El negocio jurídico nacía por la expectativa que se diera la condición del contrato para la construcción de 321 viviendas para población damnificada, una futura "Urbanización Villa de Mompo del municipio de Santa Cruz de Mompo Bolívar" con COMFENALCO Bolívar, pues una vez dada la condición RV INGENIERIA SAS construiría 100 de las viviendas con las mismas especificaciones exigidas por la entidad COMFENALCO Bolívar, lo anterior, a cambio de dicho préstamo y sus rendimientos o ganancias.

2.3.- El demandante recibió en calidad de mutuo la suma de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), dinero que respaldó mediante hipoteca abierta en primer grado sin límite de cuantía sobre el inmueble ubicado en la Transversal 18 A No. 20 B-62 del barrio las Delicias de Valledupar, inmueble de su propiedad identificado con matrícula inmobiliaria 190-67183, cuenta con 250,10 Mts², colindando así: Norte, Transversal 18 A, mide 7,29 metros; Sur, con lotes de Esilda Gómez, mide 7,29 metros; Este, Lote 3 B mide 34,30 metros; Oeste, con el lote 5 B mide 34,30 metros.

2.4.- La condición para hacer la construcción de las viviendas a la entidad COMFENALCO Bolívar no se ha dado. Ante la demora en la contratación, el señor Carlos Alfonso Quiñones, ejecutó el cumplimiento de la hipoteca, iniciando un proceso ejecutivo mixto correspondiéndole al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar, bajo el radicado 2014-00180.

2.5.- Que al percatarse el accionante de la ejecución de la hipoteca, se reúne con el representante de RV INGENIERIA S.A.S. como acreedor, conciliando unas modificaciones al acuerdo, donde el demandante se comprometía a devolver los Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), el 26 de septiembre de 2014 y daría Cuatrocientos Millones de Pesos (\$400.000.000) ganancias, a cambio de entregar las cien (100) viviendas por construir, debido a que el señor Carlos Alonso Quiñones por la demora, no le interesaba la construcción de esa futura obra.

2.6.- La parte demandante mediante consignaciones de Setenta Millones de Pesos m/cte. (\$70.000.000), y Treinta Millones de Pesos (\$30.000.000), cumplió el día 26 de septiembre de 2014 con devolver el préstamo por lo que depositó a la cuenta 326238771 del Banco Bogotá a la empresa RV INGENIERIA S.A.S., sin que esta, como quedó escrito en el otro si del contrato bajo condición se los entregara al señor Carlos Alfonso Quiñones, quien abordó al demandante a fin que no le diera más dinero a su socio, generando desconfianza entre las partes.

2.7.- Ante la situación que no se daba la condición para la construcción de las viviendas, ni que RV Ingeniería S.A.S. le hubiera entregado los dineros al acreedor señor Carlos Alfonso Quiñones, la parte demandante al ver lesionado su patrimonio mediante cheque de gerencia girado el día 6 de enero de 2015 a nombre de Carlos Alfonso Quiñones, le dio la suma de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), como pago del saldo de la obligación hipotecaria contraída.

2.8.- Que el día 18 de junio de 2015 se le transfirió a la cuenta del acreedor Carlos Alfonso Quiñones la suma de Treinta Millones de Pesos (\$30.000.000), para el pago de la obligación.

2.9.- Que el día 18 de enero de 2016 se le hizo un pago de Doce Millones de Pesos (\$12.000.000) mediante cheque LB403767 cobrado y pagado en la sucursal Guatapurí al señor Carlos Alfonso Quiñones.

2.10.- Que mediante el documento GER 1006-2016-05 fechado 10 de junio de 2016 se le informa al señor representante legal de Construgrama Ltda., señor

José Neguith Galindo Oviedo que su proyecto para la construcción de las 321 viviendas Urbanización Villa de Mompox Comfenalco no fue aprobado.

2.11.- Que se citó al representante legal de RV Ingeniería S.A.S., a audiencia de conciliación fracasada con el señor Richard Edison Vargas Romo, para que acepte la resolución del contrato bajo condición fechado 6 de noviembre de 2013, su modificación del 25 de septiembre de 2014 y rinda cuentas comprobadas de los dineros depositados a su cuenta.

2.12.- Que el señor Carlos Alfonso Quiñonez, no ha aceptado el dinero recibido como pago de la obligación, sino que dice que es de otro negocio, es decir, del Otro Sí al contrato bajo condición fechado 25 de septiembre de 2014, por lo que el demandante le adeuda dinero, pretendiendo enriquecerse sin causa, mediante el empobrecimiento del demandante, que tendría que darle \$400.000.000 de ganancias sin habersele adjudicado el contrato de “Urbanización Villa de Mompox del municipio de Santa Cruz de Mompox Bolívar” con CONFENALCO Bolívar.

TRÁMITE PROCESAL

3.- El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar (Cesar), mediante auto del cinco (5) de septiembre de 2016, admitió la demanda de la referencia, ordenando correr traslado por el término de 20 días, además de requerir a la parte demandante para el pago de la caución por el 20% de las pretensiones.

Obrando a través de apoderado judicial, la parte demandada presentó contestación de la demanda el 10 de noviembre de 2016, señalando que el señor Carlos Alfonso Quiñones es ajeno a responsabilidades contractuales o extracontractuales y su actuar está ajustado a derecho, lo que genera una falta de legitimación por pasiva y por activa pues no es parte en los acuerdos o compromisos, excepcionando además inexistencia del hecho condición resolutoria condicionada.

3.1.- Dentro del término de traslado de las excepciones, el apoderado de la parte demandante se pronunció sobre las mismas, oponiéndose al éxito de aquellas.

3.2.- El 06 de septiembre de 2018 tuvo lugar la audiencia inicial dispuesta en el artículo 372 del Código General del Proceso, en la que se agotó la etapa de saneamiento del proceso, se fijó el litigio y el problema jurídico, se cerró período probatorio y se corrió traslado para alegar de conclusión. Así mismo se fijó fecha para dictar sentencia.

3.3.- El 10 de septiembre de 2018 se profiere sentencia, en la que se accedió a las pretensiones de la demanda.

LA SENTENCIA APELADA

4.- El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar - Cesar resolvió acceder a las pretensiones de la demanda dentro del proceso verbal de resolución de contrato, ordenando declarar resuelto el contrato y su adición, suscrito entre las partes CONSTRUGRAMA LTDA y RV INGENIERIA S.A.S., interpretando que son un solo negocio y que no es imputable al deudor la resolución.

Ordenando así mismo el *a quo*, la cancelación de la hipoteca como obligación de hacer atendiendo que no tiene causa, se considera que el motivo que la originó está saldado. Y la devolución de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), que fueron transferidos a la demandada RV Ingeniería como restitución mutua, y deben pagarse como perjuicios los intereses causados así como el daño emergente y lucro cesante que grava el inmueble de propiedad de Construgrama LTDA, por el hecho de estar gravado el inmueble desde la época en que ya debió haberse cancelado la obligación y saldado la deuda, el pago que debió hacerse entonces a partir del 06 de enero de 2015, desde allí se comenzaría a contar la época en que debe calcularse el lucro que originaría esa devolución.

EL RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO

5.- Frente a esa decisión, la parte demandada interpuso recurso de apelación, señalando como reparos que, las obligaciones que nacen del acuerdo del 25 de septiembre de 2014 no están ligadas a la ejecución del proyecto de construcción de las viviendas en Mompox ni supeditadas al documento de fecha 06 de noviembre de 2013, entre uno y otro negocio jurídico hubo autonomía y se trata

de dos contratos distintos y distantes, y no conexos, supeditados a las reglas de interpretación sistemática conforme al artículo 1622.

Señala que, lo que hubo fue una interpretación en favor del deudor al ser la parte demandante quien extiende las cláusulas del contrato cuya ambigüedad irrogan, por ende, una falta de previsión que se endilga a la misma parte demandante por no arrojar la claridad meridiana conforme al artículo 1624, en cuanto deben interpretarse estas cláusulas oscuras o ambiguas a favor del deudor, en este caso, a favor del demandado, máxime si conforme a la realidad procesal es dable argüir que existen nuevas obligaciones claras y exigibles que surgieron con base en un nuevo acuerdo de voluntades fechado 25 de septiembre de 2014.

Reitera que, Carlos Quiñones no es sujeto activo de las obligaciones, acuerdos o compromisos por lo que tampoco está obligado a intervenir en la ejecución, cumplimiento y menos ser objeto de exigencias, indemnizaciones o restituciones, toda vez que su actuar fue por fuera del contrato y se limitó única y exclusivamente a prestar un dinero a título de mutuo y que se le garantizara con una hipoteca que hoy sigue vigente a través de un ejecutivo hipotecario.

CONSIDERACIONES DE LA SALA

6.- De conformidad con el artículo 320 del CGP, la Sala es competente para resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, únicamente en los reparos concretos formulados por el apelante, sin perjuicio de las cuestiones que deban ser absueltas de oficio. Así mismo, esta providencia es emitida luego de efectuar control de legalidad sobre toda la actuación surtida y constatar que se cumplen todos los requisitos sustanciales y procesales para resolver de fondo.

7.- Conocidos los reparos que ha formulado el recurrente, se comenzará señalando por esta instancia, que los mismos tienen vocación de prosperidad, por lo que será revocada íntegramente la decisión de primera instancia por las razones que se pasan a explicar.

8.- En tratándose de contratos bilaterales, la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil que le permite a los contratantes solicitar la resolución o el cumplimiento del contrato, exige, además de la presencia del contrato bilateral válido, que la parte haya observado fidelidad a sus obligaciones, esto es, que haya cumplido o se haya allanado a cumplir los compromisos que le corresponden, y que la otra, por el contrario, no hubiese atendido los deberes previstos a su cargo.

En efecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 14 de diciembre de 2010, Exp. 41001-31-03-001-2002-08463-01 señaló que *“para acceder a una declaración de ese linaje es indispensable que la formule “el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas de un acuerdo de voluntades, o por lo menos que se haya allanado a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, ...cuando la otra parte no ha cumplido con las suyas”* (sentencia de 12 de agosto de 1974).

Entonces, tres son los requisitos para la procedencia de la resolución del contrato, primero, establecer la existencia de un contrato bilateral válido entre las partes, segundo, determinar el incumplimiento total o parcial de las obligaciones que este impone al demandado y, por último, que el demandante haya satisfecho o haya estado presto a atender las obligaciones a su cargo, en la forma y tiempo debidos.

9.- Descendiendo al caso bajo estudio de esta Sala, se tiene que, no se cumple con el primer requisito para la procedencia de la resolución del contrato, esto es, la *existencia de un contrato bilateral válido entre las partes*, como quiera que, en primer lugar, de las pruebas arrimadas al plenario no se allega documento contentivo del acuerdo celebrado el 06 de noviembre de 2013, el cual resulta ser objeto de las pretensiones resolutorias en el presente asunto.

Ahora bien, del documento fechado 25 de septiembre de 2014¹ que resultó aportado por la parte demandada con la contestación de la demanda, se tiene que, se suscribe un compromiso celebrado entre el señor José Neguith Galindo Oviedo como representante legal de Construgrama LTDA Nit. 900205733-6, y

¹ Véase folio 16 del archivo No. 12 del cuaderno No. 01 del expediente digital.

la empresa RV Ingeniería S.A.S. Nit. 900534122-7 representada legalmente por Richard Edison Vargas Romo, donde las partes acuerdan la disolución del compromiso celebrado el día 06 de noviembre de 2013.

10.- Se hace necesario resaltar que, tal como señala el *a quo* la pretensión declarativa de la parte demandante, es que se resuelva el negocio jurídico realizado el día 06 de noviembre de 2013 entre la empresa RV Ingeniería S.A.S. y Construgrama LTDA, donde señalan que, la primera consiguió por intermedio del señor Carlos Alfonso Quiñones la suma de Cien Millones de Pesos M/cte. (\$100.000.000) en calidad de **mutuo**, respaldado mediante hipoteca.

Al respecto, el contrato de mutuo (art. 2221 C.C.)², se ha considerado por su naturaleza como unilateral, en la medida en que de su celebración solo surgen obligaciones para el mutuuario, consistentes en devolver la cosa en el mismo género y cantidad, mientras que, para el mutuante, es decir, para el acreedor, no nacen obligaciones contractuales, pues solo debe esperar que el mutuuario cumpla. Sobre el tema, la Corte ha precisado:

“Si el Tribunal, en consecuencia, dejó sentado que el caso giraba alrededor de un contrato de mutuo comercial, resulta diáfano que las sanciones previstas en dichas disposiciones no serían aplicables, porque como se dijo, las mismas eran predicables únicamente de los contratos bilaterales.

Por supuesto que como lo tiene dicho la Corte, el contrato de mutuo “es un contrato unilateral. Como real, que también es, no se perfecciona sino por la entrega de su objeto (...). Sin la entrega no hay contrato y sólo por ella él existe, con ella y por virtud de ella nace. No es jurídicamente admisible la acción resolutoria. Tanto el artículo 1546 como el 1609 del C. C. comienza diciendo: ‘En los contratos bilaterales’ para establecer aquél la condición resolutoria tácita y para establecer éste la mencionada

² ARTICULO 2221. El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad

*excepción de contrato no cumplido. Son inaplicables, en fuerza de estas claras y consabidas nociones, a un contrato unilateral*³.

En cuanto al contenido del documento fechado 25 de septiembre de 2014, se tiene que, entre las partes, Construgrama LTDA y RV Ingeniería S.A.S. acuerdan el pago de Cien Millones de Pesos M/cte. (100.000.000), el día 26 de septiembre de 2014 como reembolso al préstamo hipotecario que está a nombre del señor Carlos Alfonso Quiñones, constituido sobre el bien inmueble de propiedad de la empresa Construgrama LTDA, identificado con matrícula inmobiliaria No. 190-67183 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar y como beneficio adicional una utilidad de Cuatrocientos Millones de Pesos M/cte. (\$400.000.000), pagaderos entre los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2014.

Desde esta óptica, la parte actora Sociedad Construgrama LTDA reclama indemnización de perjuicios derivados de un presunto incumplimiento a un documento que no reúne los requisitos para ser un contrato bilateral, por lo que no le era dable al Juez de primera instancia resolver el acuerdo, careciendo de legitimación la demandante para reclamar del señor Carlos Alfonso Quiñones, el resarcimiento de perjuicios apelando a la acción resolutoria de que trata el artículo 1546 del Código Civil. A su vez, este tampoco se encuentra legitimado en la causa por pasiva para responder porque ni siquiera suscribe el documento del cual se solicita la resolución.

Por otra parte, si la sociedad Construgrama LTDA fue demandada ejecutivamente dentro del proceso hipotecario 2014-00180, ha podido ejercer el derecho de defensa y contradicción dentro de esa vía procesal, para demostrar los pagos realizados por concepto de los dineros entregados al señor Carlos Alfonso Quiñones y lograr la efectividad de su derecho sustancial, no resultando admisible en este asunto la pretensión de cancelar una hipoteca válidamente constituida.

³ Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 12 de diciembre de 2006, radicación C-080031030021999-00238-01

Así mismo, al alegar en los hechos de la demanda un *enriquecimiento sin causa*⁴ por parte del señor Carlos Alfonso Quiñones, quien no acepta los dineros recibidos como pago de la obligación, sino que manifiesta es de otro negocio, la sociedad Construgrama ha podido también ejercer dicha acción, la cual claramente es diferente a la presente resolución de contrato.

En ese orden, la Corte ha venido señalando que la legitimación en la causa es de orden sustancial más no procesal, estableciendo que “[...] *La legitimación en la causa consiste en ser la persona que la ley faculta para ejercitar la acción o para resistir la misma, por lo que concierne con el derecho sustancial y no al procesal, conforme lo tiene decantado la jurisprudencia (...)*”⁵. En términos equivalente, la legitimación por activa se estructura cuando la prestación la pide la persona quien tiene el derecho, y por pasiva, cuando la reclamación se hace a quien está en la obligación de satisfacerla.

En consecuencia, tienen vocación de prosperidad las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, propuestas por el apoderado judicial de la parte demandada y en ese entendido se declararán probadas, lo cual conduce a revocar la sentencia proferida por el *a quo*, siendo innecesario examinar las restantes de conformidad con el artículo 282 del C.G.P.

De conformidad con los argumentos esbozados se revocará la sentencia apelada por las razones expuestas en esta instancia, y al prosperar el recurso de apelación de la parte demandada, se condenará al pago de las costas en ambas instancias a la parte demandante de conformidad con el numeral 4° del artículo 365 del C.G.P., se fija como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a dos (2) SMLMV, que se liquidarán de forma concentrada por la primera instancia.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Sala Civil - Familia – Laboral, administrando justicia en nombre de la República y por

⁴ De lo dicho por la doctrina se habla, en términos generales, de la configuración de un enriquecimiento sin causa cuando concurren los siguientes presupuestos: i) Un enriquecimiento patrimonial; ii) Un empobrecimiento patrimonial y iii) Que el empobrecimiento sea directamente correlativo al enriquecimiento de manera injustificada. Tamayo, A. (2005). Manual de Obligaciones. Teoría del Acto Jurídico y otras fuentes. (6ª ed.). Bogotá, Colombia: Temis - (p. 308-309).

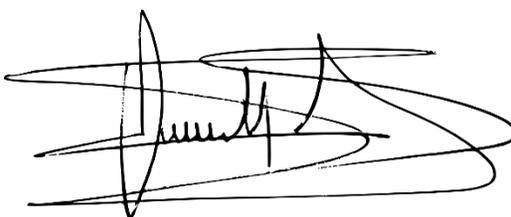
⁵ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, sentencia 24 de julio de 2012, expediente 1998-21524-01.

autoridad de la ley, **RESUELVE: REVOCAR** la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Valledupar - Cesar, y en su lugar, **DECLÁRASE** probadas las excepciones de falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, propuestas por la parte demandada, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

Condenar en costas a la parte demandante en ambas instancias. Se fija como agencias en derecho de segunda instancia la suma equivalente a dos (2) SMLMV, que se liquidarán de forma concentrada por la primera instancia.

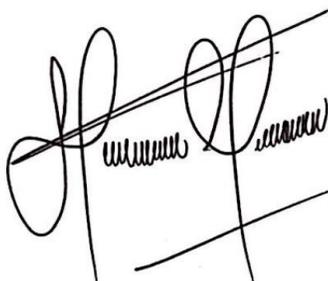
Devuélvase el expediente al juzgado de origen una vez cumplidos los trámites propios de esta instancia. Déjense las constancias del caso en el sistema justicia siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ÓSCAR MARINO HOYOS GONZÁLEZ

Magistrado Ponente



HERNÁN MAURICIO OLIVEROS MOTTA

Magistrado



JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

Magistrado