

TEMA: RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL - El promitente comprador de un inmueble carece de una causa o interés actual para reclamar el cumplimiento o la resolución del contrato de promesa frente a una constructora en liquidación, cuando los créditos a favor del promitente comprador fueron presentados y reconocidos como créditos a cargo de la sociedad liquidada. /

TESIS: (...) La pretensión de cumplimiento o la de resolución de un contrato supone que el demandante se afirme y pruebe ser titular de un crédito cuyo correlato es la obligación del contratante demandado. Tal es la causa de la pretensión, fundamento fáctico o los hechos que justifican lo que se pide y que se pida frente a quien se pide –art. 1546 del Código Civil Ahora bien, no basta probar la existencia o validez del contrato. Para que la pretensión esté llamada a prosperar, debe resultar claramente probado que la obligación que se reclama es actualmente exigible. Es decir, no sólo que se cumplió con el correlato obligacional atribuible al contratante demandante, el modo de vencimiento o las condiciones de exigibilidad, sino también que no se presentó ningún fenómeno posterior al contrato, que por convención o por ley haya resuelto, extinguido o impida la exigibilidad de la obligación. (...) la liquidación forzosa de un patrimonio no impide ni que se inicien ni que se decidan pretensiones declarativas por el juez ordinario, a instancias de quien considere tener derecho a la imposición de una condena a su favor frente al patrimonio liquidado. Tal puede ser el caso de un contratante que no se presenta como acreedor o que no es reconocido como tal, o siendo reconocido, no se reconocen todas las acreencias que alega tener a su favor. (...) otro es el caso si el promitente comprador de un inmueble se hace parte en el procedimiento de liquidación forzosa del promitente vendedor, presentando como un crédito a su favor el precio que pagó por el inmueble en razón de la promesa; y éste se acepta como tal crédito en el procedimiento liquidatario. Bajo esos supuestos, a juicio de la Sala, se presenta un fenómeno jurídico asimilable a la novación, en razón del cual se extingue la obligación originaria, constituyéndose una nueva obligación que se gestiona con base en las normas especiales del proceso liquidatario, que tiene como título la respectiva resolución de reconocimiento de créditos, en concurso con los demás acreedores. Lo anterior, para preservar la prenda común de los acreedores, por disposición de la ley especial. (...) El promitente comprador de un inmueble carece de una causa o interés actual para reclamar el cumplimiento o la resolución del contrato de promesa frente a una constructora en liquidación, cuando los créditos a favor del promitente comprador fueron presentados y reconocidos como créditos a cargo de la sociedad liquidada. (...) como en este asunto particular el crédito de la demandante se reconoció, es decir, hubo un acuerdo entre acreedora y sociedad liquidada sobre la inclusión de la obligación en concurso con los demás acreedores, sin que este reconocimiento se contravirtiera por la parte interesada, el único título que actualmente soporta la obligación de favor de la demandante frente a la constructora en liquidación es la respectiva resolución de reconocimiento; no puede serlo el antiguo contrato que se celebró con la sociedad en proceso de liquidación.

MP. MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

FECHA: 18/07/2023

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN

SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, dieciocho de julio de dos mil veintitrés

Tipo de pretensión:	Responsabilidad contractual
Procedencia:	Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín
Demandante:	Lina María Mena Maya
Demandados:	Constructora Invernorte S.A.S. –En liquidación–
Radicado:	05001 31 03 012 2021 00570 01
Decisión:	
Relevante:	El promitente comprador de un inmueble carece de una causa o interés actual para reclamar el cumplimiento o la resolución del contrato de promesa frente a una constructora en liquidación, cuando los créditos a favor del promitente comprador fueron presentados y reconocidos como créditos a cargo de la sociedad liquidada.

ASUNTO

La Sala resolverá el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia de fecha 3 de marzo de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín.

ANTECEDENTES

La demanda (cfr. c. 1, arch. 02).

Lina María Mena Maya demandó a la Constructora Invernorte S.A.S., con base en los siguientes hechos:

- Se afirma que entre las partes se celebró un contrato de promesa de compraventa, a través del cual la demandante prometió comprar un apartamento destinado a vivienda familiar, ubicado en la Calle 35 núm. 55-26 (apto. 510), en el barrio San José del municipio de Bello, con matrícula inmobiliaria número 01N 5366985.
- Se indica que el precio del apartamento se fijó en \$130.000.000, que se pagaron según lo estipulado en la promesa, el 11 de junio de 2015. En esa misma fecha se entregó el inmueble a la promitente compradora.
- En la promesa se pactó que la escritura de compraventa se firmaría el 7 de julio de 2015 en la Notaría Séptima de Medellín, pero los contratantes no asistieron a ese lugar para perfeccionar ese compromiso. Se afirma que antes de la reunión el promitente vendedor pidió suscribir “un formato de promesa de escrituración”, aplazándose indefinidamente la fecha de entrega.
- Se afirma que, aunque el 24 de abril de 2019 se solicitó “la entrega formal del inmueble”, no se ha recibido respuesta.

Con base en lo anterior se pretende que se ordene a la demandada realizar la tradición del inmueble y pagar una cláusula penal por \$10.000.000 y perjuicios por daño emergente que se estiman en \$1.000.000. En subsidio, se pretende la resolución del contrato, disponiendo la devolución de los dineros pagados debidamente indexados, los intereses respectivos y la penalidad.

La contestación de la demanda (cfr. c.1, arch. 22).

La parte demandada se opuso a las pretensiones.

Se afirma que la constructora demandada entró en proceso de liquidación forzosa administrativa debido a malos manejos, por disposición del

municipio de Medellín. En ese procedimiento, la demandante solicitó y fue reconocida como acreedora de la constructora en liquidación por una suma equivalente a \$122.200.000, en razón del negocio que se expuso en la demanda. La resolución de reconocimiento está en firme.

A juicio de la sociedad demandada, el acto de reclamación de reconocimiento de la demandante como acreedora en el procedimiento administrativo de liquidación, la inhabilita para perseguir judicialmente el cumplimiento del contrato.

Además, se alega que, conforme a la ley especial, en el marco del procedimiento de liquidación, el liquidador sólo puede firmar escrituras traslaticias de dominio *“si con los bienes restantes queda garantizado el pago de los gastos de administración y de las obligaciones privilegiadas. De no poder cumplirse la obligación prometida, procederá la devolución de las sumas pagas por el promitente comprador siguiendo las reglas de prelación de créditos”*—art. 51, ley 1116-.

También se cita una prohibición correlativa a cargo del registrador, del Decreto 2555 de 2010. Como en este caso todavía no hay certeza sobre los activos de la sociedad, se considera que no hay patrimonio que garantice el pago de la administración y de las obligaciones privilegiadas, con lo cual no hay lugar a firmar escrituras traslaticias de dominio.

Por último, se alega que no hay lugar al cobro de la cláusula penal y los perjuicios materiales, pues la demandante no acudió a la notaría el día y la hora señalados en la escritura, con lo cual no es un contratante cumplido.

Las excepciones que se formulan son “toma de posesión de los negocios, bienes y haberes para la liquidación de la sociedad” y “no causación de cláusula penal, ni perjuicios por incumplimiento”.

La sentencia de primera instancia (cfr. arch. 31).

Aunque se encontró probado el contrato de promesa, la entrega y el pago del precio del apartamento, se denegaron las pretensiones bajo dos consideraciones, acogiendo plenamente los argumentos del demandado:

1. Que la promitente compradora no asistió a la notaría el día y hora señalado en la escritura;
2. Que como se inició un proceso de liquidación forzosa, donde la demandada fue reconocida como acreedora por el precio que pagó por el apartamento, las normas especiales prohibirían acceder a las pretensiones por la vía judicial ordinaria, debiendo estarse la demandante a lo que se resuelva en el procedimiento de liquidación.

La sustentación de la apelación de la parte demandante (cfr. c. 2, arch., 05).

El apoderado realiza consideraciones sobre los contratos, las obligaciones y en especial la obligación de entrega del tradente al adquirente.

Se alega que en este caso las obligaciones de la compraventa a cargo de la compradora estaban cumplidas. Que se entregó el bien. Que la constructora incurrió mora de firmar escrituras, pero el resto de las obligaciones estaban satisfechas. Que la pretensión de cumplimiento contractual es anterior al proceso liquidatorio.

Las alegaciones de la demandada antes esta instancia (cfr. c. 2, arch. 07).

Se insiste en los argumentos de la contestación. Se solicita que se confirme la sentencia.

CONSIDERACIONES

Problemas jurídicos:

Por ser suficiente para definir esta instancia, la Sala se centrará en el siguiente problema:

Si el promitente comprador de un inmueble se hace parte en el procedimiento de liquidación forzosa del promitente vendedor, presentando como un crédito a su favor el precio que pagó por el inmueble en razón de la promesa, ¿la pretensión de resolución o cumplimiento contractual del promitente comprador está llamada a prosperar?

Fundamentos jurídicos:

La pretensión de cumplimiento o la de resolución de un contrato supone que el demandante se afirme y pruebe ser titular de un crédito cuyo correlato es la obligación del contratante demandado. Tal es la causa de la pretensión, fundamento fáctico o los hechos que justifican lo que se pide y que se pida frente a quien se pide –art. 1546 del Código Civil-

Ahora bien, no basta probar la existencia o validez del contrato. Para que la pretensión esté llamada a prosperar, debe resultar claramente probado que la obligación que se reclama es actualmente exigible. Es decir, no sólo que se cumplió con el correlato obligacional atribuible al contratante demandante, el modo de vencimiento o las condiciones de exigibilidad, sino también que no se presentó ningún fenómeno posterior al contrato, que por convención o por ley haya resuelto, extinguido o impida la exigibilidad de la obligación.

A consideración de la Sala, un fenómeno extintivo similar a la novación se presenta cuando se cumplen estas tres condiciones: a. que el contratante

demandado haya entrado en proceso de liquidación forzosa que regula el Decreto 2555 de 2010 y normas concordantes; b. que el crédito derivado del contrato haya sido reconocido como una acreencia de la sociedad en liquidación, con aceptación tácita o expresa del contratante acreedor.

Desde luego, la liquidación forzosa de un patrimonio no impide ni que se inicien ni que se decidan pretensiones declarativas por el juez ordinario, a instancias de quien considere tener derecho a la imposición de una condena a su favor frente al patrimonio liquidado. Tal puede ser el caso de un contratante que no se presenta como acreedor o que no es reconocido como tal, o siendo reconocido, no se reconocen todas las acreencias que alega tener a su favor.

Esta hipótesis de sentencias declarativas condenatorias concomitantes al procedimiento liquidatorio está prevista en el Decreto 2555 de 2010, art. 9.1.3.1.1 literal c), cuando dispone el contenido del acto que ordena la liquidación forzosa:

“La advertencia de que el pago efectivo de las condenas provenientes de sentencias en firme contra la entidad intervenida proferidas durante la toma de posesión se hará atendiendo la prelación de créditos establecidos en la ley y de acuerdo con las disponibilidades de la entidad”;

En concordancia, el artículo 9.1.3.5.10, regula las hipótesis de sentencias judiciales que se produzcan durante el proceso liquidatorio, bajo las variables de si se presentan antes o después de iniciado el proceso liquidatorio. Bajo la primera hipótesis, se reconoce legitimación y un procedimiento especial para incluir el crédito en el orden de prelación que corresponda, en igualdad con los demás acreedores. Si no se presenta la condena oportunamente “serán pagadas como pasivo cierto no reclamado”.

Sin embargo, otro es el caso si el promitente comprador de un inmueble se hace parte en el procedimiento de liquidación forzosa del promitente vendedor, presentando como un crédito a su favor el precio que pagó por el inmueble en razón de la promesa; y éste se acepta como tal crédito en el procedimiento liquidatario.

Bajo esos supuestos, a juicio de la Sala, se presenta un fenómeno jurídico asimilable a la novación, en razón del cual se extingue la obligación originaria, constituyéndose una nueva obligación que se gestiona con base en las normas especiales del proceso liquidatario, que tiene como título la respectiva resolución de reconocimiento de créditos, en concurso con los demás acreedores. Lo anterior, para preservar la prenda común de los acreedores, por disposición de la ley especial.

Siendo así, el otrora promitente comprador carece de una causa actual para reclamar el cumplimiento o la resolución del contrato de promesa, al haberse extinto y novado sus obligaciones por la aceptación del crédito en el procedimiento de liquidación forzosa.

Esta interpretación se refuerza desde una perspectiva pragmática: aun acogiendo la pretensión de cumplimiento, si se genera un título ejecutivo con obligación de hacer, su ejecutabilidad se sometería a las reglas del procedimiento de liquidación forzosa: es decir, no se debe firmar un título traslativo de dominio a menos que se garantice el pago total de las obligaciones privilegiadas en la graduación de créditos; el pago de cualquier devolución de precio es en igualdad de condiciones con los demás acreedores. Situación similar, en lo que concierne al precio, debe considerarse tratándose de la resolución. En consecuencia, si el crédito derivado de la promesa ya está reconocido y graduado, una sentencia condenatoria no haría mucha diferencia práctica en la posición de la acreedora demandante en el marco del concurso.

Caso concreto:

En este caso no se discute la existencia del contrato de promesa que celebraron Lina María Mena Maya como promitente compradora, y Constructora Invernorte S.A.S. como promitente vendedora, del apartamento 1506 del edificio ubicado en la calle 29, núm. 41 -98. Tampoco se desconocen los pagos que realizó la demandante en razón de ese contrato o que se le haya entregado el bien al cumplimiento de tales pagos. Esto se probó documentalmente con la presentación de la demanda (cfr. c.1 archs. 1-16) y no es objeto de contención por la parte demanda.

Sin embargo, también está probado que la demandante se hizo parte en el procedimiento de liquidación forzosa de la parte demandada, donde se reconoció el crédito derivado del contrato de promesa cuyo cumplimiento o resolución se pretende en este proceso. Los documentos respectivos se acompañaron a la contestación de la demanda (cfr. c.1, arch. 22).

A partir de estas dos circunstancias afirmadas, probadas documentalmente y reconocidas por ambas partes, ¿las pretensiones de cumplimiento o resolución del contrato de promesa está llamada a prosperar?

Esta Sala considera que la respuesta es negativa porque con la presentación y la aceptación del crédito de la demandante Lina María Mena Maya que se deriva del contrato de promesa en el procedimiento de liquidación forzosa de la Constructora Invernorte S.A.S., se presentó un fenómeno asimilable a la novación por convención, que extinguió las obligaciones derivadas de los contratos celebrados por la entidad liquidada, generando un nuevo título de reconocimiento en concurso con los demás acreedores.

Desde luego, este efecto extintivo no se presenta si el reconocimiento del crédito no se da, o si este es distinto o inferior al que cree tener derecho el

acreedor. Bajo esa hipótesis, quedaría abierta la vía judicial para pronunciar una sentencia declarativa, aunque exista el procedimiento de liquidación forzosa.

Sin embargo, como en este asunto particular el crédito de la demandante se reconoció, es decir, hubo un acuerdo entre acreedora y sociedad liquidada sobre la inclusión de la obligación en concurso con los demás acreedores, sin que este reconocimiento se contravirtiera por la parte interesada, el único título que actualmente soporta la obligación de favor de la demandante frente a la constructora en liquidación es la respectiva resolución de reconocimiento; no puede serlo el antiguo contrato que se celebró con la sociedad en proceso de liquidación.

Así las cosas, como la pretensión de cumplimiento o resolución contractual de la demandada se afirman con base en una obligación que fue presentada e incluida en el proceso de liquidación forzosa como acreencia a cargo de la sociedad liquidada, es clara la falta de un título causal o interés concreto actual para realizar esa reclamación.

Adviértase que aún si en gracia de discusión se aceptara que si hay un interés actual concreto y que deben resolverse de fondo las pretensiones, y aunque se accediera a éstas, generando un título ejecutivo con obligación de hacer, su cumplimiento se sometería a la regla Decreto 2555 de 2010, art. 9.1.3.1.1 literal c), en igualdad de condiciones con los demás acreedores, por estar la demandada en proceso de liquidación. Además, de conformidad con la ley especial 1116, esto impone que no haya firmas de títulos traslaticios de dominio hasta tanto no se pague al concurso de acreedores o se garantice capital suficiente para cubrirlo. Regla similar se aplica al reconocimiento de frutos o intereses ante una eventual orden judicial de devolución del precio.

Ahora bien, el apoderado apelante insiste en el incumplimiento contractual de la constructora de traditar el bien, frente al cumplimiento correlativo de la

demandante, quien en cambio habría pagado la totalidad del precio y habría recibido el inmueble, que actualmente detenta.

En este orden de ideas, una sentencia así obtenida dejaría a la demandante en una posición no muy distinta a la que ya tiene. Esto también hace dudoso la relevancia de su interés para actuar.

No obstante, esta insistencia no cambia el razonamiento precedente: el incumplimiento de la obligación referida en la demanda, sumado al incumplimiento de múltiples obligaciones con otros acreedores, llevó a la liquidación forzosa de la constructora. Para proteger la prenda común del concurso de acreedores, la interpretación más razonable es negar exigibilidad judicial por la vía declarativa de obligaciones que fueron reconocidas en el procedimiento de liquidación, pues en todo caso su exigibilidad efectiva se debe someter a las reglas de la liquidación: especialmente, la prevalencia de los créditos privilegiados y la igualdad de condiciones de los acreedores.

También insiste el apelante en que la presente reclamación judicial es anterior al procedimiento de liquidación forzosa de la constructora demandada. Sin embargo, esta variable no relativiza el argumento precedente, pues lo cierto es que al momento de dictar sentencia la obligación que se reclama no es actual. Según el Decreto 2555, tal distinción sólo sería relevante para efectos del cobro de la condena en el marco del concurso, mas no como una condición de desconocimiento de los derechos de los otros acreedores.

Por estas razones, se confirmará la decisión de primera instancia.

COSTAS

Con base en lo dispuesto en el artículo 365.3 del CGP, se condenará en costas a la parte apelante. Como agencias en derecho para esta instancia, atendiendo

la duración y complejidad del asunto, se fijará una suma equivalente un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Primera de Decisión en Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

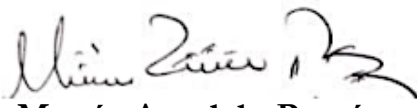
FALLA:

Primero: Confirmar la sentencia de fecha 3 de marzo de 2023, proferida por el Juzgado Doce Civil del Circuito de Medellín.

Segundo: Condenar en costas a la parte apelante. Como agencias en derecho, se fija una suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

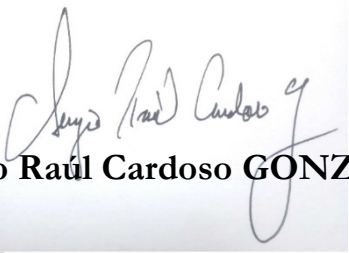
Los magistrados



Martín Agudelo Ramírez



José Omar Bohórquez Vidueñas



Sergio Raúl Cardoso GONZÁLEZ