



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

**CONSEJO DE ESTADO
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
SECCIÓN TERCERA
SUBSECCIÓN B**

Magistrado ponente: MARTÍN BERMÚDEZ MUÑOZ

Bogotá, D.C., once (11) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Referencia: Controversias contractuales acumulado con reparación directa
Radicación: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)
Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S. e Inversiones Velar S.A.
Demandados: Emsirva en liquidación y Distrito de Cali

Tema: Controversias contractuales por incumplimiento de promesa de compraventa, acumulado con pretensión de reparación directa por declaratoria de utilidad pública de un inmueble. (i) Se confirma la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones de incumplimiento del contrato de promesa porque las partes acordaron que en caso de terminación por imposibilidad de realizar la tradición del bien, se devolvería el dinero pagado sin reconocimiento de intereses; (ii) Se revoca la decisión de condenar al Distrito de Cali y, en su lugar, se rechazan las pretensiones de reparación directa formuladas en la demanda porque los perjuicios reclamados por los demandantes se derivan del incumplimiento del contrato, y solo podían demandarse por la prometedora compradora en los términos pactados en la promesa.

SENTENCIA

Verificada la inexistencia de irregularidades que invaliden la actuación, la sala resuelve los recursos de apelación interpuestos por las demandantes y el Distrito de Cali contra la sentencia proferida el 11 de diciembre de 2023 por el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca, en la que se negaron las pretensiones de incumplimiento contractual y se declaró la responsabilidad extracontractual del Distrito de Cali. La parte resolutive es del siguiente tenor:

«PRIMERO: DECLARAR al distrito de Cali extracontractualmente responsable, a título de daño especial, por frustrar la oportunidad de Llano Verde Agroindustrial S.A.S de adquirir el dominio del predio La Balastera.

SEGUNDO: DECLARAR al distrito de Cali extracontractualmente responsable, a título de daño especial, por frustrar la oportunidad de Inversiones Velar S.A. de ejecutar el “Acuerdo privado para el desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario conjunto residencial La Balastera” suscrito con Llano Verde Agroindustrial S.A.S.

TERCERO: CONDENAR al distrito de Cali pagar indemnización, por pérdida de oportunidad, la siguiente suma de dinero: \$385,192,990 (TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

NOVECIENTOS NOVENTA PESOS) para Llano Verde Agroindustrial S.A.S. e Inversiones Velar S.A. Esta suma de dinero es para ambas empresas y no para cada una de ellas.

CUARTO: DECLARAR la falta de legitimación en la causa de Inversiones Velar S.A. y el distrito de Cali en la pretensión de controversias contractuales.

QUINTO: DECLARAR terminado y liquidado el contrato de promesa de compraventa.

SEXTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda.

SÉPTIMO: CONDENAR en costas al distrito de Cali. Las agencias en derecho de esta instancia se fijan en un (1) smlmv a la fecha de ejecutoria de la sentencia.

OCTAVO: ARCHIVAR el proceso previa anotación en el programa SAMAI y EXPEDIR las copias que soliciten las partes a los abogados que han venido actuando.

NOVENO: INFORMAR a las partes que a partir del 16 de mayo de 2022 el canal oficial para recibir memoriales y escritos será la VENTANILLA VIRTUAL de Samai, como se explica en el capítulo de publicidad de esta providencia».

Esta subsección es competente para conocer el recurso de apelación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 150 del CPACA. El Tribunal Administrativo del Valle del Cauca era competente para conocer el proceso en primera instancia en razón de la cuantía, de acuerdo con el numeral 4 del artículo 152 del mismo código.

El recurso de apelación fue admitido mediante auto del 19 de marzo de 2024. De conformidad con el numeral 4 del artículo 247 del CPACA, las partes y el Ministerio Público tenían hasta la ejecutoria de este último auto para pronunciarse. El apoderado de las demandantes y la apoderada del Distrito de Cali presentaron consideraciones sobre los recursos de apelación. El Ministerio Público guardó silencio.

I. ANTECEDENTES

A.- Posición de la parte demandante

1.- El 16 de noviembre de 2018, Llano Verde Agroindustrial S.A.S. (en adelante, «Llano Verde» o la «promitente compradora») e Inversiones Velar S.A. (en adelante «Inversiones Velar») presentaron demanda de controversias contractuales acumulada con reparación directa contra Emsirva S.A. ESP (en adelante, «Emsirva» o la «promitente vendedora») y el Distrito de Cali (en adelante, «el Distrito»). En la demanda se pretendía que se declarara que Emsirva incumplió el contrato de promesa de venta de inmueble suscrito con Llano verde; y que se declarara responsable extracontractualmente al Distrito por la declaratoria de utilidad pública del predio objeto de promesa de venta. Las pretensiones de la demanda fueron las siguientes:



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

«1.- Declárese administrativamente responsable a Emsirva en Liquidación y la Alcaldía de Santiago de Cali - Municipio de Santiago de Cali - por los daños patrimoniales y extrapatrimoniales causados a Llano Verde Agroindustrial SAS. e Inversiones Velar S.A., por motivo de las acciones y omisiones administrativas acaecidas en razón a la imputación subjetiva - falla en el servicio - y objetiva – daño especial - referente a la responsabilidad del Estado, relacionada con la promesa de compraventa del predio La Balastera.

2.- En virtud de la declaratoria de responsabilidad contractual y extracontractual, ordénese a Emsirva en Liquidación E.S.P y a la Alcaldía de Santiago de Cali - Municipio de Santiago de Cali - a pagar coma indemnización de perjuicios por concepto de perdida de oportunidad de la utilidad final esperada por el desarrollo del proyecto de urbanización, lo cual, según el estudio de. factibilidad, asciende a la suma de TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS VEINTITRES MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL TRESCIENTOS TRECE PESOS.

3.- En virtud de la declaratoria de responsabilidad contractual y extracontractual, ordénese pagar a En sirva en Liquidación y la Alcaldía de Santiago de Cali - Municipio de Santiago de Cali – como lucro cesante la valorización actual del lote, el cual según el último avalúo realizado tiene un precio comercial de QUINCE MIL SETECIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$15.730.500.000).

4.- Declárese la liquidación judicial del contrato de promesa de compraventa, sobre el predio denominado la Balastera, celebrado el 1 de febrero de 2017 entre Emsirva en Liquidación E.S.P. y la sociedad Llano Verde Agroindustrial SAS.

5.- Que se declare el incumplimiento contractual de Emsirva en Liquidación E.S.P. respecto del contrato de promesa de compraventa sobre el predio denominado la Balastera, celebrado el 1 de febrero de 2017 entre Emsirva en Liquidación E.S.P. y la sociedad Llano Verde Agroindustrial SAS.

6.- Que se ordene a Emsirva en Liquidación y a la Alcaldía de Santiago de Cali - Municipio de Santiago de Cali - cancelar los intereses moratorios a la tasa máxima legal bancaria desde la fecha de pago de cada una de las cuotas del contrato de promesa de la balastera canceladas por mi representado (cuotas que ascendieron a \$2.803.200.000M/cte.) hasta la fecha de devolución de las mismas más, intereses que a corte del 30 de junio de 2018 representaban la suma de MIL OCHO MILLONES Setecientos OCHENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$1.008,781.000), suma que deberá ser reliquidada con la fecha efectiva del pago ,esto es, agosto 22 de 2018.

7.- Condénese en costas a la parte demandada, en virtud del Artículo 188 de la Ley 1437de 2011

8. Que se ordene a la demandada cumplir el fallo dentro de los términos señalados por el artículo 192 de la Ley 1437 de 2011».

2.- La demanda se basó en las siguientes afirmaciones:

2.1.- El 1° de febrero de 2017 **Llano Verde (obrando como prometiende compradora) y Emsirva (obrando como prometiende vendedora)** celebraron



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

una promesa de compraventa¹ para la adquisición del predio La Balastera ubicado en la ciudad de Cali. El precio pactado fue de cuatro mil seiscientos setenta y dos mil millones de pesos (\$4,672,000,000), que se cancelarían en un sesenta por ciento (60%) antes de la suscripción de la escritura de compraventa y el cuarenta por ciento (40%) restante a la fecha de firma de la escritura pública.

2.2.- Las partes pactaron que la escritura pública de compraventa del inmueble se suscribiría el 30 de julio de 2017; sin embargo, de común acuerdo modificaron la fecha de la firma de la escritura para el 3 de abril de 2018.

2.3.- El 9 de junio de 2017 Llano Verde e Inversiones Velar suscribieron «acuerdo privado» para «el desarrollo y comercialización del proyecto inmobiliario conjunto residencial La Balastera», el cual tendría por objeto la construcción de 338 apartamentos, 40 oficinas y 686 parqueaderos, para un total de 41.080 m2 de área vendible.

2.4.- En cumplimiento de las obligaciones contraídas en la promesa de compraventa, Llano Verde pagó a Emsirva un total de dos mil ochocientos tres millones doscientos mil pesos (\$2.803.200.000), que correspondían al sesenta por ciento (60%) del valor acordado como precio del inmueble.

2.5.- Mediante decreto del 6 de febrero de 2018, la Alcaldía de Cali declaró el predio La Balastera como de utilidad pública, determinación que fue comunicada a Emsirva, junto con la oferta de compra dirigida a dicha entidad para enajenación voluntaria, el 7 de febrero siguiente. Estos actos fueron inscritos en el certificado de libertad y tradición del inmueble.

2.6.- Llano Verde y Emsirva acudieron el 3 de abril de 2018 a la Notaría 22 de Cali para firmar la escritura de compraventa y pagar el saldo del valor del predio La Balastera; sin embargo, no fue posible suscribir los documentos porque la declaratoria de utilidad pública del inmueble no permitía su tradición. En razón a lo anterior, las partes acordaron modificar la fecha de firma de la escritura para el 10 de julio de 2018, fecha en la que determinarían si la tradición del inmueble era posible. Adicionalmente, acordaron que si no era posible completar la venta, Llano verde decidiría si solicitaba la devolución del dinero pagado con intereses.

2.7.- El 17 de mayo de 2018 Llano Verde remitió un oficio a Emsirva, en el que le señaló que el trámite de enajenación voluntaria no constituía caso fortuito o fuerza mayor para incumplir la promesa de compraventa. Agregó que, en su entendimiento, dicha declaratoria tampoco obligaba a Emsirva a vender el inmueble al Distrito de Cali.

¹ Cd anexos de la demanda obrante en el cuaderno No. 1 del expediente.



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

2.8.- El 6 de julio de 2018 Emsirva informó a Llano Verde que, en virtud de la inscripción de la declaratoria de utilidad pública del inmueble objeto de promesa de venta, no era posible realizar la tradición. Por consiguiente, operaba una causal de resolución de la promesa y procedería a devolverle el dinero.

2.9.- El 10 de julio de 2018 los representantes de Emsirva y Llano Verde acudieron a la Notaría 22 de Cali, donde la promitente compradora reiteró que sí era posible suscribir la compraventa. Emsirva se opuso y señaló que como no era posible continuar con la ejecución de la promesa, se procedería a dar por terminado el contrato y a devolver el dinero pagado sin reconocer ningún tipo de intereses sobre el mismo.

2.10.- Emsirva realizó la devolución del valor pagado por Llano Verde el 22 de agosto de 2018, sin cancelar ninguna suma adicional por concepto de intereses.

2.11.- En la demanda se afirma que Emsirva incumplió el contrato de promesa de venta pues, en concepto de los demandantes, la declaratoria de utilidad pública no impedía dar cumplimiento a las obligaciones de tradición del inmueble.

2.12.- Los demandantes imputan responsabilidad al Distrito por el «daño especial» causado con la declaratoria de utilidad pública del inmueble objeto de promesa de compraventa, lo cual le frustró la oportunidad de adquirirlo y ejecutar en él un proyecto inmobiliario.

2.13.- Como perjuicios reclama: (i) el valor de las utilidades dejadas de percibir por la ejecución del proyecto inmobiliario que se frustró por no poderse completar la compraventa del predio La Balastera; (ii) los intereses no reconocidos al momento de devolver la parte pagada del predio; y (iii) como consecuencia de la no adquisición del bien, la valorización a la que hubiera tenido derecho en caso de haberlo adquirido.

B.- Contestaciones de la demanda

3.- Emsirva se opuso a las pretensiones de declaratoria de incumplimiento contractual. Para el efecto, señaló que la declaratoria de utilidad pública del predio objeto de promesa de compraventa constituía una situación de caso fortuito o fuerza mayor que le eximía de cumplir lo acordado.

3.1.- Indicó que en la cláusula 10 de la promesa de venta las partes acordaron que en caso de que se presentara alguna situación que impidiera la tradición del bien, la promesa quedaría resuelta y se devolvería el valor que se hubiera cancelado por el promitente comprador, quien expresamente aceptó que sobre el monto objeto de devolución no se reconocerían ni intereses ni sanciones.



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

3.2.- Como la declaratoria de utilidad pública impidió la tradición del inmueble, Emsirva, en cumplimiento de lo acordado en el contrato, devolvió el dinero pagado por Llano Verde.

4.- El Distrito se opuso a las pretensiones de la demanda con los siguientes argumentos:

4.1.- La declaratoria de utilidad pública no generó un daño anormal a las demandantes, pues no eran titulares de ningún derecho real sobre el predio.

4.2.- En el Juzgado 15 Civil del Circuito de Cali se surtió el trámite de expropiación del predio La Balastera, dentro del cual los demandantes se hicieron parte como terceros afectados. Y, en esa condición, les fue negada la indemnización solicitada.

4.3.- Propuso la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva porque la fuente de los perjuicios reclamados era una promesa de compraventa de la cual no era parte.

C. Sentencia recurrida

5.- En sentencia del 11 de diciembre de 2023, el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca negó las pretensiones de incumplimiento contractual, declaró la responsabilidad extracontractual del Distrito y lo condenó al pago de perjuicios por las siguientes razones:

5.1.- La declaratoria de utilidad pública del inmueble objeto de promesa de compraventa constituía un eximente de responsabilidad para la promitente vendedora, pues en virtud de lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 y en la Ley 388 de 1997 generaba una limitación al dominio que no le permitía realizar la tradición del bien.

a.- En virtud de la existencia de un eximente de responsabilidad, no era posible declarar el incumplimiento de Emsirva ni condenarla por los perjuicios que por la imposibilidad de adquirir el inmueble reclaman los demandantes.

b.- En la promesa de venta las partes acordaron que, en caso de que la misma se terminara por la imposibilidad de realizar la tradición del inmueble, Emsirva devolvería el valor que se hubiese pagado por parte de Llano Verde, sin que dicho valor causara intereses o sanciones. En virtud de esta estipulación del contrato, no era posible condenar a Emsirva al pago de intereses por la devolución del dinero pagado por parte de Llano Verde en ejecución de la promesa de venta.

5.2.- La declaratoria de utilidad pública por parte del Distrito causó un «daño especial» a los demandantes, por cuanto: (i) Llano Verde no pudo adquirir el



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

predio respecto del cual había suscrito promesa de compraventa; (ii) Inversiones Velar no pudo ejecutar el proyecto inmobiliario para el que había firmado un acuerdo probado con Llano Verde. Lo anterior constituyó una carga pública excesiva que da lugar a declarar la responsabilidad del Distrito.

a.- En cuanto a los perjuicios, señaló que lo que se debía indemnizar era la pérdida de oportunidad en la adquisición del inmueble y la ejecución del proyecto inmobiliario, más no el valor total de las utilidades que los demandantes proyectaban recibir.

b.- Calculó el valor de la pérdida de oportunidad con base en un «criterio de equidad», para lo cual tomó el valor pagado por Llano Verde en cumplimiento de la promesa, esto es, dos mil ochocientos tres millones doscientos mil pesos (\$2.803.200.000), y le aplicó el diez por ciento (10%) acordado como arras por retracto que fueron pactadas en la cláusula décima del contrato de promesa. Actualizó este monto, y condenó a pagar un total de trescientos ochenta y cinco millones ciento noventa y dos mil novecientos noventa pesos (\$385,192,990).

D. Recursos de apelación

6.- El Distrito apela la sentencia y solicita que se revoque la declaratoria de responsabilidad. En su recurso presenta los siguientes reparos:

6.1.- No fue parte del contrato de promesa de venta, por lo cual no podría ser responsable por la no ejecución del mismo.

6.2.- El tribunal no valoró correctamente el contrato de promesa, en el cual el promitente comprador renunció expresamente a reclamar cualquier perjuicio en los casos en que se diera el retracto de Emsirva por no poder realizar la tradición del bien.

6.3.- Además, señala que el contrato de promesa de venta era nulo porque incluyó una cláusula de liquidación unilateral que no podía ser pactada en los contratos de Emsirva por ser una empresa exceptuada de Ley 80 de 1993.

6.4.- En relación con el daño causado con la declaratoria de utilidad pública, indica que el demandante fue notificado de dicha declaratoria, y no informó al Distrito de la existencia de la promesa.

6.5.- Finalmente, aduce que no se probó el perjuicio, pero no desarrolla las razones para sustentar este reparo.

7.- Las sociedades demandantes también presentaron recurso de apelación, en el que solicitaron que se modificara la sentencia en los siguientes aspectos:



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

7.1.- No debió exonerarse de responsabilidad contractual a Emsirva, pues pese a que desde el 8 de febrero de 2018 conoció que no se podía ejecutar la promesa de compraventa por la declaratoria de utilidad pública del predio, solo devolvió el dinero pagado por Llano Verde el 22 de agosto de 2018, por lo cual era responsable del pago de los intereses sobre los valores devueltos.

7.2.- Respecto de los perjuicios a los que el Distrito fue condenado, consideró que:

a.- En aplicación el criterio de equidad, el tribunal debió reconocer por pérdida de oportunidad al menos el sesenta (60%) del valor total del inmueble objeto de promesa de compraventa, y no solo el diez por ciento (10%) pactado a título de arras.

b.- Debía accederse a los demás perjuicios reclamados en la demanda:

- (i) El tribunal no tuvo en cuenta que estaba probado que los demandantes obtendrían una utilidad por el desarrollo del proyecto inmobiliario que tenían acordado realizar en el predio. Por ello, debió reconocer por pérdida de oportunidad al menos el sesenta por ciento (60%) de dichas utilidades.
- (ii) Llano Verde tendría derecho a la valorización del predio. En consecuencia, con fundamento en el avalúo allegado al proceso, debía reconocerse al menos el sesenta por ciento (60%) del valor comercial del inmueble.
- (iii) El Distrito era responsable por la no concreción de la promesa de venta, y debía cancelar el valor de los intereses que generaron las sumas de dinero que fueron pagadas por Llano Verde y devueltas por Emsirva sin ningún tipo de reconocimiento que compensara la pérdida del valor del dinero.

II. CONSIDERACIONES

E.- Asuntos procesales

8.- La sala se pronunciará de fondo porque la demanda se presentó dentro del plazo de caducidad para cada una de las acciones:

8.1.- El contrato de promesa de venta suscrito con Emsirva se regía por derecho privado, y en el mismo no se pactó liquidación. Por lo tanto, el término de dos años correspondía al dispuesto en el aparte ii) del literal j) del numeral 2 del artículo 164 del CPACA, según el cual la caducidad se cuenta desde la terminación del contrato por cualquier causa. De conformidad con lo afirmado en



la demanda y aceptado por Emsirva, el contrato de promesa terminó con la devolución del dinero a Llano Verde el 22 de agosto de 2018; así, el plazo máximo para demandar vencía el 23 de agosto de 2020 y la demanda fue presentada el 16 de noviembre de 2018, esto es, en tiempo.

8.2.- El daño que se reclama mediante reparación directa corresponde a la imposibilidad de concretar la tradición del inmueble objeto de promesa de compraventa por la declaratoria de utilidad pública. Este daño, de acuerdo con los hechos de la demanda, se concretó el 10 de julio de 2018, fecha en la que Emsirva comunicó que no podría suscribir la escritura de venta en la Notaría 22 de Cali. En virtud de lo anterior, el término de dos años previsto en el literal i del numeral 2 del artículo 164 del CPACA empezó a computarse desde el 11 de julio de 2018 y vencía el 11 de julio de 2020. La demanda se presentó el 16 de noviembre de 2018, es decir, oportunamente.

8.3.- La acumulación de pretensiones (contractual y reparación directa) es procedente con fundamento en lo dispuesto en el artículo 165 del CPACA.

F.- Decisión a adoptar y plan de exposición

9.- La sala: (i) confirmará la sentencia de primera instancia que negó la pretensión de perjuicios por el incumplimiento del contrato de promesa porque las partes acordaron que en caso de terminación por imposibilidad de realizar la tradición del bien, se devolvería el dinero pagado sin reconocimiento de intereses; (ii) revocará la decisión de condenar al Distrito de Cali por perjuicios extracontractuales porque los perjuicios reclamados por los demandantes se derivan del incumplimiento del contrato y solo podían demandarse por la prometedora compradora con fundamento en lo pactado en el contrato.

Emsirva restituyó lo previsto en la promesa para el caso de que no pudiera celebrarse el contrato

10.- La parte demandante alega en su apelación que el tribunal debió condenar a Emsirva al pago de intereses sobre el dinero recibido en desarrollo de la promesa teniendo en cuenta que incumplió el contrato al no transferirle el dominio del inmueble, tal y como se pactó en el contrato de promesa.

10.1.- En relación con la resolución del contrato de promesa de compraventa, en la cláusula décima las partes pactaron que en caso de que «para la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa prometida, no se haya efectuado el saneamiento o el levantamiento de las condiciones que impidan la transferencia del bien, devolverá sin doblar las arras entregadas por EL PROMITENTE COMPRADOR, sin que haya lugar al reconocimiento de suma alguna por concepto de intereses, corrección monetaria, cuatro por mil, indemnización de perjuicios o cualquier otra suma adicional bajo ningún título».



10.2.- La anterior estipulación era aplicable al caso objeto de estudio, ya que la promesa de compraventa se dio por terminada por la imposibilidad de realizar la tradición del inmueble en virtud de la inscripción de la declaratoria de utilidad pública, la cual, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, lo retiraba del comercio.

10.2.- Por lo anterior, la consecuencia de la terminación del contrato por incumplir la obligación de transferirlo era la devolución por parte de Emsirva del valor pagado por Llano Verde, sin que el mismo diera lugar al reconocimiento de intereses, pues las partes expresamente los excluyeron, tal como lo señaló el tribunal. Llano Verde aceptó asumir este riesgo y renunció a reclamar perjuicios si el incumplimiento de la promesa ocurría por esta causa.

10.3.- Al contrario de lo afirmado por las demandantes, la cláusula no preveía que, en caso de que se presentara alguna demora en la devolución del dinero, debiera reconocerse el pago de intereses.

Ni el prometiende comprador ni la sociedad Inversiones Velar tienen derecho a reclamar daños extracontractuales generados por la declaratoria de utilidad pública del predio

11.- En la demanda se afirma que luego de celebrado el contrato de promesa de venta, en el que, como se indicó antes, la sociedad Llano Verde asumió el riesgo de que no se pudiera celebrar la compraventa -el cual se realizó al haber sido declarado el predio de utilidad pública-, dicha sociedad celebró otro contrato con Inversiones Velar para adelantar un proyecto inmobiliario en el mismo predio. Y reclaman *daños extracontractuales* derivados de la declaratoria de utilidad pública del inmueble.

12.- La reclamación anterior no es procedente porque desconoce lo pactado en el contrato de promesa de compraventa. Emsirva y Llano Verde celebraron una promesa de compraventa y al hacerlo las dos partes conocían cuáles eran las razones por las cuales la misma podría no ser cumplida y regularon expresamente ese riesgo. Estipularon que en caso de que no se pudiera realizar la transferencia o no haberse logrado <<el levantamiento de las condiciones que impidan la transferencia del bien>>, EMSIRVA devolvería lo recibido, sin intereses.

12.1.- Una de las circunstancias por las cuales no podría concretarse la transferencia del inmueble es la declaratoria de utilidad pública, lo cual, de conformidad con el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, retiraba el predio del comercio. Este es un riesgo propio de este tipo de contratos, que puede ser aceptado y regulado por las partes, como sucedió en este caso.



12.2.- Además, en el caso de la promesa de compraventa objeto del presente proceso, las partes habían pactado originalmente que la escritura se firmaría el 30 de julio de 2017, fecha anterior a la declaratoria de utilidad pública (6 de febrero de 2018); sin embargo, de común acuerdo modificaron la fecha para el 30 de abril de 2018, cuando la transferencia del bien ya no era posible. Lo anterior evidencia que el riesgo previsible, consistente en que sobrevinieran circunstancias que impidieran la tradición, se concretó por una decisión de las propias partes, esto es, ampliar el plazo para la firma de la escritura.

13.- EMSIRVA, como parte en el contrato, adquiere la obligación de reparar los perjuicios que podrían preverse en el momento de la celebración del mismo en los términos del artículo 1.616 del Código Civil. Además, las partes podían regular la manera de indemnizar dichos perjuicios: en este caso, las partes pactaron que en caso de que no se pudiera concretar la tradición, el contrato se resolvería y EMSIRVA devolvería lo pagado sin intereses, que fue lo que efectivamente se hizo.

13.1.- En este punto cabe resaltar que, en virtud de la relatividad de los contratos, solo las partes que lo celebran pueden reclamar los perjuicios derivados de su incumplimiento.

« En este orden de ideas, ante el incumplimiento del deudor, en el acreedor se radican, a manera de derechos principales, en primer lugar, y como componente central, el de exigir la ejecución forzada o coactiva de lo adeudado- exigir el cumplimiento-, al que se suma, como segundo componente, el de exigir la indemnización de los daños o perjuicios causados por el incumplimiento»².

13.2.- De otra parte, en materia contractual los daños son previsible, lo que implica que las partes conocen cuáles pueden ser los perjuicios que se causan con el incumplimiento. De esta forma, es posible realizar acuerdos contractuales sobre la manera en que los mismos deben ser reparados, como cuando se pacta la cláusula penal o, como sucede en el presente asunto, con el pacto de devolución de lo pagado sin intereses. En relación con la previsibilidad del daño la doctrina ha indicado:

«El Código Civil, en su artículo 1616, establece el principio según el cual en materia contractual no hay lugar al pago de perjuicios imprevisibles, a menos que haya existido dolo del deudor³. El texto de la citada norma es el siguiente:

Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.

² Bonivento Jiménez José Armando, Obligaciones, primera edición segunda reimpression 2020, editorial Legis.

³ Esta misma disposición se encuentra en el art. 1570 del Código de Napoleón. Cfr. Philippe le Tourneau, obt. cit., nums 260 y ss; sobre la justificación de ese principio véase Yves Chartier, ob. cit., núm 61.



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito, no da lugar a indemnización de perjuicios.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas.

En relación con esta disposición podemos hacer las siguientes consideraciones:
a) la norma claramente establece que solo son indemnizables los perjuicios directos partiendo de ese supuesto, prescribe que si no hay dolo del deudor solo se pagan los daños directos previsibles (...)».⁴

13.3.- De manera que, en el presente asunto, el daño que se reclama proviene del incumplimiento de la obligación de tradición del bien prometido en venta, circunstancia que tiene como causa la declaratoria de utilidad pública. Y las partes acordaron una forma de indemnización de perjuicios en la cláusula décima, en la que se señaló que si el contrato debía resolverse por la imposibilidad de tradición, Emsirva devolvería el valor pagado sin intereses, lo que en efecto pasó. Por consiguiente, no es posible reconocer responsabilidades o perjuicios adicionales a los allí acordados.

14.- El daño que reclaman tanto la prometiente compradora como el tercero con el que dicha parte hizo el <<acuerdo comercial privado>>, tienen origen en el incumplimiento del contrato de promesa de venta por parte de EMSIRVA. Es la falta de transferencia de la propiedad del inmueble lo que produce ese perjuicio y los perjuicios derivados del incumplimiento de un contrato solo pueden ser reclamados por las partes que lo celebraron y se contraen a los perjuicios previstos en el mismo. De lo contrario se estaría desconociendo la fuerza obligatoria del contrato.

15.- Si el prometiente comprador, a sabiendas de las condiciones en las que celebró el contrato decidió celebrar un acuerdo comercial con un tercero, él es el responsable de los perjuicios que dicho tercero pudo haber sufrido.

G.- Condena en costas

16.- Como el recurso de apelación del Distrito prosperó y el de los demandantes no, se condenará a los demandantes en costas de esta instancia, de conformidad con lo ordenado en el artículo 188 del CPACA. Estas serán tasadas y liquidadas por el tribunal de primera instancia, de acuerdo con los artículos 365 y 366 del CGP, e incluirán las agencias de derecho.

III. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección B, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

⁴ Tamayo Jaramillo Javier, Tratado de Responsabilidad Civil Tomo II, octava reimpresión 2015, editorial Legis, pgs 544 y 545



Radicado: 76001-23-33-000-2018-01199-01 (70986)

Demandantes: Llano Verde Agroindustrial S.A.S
e Inversiones Velar S.A.

RESUELVE

PRIMERO: REVÓCASE la sentencia proferida el 11 de diciembre de 2023 por el Tribunal Administrativo del Valle del Cauca y en su lugar **NIÉGANSE** las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: CONDÉNASE en costas y agencias en derecho de esta instancia a la Sociedad Llano Verde, las cuales se fijarán y liquidarán por el tribunal de primera instancia de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia, por Secretaría **DEVUÉLVASE** el expediente a su tribunal de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Con firma electrónica

ALBERTO MONTAÑA PLATA

Presidente

Con salvamento de voto

Con firma electrónica

MARTÍN BERMÚDEZ MUÑOZ

Magistrado

Con firma electrónica

FREDY IBARRA MARTÍNEZ

Magistrado