

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



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

**HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ**  
**Magistrada Ponente**

Aprobado en sala de decisión del 29 de enero de 2025. Acta 03

Bogotá D.C., veintinueve (29) de enero de dos mil veinticinco (2025).

Procede el Tribunal a decidir el recurso de apelación formulado por ambas partes contra la sentencia proferida el 29 de julio de 2024 por el Juzgado Treinta y Nueve (39) Civil del Circuito, dentro de la actuación impulsada por Asesoría Integral GC SAS y Diana Lucía Cruz Castañeda en contra de Alfonso Camacho Ramírez.

**ANTECEDENTES**

1. Asesoría Integral GC S.A.S. y Diana Lucía Cruz Castañeda demandaron a Alfonso Camacho Ramírez, para que se declare que: *i)* el 28 de febrero de 2014, entre los mismos extremos se suscribió un acuerdo denominado “*Acta de Negociación*”<sup>1</sup> para llevar a cabo el proyecto inmobiliario MAXIMO 54; *ii)* que ese contrato generó obligaciones para las partes, las cuales fueron incumplidas por el demandado, debiendo declarársele, civil y contractualmente responsable y condenársele por los perjuicios solicitados en el escrito demandatorio<sup>2</sup>, reconociendo a las demandantes las siguientes sumas de dinero: por concepto de daño emergente, \$210.479.511.00 correspondiente a los costos causados y pagados por la elaboración de los diseños para el Proyecto Máxima 54 y, \$46.847.928.00, saldo pendiente de sufragar por los citados diseños; por concepto de lucro cesante, \$28.192.202,92, correspondiente a los intereses causados sobre los \$90.000.000, pagados por los demandantes como parte del precio del lote de

<sup>1</sup> Documento digital 03-11001310303920190074400\_C001, Subcarpeta 01CuadernoUno, Carpeta PrimeralInstancia

<sup>2</sup> Documento digital 11-11001310303920190074400\_C001, Subcarpeta 01CuadernoUno, Carpeta PrimeralInstancia

terreno ubicado en la Calle 54 A # 5-14, que fueron devueltos por el demandado el 8 de marzo de 2016; \$301.967.533,56, por concepto de la participación que les hubiere correspondido en caso de haberse ejecutado el proyecto Máxima 54, y que equivale al 60% del total de la utilidad esperada; valores todos debidamente indexados hasta cuando se verifique su pago total.

2. Las demandantes fundaron sus pretensiones en los hechos que a continuación se sintetizan<sup>3</sup>:

2.1. El 28 de febrero de 2014 las partes en contienda suscribieron el documento denominado “Acta de Negociación”, siendo el demandado Alfonso Camacho Ramírez el propietario del predio de la Calle 54 A # 5-14 de esta ciudad, con matrícula inmobiliaria N° 50C-1532310 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

2.2. De acuerdo con el convenio, las sociedades Ingeniería del Tercer Milenio y Asesoría Integral GC SAS, desarrollarían y ejecutarían en el mencionado predio, el proyecto Máxima 54, para lo cual el extremo pasivo entregaría el inmueble a una fiducia y vendería a los demandantes una parte de este lote por un valor de \$90.000.000, valor que se canceló por los demandantes en las fechas indicadas en la citada “Acta de Negociación”, y así quedó plasmado en el documento privado denominado “Constancia de Pago” que suscribieron las partes, el 15 de agosto de 2015.

2.3. El demandado se obligó a hacerse cargo del diseño arquitectónico y de todo lo relacionado con los trámites de legalización de la licencia de construcción del Proyecto Inmobiliario, compromiso que incumplió y, generó que la demandante debiera contratar los estudios de suelos y diseño estructural con la sociedad All Ing y a las arquitectas María Lorena Ramírez Cárdenas, Paola Andrea Ávila Girardot, como a los expertos (Alberto Cortés Saavedra, Alejandro Chocontá, Isitel Ltda., Carlos Eslava, Eduardo Romero, Experta Inmobiliaria), quienes recibieron, de parte de los convocantes, por concepto de honorarios la suma total de \$291.503.781.00.

2.4. Mediante escrito del 11 de agosto de 2015, Ingeniería del Tercer Milenio cedió sus derechos en favor de la demandante Asesoría Integral G.C SAS.

---

<sup>3</sup> Documento digital 10-11001310303920190074400\_C001, Subcarpeta 01CuadernoUno, Carpeta PrimeraInstancia

2.5. Manifestó que, pese a los avances del diseño del proyecto inmobiliario, la radicación para la entrega de la licencia de construcción ante la curaduría, los múltiples comités sobre el proyecto, los *renders* y publicidad elaborada para la venta de Máxima 54, el demandado enajenó “a través de venta simulada el predio sobre el cual se desarrollaría el proyecto”, negocio del cual no fueron informadas las demandantes.

2.6. Ante esa situación, la parte actora solicitó ante la curaduría respectiva abstenerse de entregarle al señor Camacho Ramírez la licencia de construcción, ya que el costo de los diseños había sido sufragado por ellos; empero, le informaron que el demandado ya había cancelado y retirado la misma.

2.7. El 8 de marzo de 2016, habiendo sido ya expedida la licencia de construcción para el Proyecto Máxima 54, el extremo pasivo remitió comunicación a la parte actora, informándole que en esa fecha consignaría a título de devolución los \$90.000.000, suma que había recibido como parte del precio del bien ofrecido en venta dos años antes.

2.8. Indicó que la viabilidad del proyecto quedó evidenciada en las comunicaciones cruzadas entre la demandante y la Curaduría, entre las partes litigantes y las diferentes entidades distritales como la Curaduría Urbana N° 3, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU-, Metrovivienda etc., así como con la expedición de la licencia de construcción.

2.8. Finalmente refirió que el demandado utilizó de manera abusiva los diseños del proyecto Máxima 54, los cuales fueron contratados y financiados por la demandante.

3. Surtida la actuación de primera instancia, la parte convocada se opuso al éxito de las pretensiones, formulando las excepciones de: i) “inexistencia de la obligación”; ii) “falta de legitimación”; iii) “carencia de derecho del demandante para demandar”; iv) “inexistencia del perjuicio”; v) “simulación”; y, vi) “mala fe”.

4. El funcionario de primer grado declaró la existencia de un contrato atípico denominado “*joint venture*” al que las partes denominaron “Acta de

*Negociación*” y, debido al incumplimiento parcial de las obligaciones a cargo del demandado Alfonso Camacho Ramírez, lo declaró civil y contractualmente responsable de los daños causados a la sociedad Asesoría Integral GC SAS y Diana Lucía Castañeda Ramírez. Condenó al extremo pasivo a pagar a la parte demandante por concepto de perjuicios la suma de \$102.930.975,60 debidamente indexado desde el 30 de abril de 2019 hasta la ejecutoria del fallo, y denegó las restantes pretensiones, así como la aplicación de la sanción estipulada en el artículo 206 del C.G.P.<sup>4</sup>.

Para dirimir la contienda, advirtió sobre la legitimación de la señora Diana Lucía Cruz Castañeda, como persona natural y como representante de la sociedad demandante, en virtud de lo establecido en el acuerdo suscrito, además que, de las pruebas recaudadas, se evidenció que aquella hizo parte de los ejecutores del proyecto inmobiliario, en su doble condición. Destacó que atendiendo la intención de los contratantes, la naturaleza de lo pactado en el *“Acta de Negociación”* se enmarcaba en la figura atípica denominada *joint venture*, bajo el entendido que entre el “propietario” y los “ejecutores” se celebró un contrato de colaboración empresarial para desarrollar el proyecto inmobiliario Máxima 54, con el propósito de obtener una utilidad, lo que conllevó a que las partes asumieran obligaciones e igualmente un riesgo, en caso de que de que el proyecto pudiera o no ser realizable. Bajo tal tamiz dicho contrato, nació a la vida jurídica y generó efectos para las partes. Encontró que la parte demandante, en calidad de ejecutora, entregó al demandado la suma de \$90.000.000.00; que canceló los gastos relativos a la obtención de la licencia de construcción del proyecto frente a la Curaduría 3° de Bogotá y pagó los honorarios a las arquitectas Paola Andrea Ávila y María Lorena Ramírez, quienes apoyaron el desarrollo de las obligaciones contraídas por el demandando; que los renders o representaciones gráficas diseñadas para la apertura del proyectos, fueron contratadas por las demandantes con terceros diseñadores; y que el extremo actor puso en marcha diversas actividades para cumplir las obligaciones, tendientes a que se completara el proyecto de vivienda en la etapa previa a la construcción. Frente a las obligaciones a cargo del demandado concluyó que éste las acató de “manera parcial”, pues en las reuniones de seguimiento y los comités de obra se verificó que aquel procuró cumplir con las cargas que le correspondían, pero en compañía de las dos arquitectas contratadas por las demandantes; que estuvo al tanto de los diseños arquitectónicos para

---

<sup>4</sup> Documento digital 50-11001310303920190074400\_C001, Subcarpeta 01CuadernoUno, Carpeta PrimerInstancia

obtener la licencia de construcción, los cuales tuvieron que ser modificados en varias oportunidades (por cambios del POT, y requerimientos de la Curaduría 3° de Bogotá); que acudió junto con la parte actora a la Fiduciaria BBVA para el trámite del “parqueo del lote” y la constitución de la fiducia; empero, impidió la instalación de la valla en el predio para darle publicidad a la venta del proyecto; que desde noviembre de 2015 dejó de asistir a los comités y de responder los correos electrónicos que le hacía la demandante como las arquitectas tendientes a finalizar los trámites en la curaduría; que vendió el lote del proyecto inmobiliario sin previo aviso a las convocantes, circunstancias que demuestran la imposibilidad de llevar a cabo la construcción diseñada. Es más, señaló el *a-quo*, que el demandado, mientras actuaba y dialogaba con los ejecutores del proyecto, por otra parte, realizaba contratos sobre el predio “quien posteriormente y junto la sociedad Jimatori Ltda.-nuevo comprador del lote, construyó un edificio de vivienda en el lote donde existía la casa de su propiedad”. Acto seguido, discriminó los elementos axiales de la responsabilidad contractual y, ante la prosperidad de ellos, reconoció únicamente el daño emergente, en el porcentaje de participación del demandado en el negocio, que es el equivalente al 40% y, que asciende según lo probado, a la suma de \$102.930.975,60. Finalmente negó los intereses reclamados sobre los \$90.000.000 que fueron retornados por el extremo pasivo a las demandantes, por no mediar pacto o convención en tal sentido y, tampoco reconoció el valor reclamado por utilidad del proyecto, al ser una aspiración incierta, en virtud de la naturaleza del pacto.

5. En desacuerdo, ambos extremos apelaron, habiendo sustentado ante esta Corporación lo siguiente:

5.1. La parte demandante solicitó que se acceda a todas las pretensiones deprecadas, ya que se probó que el demandado fue un contratante incumplido, en tanto: i) no constituyó el patrimonio autónomo; ii) impidió la instalación de la valla para la promoción del proyecto, a pesar de la ejecución de los planes publicitarios y el estudio de mercadeo; iii) se retiró del negocio estando vigente y sin ninguna justificación, iv) vendió dentro del período de solicitud de licencia de construcción para realizar el proyecto inmobiliario Máximo 54, el bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1532310 a la sociedad Jimatori Ltda., enajenación que fue simulada, ya que el nuevo comprador el mismo día de la venta, lo hipotecó a favor de la hija del demandado por la suma de \$850.000.000. Además

refirió, que la conducta contractual del convocado fue la que impidió el desarrollo de la construcción de vivienda, y por ende, no hay razón para que se reconozca solamente una parte de los gastos que asumieron las demandantes, máxime si en el Acta de Negociación se estipuló que la participación del demandado sobre las utilidades netas del proyecto Máxima 54, serían del 40% y, los gastos por concepto de daño emergente que se acreditaron son previos a la construcción y venta del desarrollo inmobiliario; circunstancia que obligaba a reintegrar las erogaciones a las demandantes, en su totalidad, incluido el lucro cesante.

5.2. La parte demandada, solicitó la revocatoria de la sentencia, considerando la presencia de “errores mayúsculos”, en tanto, el juez de primer grado: i) clasificó la naturaleza del contrato como “join venture”, negocio que las partes no pretendieron realizar bajo ese “nomen juris”; ii) asumió que el negocio era consensual, a pesar de que estuvo comprometida la transferencia parcial de un bien inmueble, que debió agotar algunas solemnidades y, que al no realizarse, generaron la invalidez del mismo; iii) erró al referir que las demandantes habían acreditado el cumplimiento de sus obligaciones para reclamar perjuicios, como quiera que no constituyeron la fiducia contemplada en el Acta de Negociación, hecho que fue confesado por la propia demandante en el interrogatorio que absolvió; iv) incurrió en varias inconsistencias frente a las obligaciones del demandado, ya que aseveró que había incumplido varias de ellas, cuando el acervo probatorio indicaba otra realidad. Finalmente señaló que en el plenario no hay pruebas que demuestren la existencia de perjuicios, su naturaleza y cuantía, agregando que la declaración del perito tampoco demostró que los gastos que incurrió la parte actora fueran ciertos.

## **CONSIDERACIONES**

1. Concurren en este asunto los presupuestos procesales traducidos en competencia del juez, demanda en forma, capacidad procesal y para ser parte, sin que se advierta causal de nulidad que pueda comprometer la validez de lo actuado, por manera que se procede a resolver el asunto en referencia.

2. Conocidos los soportes de las censuras de manera inicial y por razones metodológicas, pasarán a dirimirse los reproches de orden procesal que esboza la parte demandada, es decir, lo relacionado con la existencia del

contrato y, la categorización como de “join venture”; para luego analizar las obligaciones de las partes y, el cumplimiento de éstas, que permitan corroborar o no la procedencia de los perjuicios. Esto, por cuanto la demandante, en esencia, reprochó el monto reconocido por concepto de daño emergente y lucro cesante; y la demandada, su prueba y cuantía.

3. Así las cosas, procede la Sala a despachar los argumentos referidos, en el orden propuesto, para lo cual, es necesario destacar en primer lugar que los particulares en el cometido de regular sus intereses de orden patrimonial y en desarrollo de la autonomía privada, están habilitados para crear, modificar, conservar o extinguir derechos y obligaciones, sin limitación diferente a la impuesta por la ley, el orden público y las buenas costumbres, para lo que pueden acudir a las figuras típicas previstas por el legislador pero también a cualquier contenido no disciplinado, pero permitido –al no contrariar el derecho ajeno y las normas imperativas–. En este propósito, por múltiples circunstancias es posible que no se exprese con claridad el acto regulatorio, o se imponga un nombre que no corresponda al que impuso la ley, eventualidades en las que constituye deber ineludible del juez tratar de descubrir la verdadera expresión de la voluntad, en respeto de la buena fe con que se presume actúan los particulares, afirmación explicada por la Corte Suprema al expresar que “el contrato se erige -para las partes- en un prototípico instrumento de la autonomía privada, en la medida en que, *ex voluntate*, deciden regular sus respectivos intereses. De ahí que en acatamiento del axioma de la libertad contractual, rectamente entendido, no puede el intérprete del contrato, arbitrariamente, desconocer el alcance, así como la teleología del negocio jurídico por ellas celebrado, so pretexto de la mediación de cláusulas ayunas de la claridad deseada, en la medida en que deben contextualizarse y, por contera articularse, en guarda de establecer la real naturaleza de aquel y para determinar, con apoyatura en el prenotado escrutinio, las obligaciones o derechos que los contratantes quisieron contraer o adquirir, según las circunstancias”<sup>5</sup>.

Bajo ese mismo sentido también ha recalcado que “cuando lo pactado es ambiguo, impreciso e ininteligible, resulta necesario aplicar métodos hermenéuticos correctivos para superar esa falta de claridad y comprender adecuadamente la intención de las partes respecto al acuerdo de voluntades”<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> CSJ. Sentencia S-126 de 2000.

<sup>6</sup> CSJ. Sentencia SC-2795 de 2024.

En este sendero, es útil puntualizar que el fallador debe emprender un riguroso ejercicio para establecer la entidad negocial que se le presenta, así como las obligaciones de las partes, que en todo caso exige el estudio cabal de lo pactado para escudriñar el sentido y alcance de los compromisos, los cuales, en ocasiones, vienen predeterminados por la atinada elección de un contrato reglamentado en la ley –sin perjuicio de que pueden existir cláusulas accidentales que se le incorporen que, de suyo, atan a los contratantes a su cumplimiento–. En otros eventos, cuando el acto dispositivo de intereses patrimoniales no está disciplinado en la normatividad –atipicidad– la atención deberá centrarse primordialmente en las disposiciones que, de manera puntual, acuerdan los interesados bajo el principio de la autonomía privada, pues en esos escenarios el negocio está sometido y autogobernado por esa fuente, en tanto que sus confines han sido libremente establecidos por las partes, sin perder de vista que es perfectamente posible que una fase de la convención sea de las tipificadas por la ley –o se le asimile– y, por ende, las normas que lo rigen puedan ser idóneas para absolver cualquier controversia.

De otra parte, en torno a la eficacia del acto de regulación privada se han establecido unas pautas en la ley para que el negocio se perfeccione, esto es, para que surja a la vida jurídica, que son los llamados requisitos o presupuestos esenciales o de existencia, de los que se advierte algunos se refieren a la forma, otros al contenido y los que se relacionan con los sujetos, elementos sin cuya presencia solo se materializa una simple operación de hecho, un intento de negocio. Así mismo, la legislación sienta unas condiciones para que el acuerdo de voluntades sea válido –referidos al objeto y causa lícita, la ímpoluta expresión del consentimiento y la capacidad de las partes para disponer de esos intereses–, de donde surge que el contrato existe si reúne las condiciones esenciales que los tipifican y es válido si concita los elementos para el valor acabados de describir, con independencia del *nomen* que, eventualmente, las partes le otorguen, pues este no vincula y, por el contrario, el negocio será lo que digan los hechos ejecutados por los contratantes al materializar los actos dispositivos y las cualidades intrínsecas que le dan identidad, por lo que será el acervo probatorio el que determinará el acuerdo contractual –en caso de existir–, todo bajo los lineamientos de los artículos 1501 y siguientes del código civil.

4. En el diseño de integrar el contenido del contrato, los particulares pueden acudir, como ya se consignó, a una figura típica, al reenvío de proformas o negocios con contenido predispuesto, a precisos elementos de éstos pero sin acoger toda la regulación creando una mezcla de ellos o dejar a su propia iniciativa e invención esa particular relación, para cuyo real entendimiento el juzgador ha de auxiliarse con las reglas de interpretación de los contratos – artículos 1618 a 1624 civiles– “que en su orden conciernen a: (i) la prevalencia de la intención; (ii) limitación del pacto a su materia; (iii) primacía del sentido que produce efectos frente al que no; (iv) hermenéutica según la naturaleza del acuerdo; (v) análisis sistemático, por comparación y aplicación práctica; (vi) la inclusión de casos dentro del pacto e (vi) interpretación a favor del deudor”<sup>7</sup>.

Con similar destino, la Corte Suprema de Justicia ha adoctrinado acerca de las reglas jurídicas a implementar de cara a los contratos atípicos, revelando que “deben atenderse, preferentemente, dada su singular naturaleza, las cláusulas contractuales ajustadas por las partes contratantes, siempre y cuando, claro está, ellas no sean contrarias a disposiciones de orden público. Así mismo, le son aplicables, tanto las normas generales previstas en el ordenamiento como comunes para todas las obligaciones y contratos, como las originadas en los usos y prácticas sociales; y, finalmente, mediante un proceso de auto integración, los del contrato típico con el que guarde alguna semejanza relevante”. A su vez, dentro de ellos están “los llamados mixtos, en los que concurren y se contrapesan distintas causas”, caso tal en el que “además de la aplicación analógica de las reglas generales sobre los contratos, el de la aplicación analógica de las singulares relativas al contrato nominado dado, que se manifiesten como las más adecuadas al contrato mixto que se debe interpretar, y si éstas no existen, entonces recurrir a las de analogía *iuris*.”<sup>8</sup>

5. En el caso bajo análisis pretendió el extremo demandante que se declare que entre las partes existió un contrato cuyo objeto fue desarrollar un proyecto inmobiliario denominado Máxima 54, para lo que presentó un documento suscrito por las partes que lo denominaron “Acta de Negociación”, aspiración a la que el juzgador de primera instancia accedió, al considerar, la existencia y validez del mismo, pues concluyó que no se trató de una mera intención de celebrar un negocio, sino que de las pruebas recaudadas se determinó “la

---

<sup>7</sup> CSJ Sentencia SC038-2015 de 2 de febrero de 2015.

<sup>8</sup> CSJ. Sentencia SC5683-2021.

concreción de la voluntad de las partes de llevarlo a cabo”. Por igual, señaló, que ese convenio no se identificaba en ninguna figura típica del ordenamiento jurídico, sino que aquel se enmarcaba en el llamado *join venture*, decisión que esta Corporación comparte como pasa a exponerse:

5.1. Del cotejo hecho al acuerdo de negociación se constató que el 28 de febrero de 2014 se reunieron las siguientes partes:

1) Alfonso Camacho Ramírez, en **calidad de propietario** del inmueble ubicado en la Calle 54 A # 5-14 de Bogotá.

2) Alberto Cortés Saavedra, en calidad de persona natural y como representante legal de la sociedad Ingeniería del Tercer Milenio y Diana Lucía Cruz Castañeda, en calidad de persona natural y como representante legal de la sociedad Asesoría Integral **en calidad de ejecutores del proyecto**  
**Máxima 54.**

Con el fin de realizar un proyecto inmobiliario sobre el bien identificado con el folio de matrícula No. 50C-1532310, que constara de 7 pisos para lo cual, se pactaron las siguientes obligaciones:

**I. De la parte ejecutora:**

*“pagar al señor Alfonso Camacho Ramírez el precio del lote que se estipula sobre el 20% del valor de las ventas totales del proyecto para tal hecho se actúa conforme a lo siguiente por parte de los participantes:”*

- 1) La suma de \$10.000.000 en cheque a favor del propietario, con la suscripción del acuerdo.
- 2) La suma de \$5.000.000 pagaderos en cheque el día 7 de marzo de 2014.
- 3) La suma de \$30.000.000 en cheque pagaderos el 17 de marzo de 2014.
- 4) La suma de \$45.000.000 a la suscripción del documento de aceptación del patrimonio autónomo donde se colocaría el predio para garantizar a las partes, por medio de este mecanismo, el desarrollo del proyecto.

- 5) El pago restante del valor del lote se cancelará con área, al finalizar la construcción del proyecto.

## **II. Del proyecto:**

El proyecto pagará la suma de \$1.500.000 mensual a favor del propietario, a partir del día "0" de inicio de la obra hasta la finalización de la construcción de la aquella.

Se asignará al propietario el contrato de diseño arquitectónico y lo relacionados con los trámites de legalización de la licencia de construcción del proyecto.

El proyecto Máxima 54 reconoce el 40% sobre la utilidad neta a favor del propietario, el que se cancelará con la liquidación del proyecto.

### **Plazo:**

Diseño y legalización:	6 meses
Construcción:	9 meses
Fecha de inicio:	Firma del patrimonio autónomo del proyecto <sup>9</sup>

5.2. Así las cosas, de otear el contenido del aludido documento, surge que el acuerdo de voluntades exteriorizado por Alberto Cortés Saavedra, en calidad de persona natural y como representante legal de la sociedad Ingeniería del Tercer Milenio; Diana Lucia Cruz Castañeda, en calidad de persona natural y fungiendo como representante legal de la sociedad Asesoría Integral G.C. S.A.S. y Alfonso Camacho Ramírez propietario del predio, es un contrato de colaboración empresarial para construir un proyecto inmobiliario, en el que se pactaron las obligaciones que tendrían cada uno de los participantes, los aportes de cada contratante, la forma de participación en las utilidades, la vigencia temporal; convenio del que esta Magistratura -en el ámbito de las relaciones entre particulares- no tenga tipicidad legal y del que, tampoco advierte afrenta al orden público, las buenas costumbres o de normas cogentes que afecten su existencia y validez, sino que se desprende del mismo, que aquel responde a los denominados contratos de colaboración, "en los cuales media una función de cooperación de una parte hacia la otra o, recíprocamente, para alcanzar el fin que ha determinado el advenimiento

---

<sup>9</sup> Documento digital 10-11001310303920190074400\_C003, Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 12, Carpeta PrimeraInstancia

del contrato”<sup>10</sup>, en los que su desarrollo operativo puede estar a cargo de uno de los negociantes o de todos, como lo son, a modo de ejemplo, el contrato de sociedad, el mandato, las uniones transitorias, consorcios o *joint venture* etc., caracterizados porque no existe oposición de intereses entre las partes y sí un objetivo común a satisfacer. Así mismo, cuando esa vinculación se logra a partir de una figura atípica, no hay lugar a sentar el incumplimiento de algún elemento de la esencia, pues éstos los describe el legislador, aunque esa relación es pasible de obtener un juicio de validez, el cual, en el *sub judice* se supera con éxito, pues las partes son capaces, no se ha probado mácula en la expresión del consentimiento, su objeto y su causa son lícitos. Ahora, partiendo de su eficacia jurídica es de rigor inspeccionar un poco más sobre el *nomen* del negocio, en la faceta normativa, el cual insiste esta Corporación se logra catalogar como ***joint venture***.

Sobre la referida figura, la jurisprudencia estadounidense ha tratado de definirla como: “una asociación de personas físicas o jurídicas que acuerdan participar en un proyecto común, generalmente específico (ad hoc), para obtener una utilidad común, combinando sus respectivos recursos, sin formar, crear una corporación o tener el estatus de una *partnership* en sentido legal”.

“Un concepto más simple lo ofrece Rowley quien define el *joint venture* como una asociación de dos o más personas para realizar una única empresa comercial con el fin de obtener una utilidad”.

“Para Sergio Le Pera, el vocablo *joint venture* puede revestir diferentes contenidos; el primero de ellos, se refiere al acuerdo por el cual dos o más empresas se asocian para la realización de un proyecto determinado, independientemente de la forma jurídica que dicha asociación pueda asumir. Otro significado sería -en el derecho estadounidense- una particular organización contractual para la realización de un proyecto. Incluso en ciertos Estados de Norteamérica se circunscribe a la participación en actividades mineras o de proyectos”.

“El *joint venture* es una unión o agrupación de dos o más personas, naturales o jurídicas, sin el propósito de formar una sociedad, para realizar una

---

<sup>10</sup>Farina Juan Manuel. Contratos Comerciales Modernos. Editorial Astrea. 1997. Pág 770.

operación concreta en búsqueda de beneficios, asumiendo los riesgos que le son propios”.

(...)

“Como características, podemos destacar las siguientes:

Se trata de un contrato de colaboración, las partes buscan una finalidad común y admite la forma plurilateral”.

“Para que se dé un *joint venture*, quienes participan en él deben contribuir al esfuerzo común. Esta contribución puede consistir en bienes, derechos, dinero e incluso en industria; la suma de ella crea una comunidad de intereses para los fines de la aventura propuesta”.

“Es un contrato consensual. Por tratarse de un contrato atípico la ley no ha previsto ninguna formalidad para su celebración y por tanto, campea el principio de la libertad de forma al momento de su perfeccionamiento”.

“Es un contrato de duración. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que es propio del *joint venture* estar encaminado a un único proyecto. Esto no significa que su duración sea corta, pues pocas empresas podrían realizarse de forma inmediata. Lo que es propio al *joint venture* es que se concrete a una aventura particular, cuya realización tiene una duración en el tiempo”.

“Es un contrato oneroso. Según las directrices de la jurisprudencia estadounidense, para que se presente un *joint venture* es suficiente que las partes acuerden dividirse las utilidades, no necesariamente las pérdidas, que podrían estar a cargo solo de algunos de los colaboradores”.

“Sin embargo, según la misma tendencia jurisprudencial, el acuerdo que exonera de las pérdidas a algunos de los participantes no es oponible a terceros, porque desde el punto de vista de la responsabilidad, no se distingue entre *partnership* y *joint venture*, por tanto, todos los contratantes, de manera indistinta, responden frente a terceros”.

(...)

“En general, hay obligaciones y derechos que son comunes a todos los colaboradores. Observemos algunas de ellas:

-Derecho recíproco para representar y obligar a los demás. Significa, como regla general, que cada uno de los *joint ventures* tiene facultad para obligar a los otros y obligarlos a responder frente a terceros en cuestiones que estén estrictamente dentro del ámbito de la joint Enterprise. Así, un miembro del *joint venture* puede obligar a sus socios, sean ocultos o no, por los contratos que sean razonablemente necesarios para llevar adelante el negocio”.

“-Obligación de entregar las contribuciones. Los integrantes del *joint venture* deben entregar sus contribuciones de forma oportuna a la persona y en las condiciones establecidas en el contrato”.

“-Derecho al control de la empresa. Tenga la facultad de administrar la operación o no, un *joint venture* tiene derecho al control sobre el proyecto”.

“-El deber de buena fe. Se exige de manera especial en este tipo de negocios jurídicos. Es bastante ilustrativo el siguiente caso de la jurisprudencia estadounidense sobre el particular:

A comienzos del siglo XX, Salmon tomó en arrendamiento por veinte años el entonces Hotel Bristol, situado en la esquina de la Quinta Avenida y la calle 42 de Manhattan. El inmueble requería inversión y Salmon celebró un acuerdo con Meinhard por el cual éste aportaría el cincuenta por ciento de los fondos requeridos para las remodelaciones. Ambas partes dividirán los beneficios o pérdidas en la operación del hotel, pero Salmon sería el administrador exclusivo del proyecto”.

“Cuando el plazo de veinte años se aproximaba a su fin, Salmon, sin dar aviso ni cuenta a Meinhard, tomó en locación varios lotes adyacentes a través de una sociedad unipersonal de su propiedad, con el propósito de beneficiarse de la valorización que significaba su proximidad al exitoso hotel”.

“La Corte, en 1928, reconoció a Meinhard el derecho a la mitad menos una de las acciones de la sociedad constituida por Salmon para tal empeño”.

“Al respecto, dijo Cardozo:

“Los *joint advernturers*, al igual que los partners, se deben uno al otro, mientras la empresa continúa, el deber de la más delicada lealtad. (...). No solamente honestidad, sino también el puntillo del honor más delicado es aquí una pauta de conducta...”.

“- El deber de no concurrencia. Los colaboradores se deben entre sí la más estricta lealtad al negocio para el cual se han vinculado; sin embargo, conservan libertad para continuar compitiendo en todos los demás proyectos para los que no se han unido...»<sup>11</sup>.

5.3. Entendido este concepto, se avizora, que, en el caso en particular, la partes aquí en contienda se unieron para realizar un proyecto inmobiliario, en el cual, la parte demandada ponía el lote para el desarrollo de las viviendas y, la parte demandante a cancelarle el precio de ese bien, con el 20% del valor de las ventas, junto con un porcentaje de utilidades y, atendiendo esa agrupación se dividirían las responsabilidades y el trabajo, para lograr el objetivo empresarial trazado (Máxima 54).

Sobre esta intención, las personas naturales que actuaron como representantes de las partes en la celebración del contrato, a saber: Alberto Cortés, por parte de del Tercer Milenio (quien valga precisar el 11 de agosto de 2015 cedió sus derechos a la aquí demandante)<sup>12</sup>, Diana Lucia Cruz Castañeda, en nombre de Asesoría Integral GC SAS y Alberto Camacho Ramírez, coincidieron al relatar, el primero al deponer que: *“la señora Diana Lucia, a través de su compañía pagó los servicios técnicos para la elaboración de un proyecto de arquitectura en el lote que era de propiedad del señor Alfonso Camacho, en el cual, éste se comprometía a ceder el 10% de la propiedad del lote y recibir una plata, como a integrar ese lote dentro de un proyecto para desarrollar un edificio dentro del lote que él tenía y ese proyecto se iba a desarrollar a través del acuerdo que se estableció el 28 de febrero 2014.”*<sup>13</sup>

La señora Diana Lucia Cruz Castañeda al momento de absolver el interrogatorio de parte arguyó: que el demandado se había comunicado con

---

11 Arrubla Paucar, Jaime Alberto. Contratos mercantiles, contratos atípicos. Editorial Legis. Página 295 y siguientes.

12 Documento digital 06-110013103039201900744\_C001 3, Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 y 2, Carpeta PrimerInstancia.

<sup>13</sup> Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto 2:51:08

ella, junto con el ingeniero Alberto Cortes, ya que había sido compañera de trabajo del demandante hace un tiempo, para que se vinculara en un proyecto de vivienda, específicamente un edificio de 7 pisos, en donde el señor Camacho colocaba el predio e *“inicialmente yo comprándole el 10% del lote en \$90.000.000, porque el necesitaba salir de sus problemas económicos y para arreglar los linderos en Planeación y hacer una nueva Escritura y, hacer un tema de topografía y arreglar las áreas (...) yo empezaba haciendo los diseños para obtener la licencia de construcción y así venderlo; hicimos un documento inicial el 28 de febrero de 2014, en este convenio se dijo que el lote valía \$900.000.000 y que el pago se haría con área equivalente al 20% de la venta total y desarrollo de un edificio de 7 pisos que iba a construir en la calle 54ª No. 5-14. En el 2014 yo le entregue los \$90.000.000 y ahí no podíamos hacer nada para que el señor Camacho arreglara el tema del área y en diciembre de 2014 él elevó la Escritura, porque ya había arreglado las áreas, en el 2015 iniciaron los diseños, donde él era el diseñador encargado de hacer estos diseños...<sup>14</sup>”*.

De igual forma el demandado cuando absolvió el respectivo interrogatorio, a la pregunta que le hizo el togado de la parte de *“diga cómo es cierto sí o no que el 28/02/2014 se reunieron usted de una parte y la parte demandante, Alberto Cortez Saavedra, como representante legal de Ingeniería del Tercer Milenio, y por la otra Diana Lucia Cruz Castañeda, en nombre de Asesoría Integral y acordaron desarrollar el proyecto de vivienda de 7 pisos en el predio de su propiedad, en la calle 54 A No. 5-14 de Bogotá, para lo cual firmaron un acuerdo que denominaron acta de negociación”*, a lo que respondió que *“es cierto”<sup>15</sup>*; más adelante agregó que *“estaba el ingeniero Alberto Cortés, la señora Diana Cruz y la doctora Gloria Paz que era de una posible inversionista que estaba en Bogotá y tenía los recursos económicos para hacer el proyecto las condiciones del lote y como estaba previsto en ese momento; que había que hacer el ajuste en linderos ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro por el mecanismo de gestión de actualización de cabida y linderos”<sup>16</sup>* y seguidamente indicó que *“de mi parte el compromiso que estaba en el acta de negociación es que yo aporto el lote al proyecto”<sup>17</sup>*.

---

<sup>14</sup> Cuaderno01/01CDS- FL481-Audiencia 21 de septiembre 22- minuto 18:24

<sup>15</sup> Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto 11:43

<sup>16</sup> Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto 23:49

<sup>17</sup> Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto 32:48

Relatos en los que se insiste que el querer de las personas allí involucradas era combinar sus recursos y la propiedad para el desarrollo de un proyecto inmobiliario y obtener utilidades, asumiendo los riesgos que le son propios a éste. A eso se suma, la prueba documental en el que se observó: **i)** Piezas de publicidad inmobiliaria del Proyecto Máxima 54<sup>18</sup>; **ii)** actas de comité sobre el diseño del proyecto, a fin de obtenerla licencia de construcción, signadas la mayoría por el demandado y las arquitectas Paola Andrea Ávila y María Lorena Ramírez<sup>19</sup>; **iii)** el documento privado de la cesión de derechos del representante legal de la sociedad Ingeniería del Tercer Milenio Ltda. a la señora Diana Lucía Cruz Castañeda del 11 de agosto de 2015<sup>20</sup> y, **iv)** cuadro del presupuesto mensual del Proyecto Máxima 54 para los meses de agosto a diciembre de 2015<sup>21</sup>.

5.4. Ahora, si bien de los reparos del extremo pasivo, aquel se duele de la inexistencia del contrato porque no se perfeccionó la compraventa del 10% del inmueble, es decir, no se realizó la tradición, tal reparo carece de vocación de prosperidad, en tanto ya se expuso, que la finalidad del contrato no era sólo la venta de la cuota parte, sino desarrollar un proyecto de vivienda para generar las respectivas utilidades, por lo que no luce acertado afirmar que “el juez de conocimiento debió subsumir ese compromiso en las reglas de la promesa de venta”. A lo anterior cabe agregar, que este mismo extremo procesal en su interrogatorio de parte manifestó no haber asistido a la Notaría para realizar la transferencia de dominio de esa cuota parte, a pesar de que recibió un oficio por parte de la demandante, porque en el acuerdo de negociación nunca se convino, ni fecha, ni hora y expresó, *“lo que se había pactado es que se iba hacer un documento de patrimonio autónomo donde se iba a colocar el lote en una fiducia para que lo administrara”*, y añadió que no compareció a la cita, porque su abogado así se lo aconsejó.<sup>22</sup>

6. Corresponde entonces, analizar cuáles fueron las obligaciones de los intervinientes del negocio y, cotejar si aquellos cumplieron lo acordado; para ello, cabe recordar que en concordancia con lo previsto en los artículos 871 del Código de Comercio y 1602 y subsiguientes del Código Civil, las partes quedan atadas a lo que expresamente se comprometieron, como también a

---

<sup>18</sup>Documento digital 02-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 al 13 Carpeta Primera Instancia.

<sup>19</sup>02CuadernoDosAnexosD/C002(001)-C002(002)-C002(003)-C002(004) / 03CuadernoTresAnexo.

<sup>20</sup>Documento digital 06-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 y 2, Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 al 13 Carpeta Primera Instancia.

<sup>21</sup>Documento digital 20-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 20, Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 al 13 Carpeta Primera Instancia.

<sup>22</sup>Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto 7:46

lo que corresponda con la naturaleza del negocio según la ley, la costumbre o la equidad natural, en acatamiento del principio orientador de la buena fe, elementos que estipulan la proyección del convenio que, en los planos económico, social y jurídico, informan la figura escogida. No en vano, de esta materia se ha reflexionado que “el contrato, además de revestir determinados comportamientos sociales y recoger el conjunto de derechos y obligaciones que los interesados optaron por asumir, reflejo palpable, entre otros aspectos, de su voluntad libre para autodeterminarse, connota una categoría jurídica que con apego a las descripciones abstractas de la ley, ha de evaluarse en procura de visualizar eventuales desbordamientos o abusos, ya relacionados con quienes en él intervinieron, o vinculados a los compromisos acordados.”<sup>23</sup>

6.1. Existiendo entonces un acuerdo de voluntades, las partes deben cumplirlo de buena fe, dentro del término señalado y en la forma pactada, al paso que el alejarse de lo dispuesto forja el genérico fenómeno del incumplimiento, el cual puede clasificarse, según su intensidad, en inejecución absoluta, ejecución defectuosa y simple retardo, penados todos por constituir una falta contractual, las que hacen nacer a favor del contratante cumplido la reclamación de los perjuicios, razón por la cual se impone al juez la carga de la valoración de las faltas contractuales que se acusen.

6.2. En el caso bajo estudio, se plasmó en el “Acta de Negociación”<sup>24</sup> las obligaciones de cada una de las partes intervinientes en la negociación, las cuales se describieron en el punto 5° de los considerandos; no obstante, debe señalarse que estudiando nuevamente cada uno de los apartes de este acuerdo, se desprendió otra obligación más, y es que el lote usado para la edificación debía transferirse para constituir el patrimonio autónomo.

6.3. De los compromisos pactados, no hay discusión de que la parte demandante i) entregó los \$90.000.000 acordados, no sólo porque el señor Alfonso Camacho Ramírez así lo confesó en su interrogatorio de parte, sino porque se aportó una constancia de pago suscrita por los extremos en litigio, que data del 28 de marzo de 2015, la cual consigna que el demandado recibió de la señora Diana Lucia Cruz Castañeda en calidad de representante legal de Asesoría Integral GC S.A.S. la referida suma, como parte de pago del

---

<sup>23</sup>Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 15 de agosto de 2008. Exp. 1994-03216.

<sup>24</sup>Documento digital 03-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 12 y 13 Carpeta Primera Instancia.

predio ubicado en la calle 54 A No, 5-14 de Bogotá y, que corresponde al 10% del valor del lote<sup>25</sup>; ii) que corrió con los gastos para obtener la licencia de construcción ante la Curaduría Tercera de Bogotá<sup>26</sup>; iii) que realizó y canceló todos los renders y piezas de publicidad del proyecto inmobiliario<sup>27</sup> y, iv) se encargó de las demás actividades previas para el inicio de la construcción del edificio Máxima 54.

Tampoco está en duda que el demandado fue parte de la realización del diseño arquitectónico para obtener la licencia de construcción, hecho que no desconoció la demandante al momento de absolver el interrogatorio de parte, ni las arquitectas Paola Ávila y María Lorena Ramírez, -que fueron contratadas por la sociedad Asesoría Integral GC S.A.S. para apoyar en la obtención de dicha licencia-, quienes testificaron que el arquitecto Camacho fue el asesor y director del diseño y, que estuvo presente en casi todo el lapso en que se elaboró el diseño para alcanzar licencia; también se apoyan dichas manifestaciones con los intercambios de mensajes electrónicos sobre este tópico<sup>28</sup>; amén que de la visualización de los comités que se aportaron, se desprende que el convocado asistió a las reuniones para el desarrollo de la obtención de citada licencia, que duro prácticamente todo el año 2015<sup>29</sup>.

6.4. No obstante, de los medios de convicción que reposan en el plenario, esta Sala pudo advertir que para la época final del año 2015, la pasiva empezó a tener desacuerdos con el proyecto, ya que el 27 de noviembre de la anualidad reseñada, remitió un oficio a la parte actora, solicitando todos los soportes en que se sustentan los costos y gastos pre-operativos del proyecto y, manifestándole que a la fecha *“no se ha concretado de su parte el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Gerencia del Proyecto”*<sup>30</sup>.

6.5. Después, empezó a cambiar la negociación frente al precio de la tierra, en tanto ya no se cancelaría con el *“20% del valor de las ventas totales del proyecto”*, como así había quedado estipulado en el Acta de Negociación, sino que dirigió una carta a la demandante el 21 de diciembre de 2015 en la que fijó el precio de venta del bien en \$990.000.000.00 y estipuló la forma de pago de la siguiente manera: a) \$90.000.000 ya recibidos como anticipo; b)

<sup>25</sup> Documento digital 05-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio13 Carpeta Primera Instancia.

<sup>26</sup> Documento digital del Cuaderno 5-Dictamen Pericial Primera Instancia.

<sup>27</sup>Documento digital 02-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 al 13 Carpeta Primera Instancia.

<sup>28</sup>Documento digital 04-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 1 al 9 Carpeta Primera Instancia.

<sup>29</sup>Documento digital Cuadernos 2 y 3 Anexo Primera Instancia.

<sup>30</sup> Documento digital 02-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 15Carpeta Primera Instancia.

\$50.000.000 en enero 15 de 2016; c) \$400.000.000 en abril 15 de 2016 y d) \$450.000.000 el 15 de junio de 2016.<sup>31</sup>

Seguidamente, mantuvo una posición silente frente al proyecto, ya que de la documental aportada, se encontró que no contestó ninguno de los requerimientos que le remitía la demandante vía electrónica para finiquitar ciertos detalles técnicos que solicitaba la Curaduría - correos remitidos el 3 y 7 de diciembre de 2015 y los del 19 de enero de 2016<sup>32</sup>- y, que corroboran lo relatado por la demandante en el interrogatorio de parte y las testigos Paola Ávila y María Lorena Ramírez (arquitectas del diseño), al señalar que el señor Camacho Ramírez no volvió a contestar llamadas, correos o alguna comunicación sobre el desarrollo del proyecto, tampoco volvió a asistir a los comités.

6.6. Súmese a lo expuesto que para el 23 de febrero de 2016 -según da cuenta el certificado de tradición y libertad del predio-, el demandado mediante Escritura Pública No. 289 de la Notaria 77 de Bogotá vende el inmueble a un tercero, sin previo aviso a las convocantes, quienes seguían impulsando todos los requerimientos para obtener la licencia de construcción, a pesar de la ausencia del propietario con el cumplimiento de esta obligación.

6.7. Acto seguido, el 8 de marzo de 2016, el demandado informó a las demandantes que efectuó consignación por la suma de \$90.000.000.00, a fin de realizar devolución de lo recibido por el precio del lote y, que debido a la inviabilidad del proyecto, según información que consultó a *“entidades y personas que conocen el desarrollo de un proyecto”*, tomó la decisión de vender el inmueble a un tercero, entre otras razones, con el propósito de *“evitar una catástrofe económica por la mala proyección del proyecto de construcción del inmueble de la Calle 54 A N° 5-14 de Bogotá.”*<sup>33</sup> Y en la misma fecha la Curaduría Tercera de Bogotá expidió la licencia de construcción LC-16-3-0189, la cual fue retirada por el convocado<sup>34</sup>.

6.8. Dichos comportamientos, demuestran, como lo indicó el juez *a-quo* que el señor Camacho Ramírez si bien en un inicio estuvo prestó a cumplir con el diseño para obtener la licencia de construcción del proyecto Máxima 54, a

---

<sup>31</sup> Documento digital 05-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 12 Carpeta Primera Instancia.

<sup>32</sup>Documento digital 04-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folios 17 a 22 Carpeta Primera Instancia.

<sup>33</sup> Documento digital 02-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 16 Carpeta Primera Instancia.

<sup>34</sup> Documento digital 03-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 24 Carpeta Primera Instancia.

finales del año 2015, abandonó sus responsabilidades, obviando los compromisos en la forma pactada del negocio que suscribió para final y unilateralmente, truncan el acuerdo con la venta del bien, a un tercero.

7. Ahora, alegó la pasiva que la “alteración contractual” obedeció a que la parte actora no había cumplido con todas sus obligaciones, específicamente en: i) la constitución del patrimonio autónomo; ii) la asunción de las cargas económicas generadas por el trámite de la licencia de construcción y, iii) el pago en favor del demandado de un arriendo mientras su casa resultaba intervenida como consecuencia del proyecto, reproches que devienen frustráneos por lo siguiente:

7.1. Sobre la constitución del patrimonio autónomo, aunque la denominada “Acta de Negociación”, no se consignó -expresamente- indicó quien debía asumir esa carga, pues lo que se plasmó fue lo siguiente:

- a) Que se entregaría la suma \$45.000.000 por parte de Asesoría Integral GC SAS al propietario, “a la suscripción del documento de aceptación del patrimonio autónomo donde se colocaría el predio para garantizar a las partes, por medio de este mecanismo, el desarrollo del proyecto” y,
- b) Se estimó por las partes que la construcción del proyecto sería de nueve meses, “los cuales empezaran a contar desde la fecha de firma del Patrimonio Autónomo del Proyecto”.

De los interrogatorios de parte recaudados, se extrae: Diana Lucia Cruz Castañeda manifestó sobre este aspecto, que su obligación era realizar todas las diligencias previas para que el demandado procediera al “parqueo del inmueble”; que tanto ella como el señor Camacho Ramírez acudieron a dos fiduciarias para realizar consulta sobre este tópico y se decidieron por la del BBVA; que tuvo que cancelar un estudio de títulos para el parqueo del lote; así mismo que le entregó a Diana Portela (funcionaria del Bbva), los estudios, la prefactibilidad del proyecto y, ya tenía que realizarse la constitución del fideicomiso, obligación que repercutía en el demandado por ser el dueño del predio, pues éste debía transferir la titularidad del lote para parquearlo en un encargo fiduciario, quienes eran los que iban administrarlo; sin embargo,

aquel no lo realizó pese a que firmó el crédito de constructor, documento que hacía parte de esas diligencias.<sup>35</sup>

A su turno el demandado Alfonso Camacho Ramírez refirió que lo que se había pactado en el “Acta” era hacer un “documento de patrimonio autónomo donde se iba a colocar el lote en una fiducia para que lo administrara, y los ejecutores del proyecto tenían que hacer el contrato, la minuta para hacer la escritura ante la fiducia”; que asistió a dos reuniones donde le explicaron cómo era el esquema fiduciario, “me pasaron un formulario para enviar unos documentos, que iban hacer un estudio; yo esos documentos se los envié a la doctora Diana Portela el día 14 de diciembre por medio de correo electrónico.”<sup>36</sup> Más adelante, a la pregunta de sí después de esa reunión le había quedado claro quién iba a crear el patrimonio autónomo, contestó “primero el patrimonio autónomo se colocaba era para administrar el bien (...) después del parqueo del lote se pasaba a un proyecto fiduciario, pero en se momento no se sabía quién iba a entregar los recursos, no me dijeron de qué forma iba a aportar la fiducia la plata y tampoco había un contrato donde dijeran quién iba a poner las garantías, cuáles eran esas garantías que iban a poner tanto el constructor que eran los ejecutores del proyecto y que yo iba a poner el lote, (...) nunca hubo un contrato donde dijera que yo parqueaba el lote y cuáles eran las garantías que yo iba a poner...”<sup>37</sup>

Sobre la prueba documental se advirtió que: i) el 14 de octubre de 2015 Asesoría Integral GC SAS remitió correo electrónico al demandado, en el que ilustraba la presentación del proyecto para la Fiducia<sup>38</sup>; ii) acta de reunión suscrita por los extremo de la *litis*, del 5 de octubre de 2015, en el cual se informaron varios temas del proyecto, como la altura de la edificación, los planos constructivos y, se puso de presente “la gerencia del proyecto entrega informe de la Fiducia, el cronograma y el presupuesto”<sup>39</sup> y, iii) la solicitud del crédito de constructor ante el BBVA del 14 de diciembre de 2015, signada por Alfonso Camacho Ramírez<sup>40</sup>.

Estos medios de convicción permiten concluir que, ambos extremos tenían la responsabilidad en la constitución del patrimonio autónomo; sin embargo, dicha obligación estaba prevista en dos escenarios, el primero en que la parte

<sup>35</sup> Cuaderno01/01CDS- FL481-Audiencia 21de septiembre 22- minuto 23 Aprox. y 2:23:53 aprox.

<sup>36</sup> Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto 8:08

<sup>37</sup> Min 38.04 aprox.

<sup>38</sup> Documento digital 04-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 11 Carpeta Primera Instancia.

<sup>39</sup> Documento digital CuadernoTres Anexo, archivo 01, Folio 19 Carpeta Primera Instancia.

<sup>40</sup> Documento digital 025-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 4 Carpeta Primera Instancia.

demandante como ejecutor del proyecto, procediera a agotar una etapa previa, la cual consistía en presentar ante la fiduciaria el proyecto inmobiliario (presupuesto y programación del mismo) y, el segundo escenario, en el “parqueo del lote”, figura definida como aquel *“negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble, mientras el Fideicomitente adelanta las gestiones previas al desarrollo de un proyecto de construcción o cumple cualquier otra condición que establezca en el contrato. La Fiduciaria administra la propiedad del bien hasta tanto reciba las instrucciones por parte del Fideicomitente en relación con su destinación”*<sup>41</sup>.

Así las cosas, quedó demostrado que la parte actora agotó la parte inicial para constituir la fiducia, ya que presentó el proyecto ante la Fiduciaria BBVA, hecho que no fue desconocido por el extremo pasivo, amén que así quedó registrado en el correo electrónico que se puso de presente con antelación, como en el acta de comité de reunión; documentales que coinciden lo narrado por los extremos en los interrogatorios de parte, al señalar que asistieron a la Fiduciaria del BBVA para adelantar ese trámite; no obstante, no se logró culminar el segundo escenario, en tanto el convocado, como titular del dominio, tenía la carga de transferir el bien a la Fiduciaria, y no lo hizo, máxime si desde el “acta de negociación” se firmó que los ejecutores entregaría la suma \$45.000.000.00 al propietario al momento de la “suscripción del documento de aceptación del patrimonio autónomo donde se colocaría el predio”, monto que le fue cancelado, a pesar de que el demandado no cumplió con ese compromiso, pues siempre justificó su inacción en que los demandantes no le habían mostrado la minuta, ni un contrato con los riesgos que eso conllevaba, tópico que debió analizarse por el demandado antes de firmar la pluricitada “acta de negociación”, o cuando menos, cuestionarlos ante la Fiduciaria escogida.

7.2. Frente a que la parte actora, no asumió las cargas económicas generadas por el trámite de la licencia de construcción, debe indicarse que el arquitecto Camacho Ramírez en su versión indicó que los gastos de diseño para obtener la licencia de construcción, los asumió la señora Diana Lucía Cruz; sin embargo, después de obtenida la licencia, se debían realizar unos costos jurídicos, que los tuvo que sufragar él<sup>42</sup>; hecho que no puede imputarse de incumplimiento a las demandantes, ya que el convocado antes

---

<sup>41</sup> <https://www.fiduciariacorficolombiana.com/fideicomisos-de-administración-de-inmuebles-parqueos>

<sup>42</sup> Cuaderno01/VideoGrabación32-Audiencia10 de agosto de 2023- minuto16.26 Aprox.

de la expedición de la licencia había vendido el bien a un tercero, lo que tácitamente traduce el desistimiento del negocio.

7.3. En lo que atañe a que las convocantes no le cancelaron un arriendo mientras su casa resultaba intervenida como consecuencia del proyecto, se precisa que lo pactado en el “Acta de Negociación” fue que se cancelaría la suma de \$1.500.000 mensual a favor del señor propietario, a partir del día “0” de inicio de la obra, condición que no se llevó a cabo, en tanto se itera, el propietario terminó el negocio de manera unilateral y, no se llegó a la etapa de construcción.

7.4. De otra parte, el demandado justificó que su retiro de la negociación obedecía a que el proyecto era inviable económicamente y que el mismo estaba en crisis, afirmación que no está acreditada en el plenario, pues de las 54 actas de comité del desarrollo del proyecto, lo que se avizó siempre fue: a) compromisos como la revisión de la normativa POT; b) temas relacionados con las formaleas, espacios comunes; c) se programó compromisos para obtener la licencia de construcción, los diseños arquitectónico de ingeniería; d) definición del diseño base para realizar la presentación de proyecto; e) corrección del número de pisos en la edificación; f) revisión de alturas y, g) se trató la reubicación de chimeneas en unos apartamentos, el diseño de terrazas, la reubicación de jardinería, logos de discapacitados<sup>43</sup>, todos ellos enfilados a la obtención de la licencia de construcción. Tampoco ninguno de los testigos hizo alusión a que el proyecto estuviera en crisis; sino que sus manifestaciones siempre fueron dirigidas a la continuación del proyecto inmobiliario. Ahora, si bien el deponente Hernán Montealegre Cárdenas, contador del demandado refirió haber estado en dos oportunidades en algunos de los comités de la obra, sólo lo hizo para estar “pendientes de los ingresos que iban a ingresar al proyecto”, pero no describió ningún asunto sobre una “catástrofe económica por la mala proyección del proyecto de construcción del inmueble de la Calle 54 A N° 5-14 de Bogotá.”

8. Resueltos así los reparos iniciales, finalmente se abordarán los reproches que formuló la parte actora, quien adujo que, en la motivación del fallo, no hay razón para que se reconociese sólo el 40% de los valores que se encuentran acreditados, ya que los porcentajes que se pactaron en el

---

<sup>43</sup> Documento digital Cuadernos Dos y Tres Anexo, archivo 01, Carpeta Primera Instancia.

acuerdo de negociación recaían frente a utilidades, ganancia que no se logró ante el incumplimiento del demandado en el contrato. También reclamó la negativa del lucro cesante en tanto "sí el propietario del bien no lo hubiera enajenado a un tercero se habría logrado las ventas del desarrollo inmobiliario".

Le asiste razón a la disidente en torno a que la condena del daño emergente no se puede tasar en los porcentajes que indicó el *a-quo*, pues a pesar de que el negocio que se catalogó como *joint venture*, asociación en la que se comparten tantos los riesgos como los logros, ello no puede ser aplicado en el caso en concreto, ya que la pasiva, fue la que de manera deliberante procedió a terminar el contrato pactado, razón por la cual, resulta improcedente traer en este escenario pérdidas o utilidades de las ventas proyecto, pues se insiste, el mismo no llegó a la programación de construcción y oferta al público. Así las cosas, la Sala haciendo una valoración integral del dictamen pericial que rindió y sustentó el Perito Contador y Avaluador en Daños y Perjuicios, Luis Eduardo Carrillo Villamizar<sup>44</sup>, quien expuso que de los comprobantes de egreso que le fueron arrimados y, que tienen relación directa con proyecto Máxima 54, los costos y gastos en que incurrió Asesoría Integral Garantía y Calidad S.A.S., correspondió a **\$210.479.511**, junto con los valores pendientes a pagar y que se soportaron en las facturas y cuentas de cobro (incorporadas con la demanda y el dictamen pericial que asciende a **\$46.847.928**, arrojando un total de **\$257.327.439**,<sup>45</sup> cuantía que esta Magistratura reconocerá en su integridad, ya que no sólo obra la experticia aludida sino que dentro del plenario se encontró anexado cada uno de los soportes sobre las sumas relacionadas, y que no fueron redargüidos por la pasiva.

Frente al componente del lucro cesante, tal como lo refirió el juez de primer grado, los beneficios económicos que se presume recibirían las demandantes al culminar el proyecto, hacen referencia a un alea, pues no se cuenta con pruebas certeras que puedan dar fiabilidad que el proyecto hubiera alcanzados las expectativas propuestas o que se hubiera alcanzado el punto de equilibrio, aspectos que como se indicó no pueden ahora tenerse en cuenta (utilidades).

---

44 Del que cumple precisar se allegó con la presentación de la demanda tal como lo prevé el artículo 227 del CGP, y respecto del cual "vencido el termino de traslado", no hubo pronunciamiento por parte del extremo demandado, amén que se surtió la contradicción en audiencia lo que permite valorarlo como plena prueba.

45 Documento digital 010-110013103039201900744\_C001,Subcarpeta 01CuadernoUno, Folio 11 Carpeta Primera Instancia.

9. Puestas de este modo las cosas, se modificará la sentencia apelada para establecer la indemnización en la suma de **\$257.327.439**, monto que está debidamente acreditado en el plenario y, que deberá indexarse desde el 30 de abril de 2019 [conforme lo determinó el A quo], siguiendo la fórmula  $vr = vh \text{ ipc actual} / \text{ipc inicial}$  -reiterada y pacíficamente aceptada por la jurisprudencia- teniendo en cuenta el último índice reportado por el DANE-:

<b>Valor inicial</b>	<b>IPC inicial</b>	<b>IPC actual</b>	<b>Valor indexado</b>
\$257.327.439	102,12	144,88	\$365.076.374

En consecuencia y, por mérito de lo expuesto el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO: MODIFICAR** el numeral cuarto de la sentencia de origen y fecha anotadas, para **CONDENAR** a Alfonso Camacho Ramírez a pagar a Diana Lucia Cruz Castañeda y Asesoría Integral G.C. S.A.S. dentro de los 5 días siguientes, la suma de **\$365.076.374** a título de daño emergente. De no realizar el desembolso en el plazo señalado se causarán intereses a la tasa del 6% anual, de conformidad con lo establecido en el artículo 1617 del C. Civil.

**SEGUNDO:** En todo lo demás se **CONFIRMA** el fallo proferido en la fecha y procedencia anotadas.

**TERCERO: CONDENAR** en costas de esta instancia, de manera parcial, a la parte demandada. Por concepto de agencias en derecho, la magistrada sustanciadora fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente. Tásense.

Notifíquese,

**HENEY VELÁSQUEZ ORTIZ**

**Magistrada**

**ADRIANA SAAVEDRA LOZADA**

**Magistrada**

**GERMÁN VALENZUELA VALBUENA**

**Magistrado**

Firmado Por:

**Heney Velasquez Ortiz**

**Magistrada**

**Sala Civil**

**Tribunal Superior De Bogotá D.C.,**

**Adriana Saavedra Lozada**

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**

**Sala 001 Civil**

**Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

**German Valenzuela Valbuena**

**Magistrado**

**Sala 019 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: **2d1ef78a209ab334bae6b02920bf49ebba10fbaef74118c1cd708eb2c4375a04**

Documento generado en 29/01/2025 12:36:41 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**