

ACTA DE COMITÉ DE CONCILIACIÓN No. 017

Fecha: 13 de abril de 2012

Hora: 7:00 A.M.

ASISTENTES: Doctor **ANTONIO RESTREPO SALAZAR**
Jefe Oficina Privada
Presidente Comité de Conciliación
Doctor **JOHN JAMES FERNADEZ LOPEZ**
Secretario Jurídico
Doctor **JULIAN MAURICIO JARA MORALES**
Secretario de Servicios Administrativos
Doctora **MARIA VICTORIA GIRALDO LONDOÑO**
Secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas
Doctor **JAMES NORBERTO OSPINA CARDENAS**
Secretario de Infraestructura (E)
Doctora **YUDI FRANCES RAMÍREZ GIRALDO**
Secretaria Técnica Comité de Conciliación

ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

2. TEMA UNICO:

Estudio fallo favorable al Departamento del Quindío el cual fue apelado por la entidad demandada ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL

Proceso: CONTRACTUAL
Demandante: DEPARTAMENTO DEL QUINDIO
Demandado: ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE
PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y
PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE
LOS PLÁTANOS"

3- PROPOSICIONES Y VARIOS.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1- Se verifica que existe Quórum para deliberar y decidir, Preside la Reunión el Doctor **ANTONIO RESTREPO SALAZAR** Jefe Oficina Privada y Presidente del Comité de Conciliación.

2- Desarrollo tema a tratar:

Estudio fallo favorable al Departamento del Quindío el cual fue apelado por la entidad demandada ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL

Proceso: CONTRACTUAL
Demandante: DEPARTAMENTO DEL QUINDIO
Demandado: ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE
PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y
PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE
LOS PLÁTANOS"

Las pretensiones fueron favorables al Departamento del Quindío y se condeno a la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", a:

"Primero: Declarase no probada la excepción de contrato no cumplido, propuesta por la parte demandada ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS".

Segundo: Declarase que ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", incumplió su obligación de pagar la suma acordada con el Departamento del Quindío, como precio por el bien inmueble identificado con Nro. De Matricula Inmobiliaria 280-35796 y la Ficha Catastral número 00-03-0000-0387, (Lote B que hace parte de la misma ficha) ubicado en el Municipio de Armenia, acuerdo de voluntades suscrito por las partes el día 31 de octubre de 2003 y elevado a escritura pública en la misma fecha ante el notario 3 del circulo de Armenia.

Tercero: Como consecuencia de lo dispuesto en el numeral anterior, DECLÁRESE resuelto el contrato celebrado entre el departamento del Quindío y la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", suscrito por las partes el día 31 de octubre de 2003 y elevada a escritura pública en la misma fecha, ante el Notario 3 del Circulo de Armenia, misma que reposa allí bajo el numero 2.252, cuyo objeto era la compraventa del inmueble ubicado en el área rural, sector sur de la jurisdicción del Municipio de Armenia, Vereda San Pedro, denominado Talleres "La Gloria" identificado con matricula inmobiliaria Nro. 280-35796 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, y la ficha catastral número 00-03-0000-00387 (Lote B), el cual se encuentra comprendido dentro los siguientes linderos (...)

Cuarto: Condenase en abstracto a la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", a pagar al Departamento del Quindío, los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos si no los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y actividad desde el momento en que el contrato fue debidamente inscrito en el Registro de instrumentos públicos y hasta la fecha de entrega al departamento del Quindío, mismos que serán pagados solos en un setenta y tres punto ocho por ciento (%73.8), porcentaje correspondiente a la parte del precio no pagado por la Asociación demandada. El monto respectivo será cuantificado mediante incidente, en los términos señalados en la parte motiva de este proveído, abonando a favor del accionante los valores correspondientes a los gastos ordinarios por éste en producir los frutos a los que se ah hecho alusión, así mismo como las expensas necesarias que resulten probadas, invertidas para el mantenimiento del bien en los términos del artículo 965 del Código Civil.

Quinto: Condénese a la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS" devolver al Departamento del Quindío el bien objeto de compraventa descrito en el numeral 3 de esta providencia, dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.

Sexto: En igual sentido, se ordena al departamento del Quindío restituir a la ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS" la parte del precio ya pagado, es decir, la suma de diez y siete millones novecientos cincuenta y dos mil pesos (\$17.952.000.00) debidamente actualizados, conforme a la formula que para el efecto a señalado el H. Consejo de Estado" (...)

Antecedentes:

Por medio de la Escritura Pública de Compraventa No 2252 del 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Armenia, mi mandante, el Departamento del Quindío representado en ese momento por el Gobernador Dr. Luis Fernando Velásquez Botero; entregó en calidad de venta real a la Asociación Agropecuaria de

Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", representada por el Señor José Eulogio Saldarriaga Espitia, el siguiente inmueble: "Inmueble ubicado en el área rural, sector Sur de la jurisdicción del Municipio de Armenia Q., vereda San Pedro, predio denominado Talleres "La Gloria", identificado con matrícula inmobiliaria No 280-35796 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia Q., y la ficha catastral número 00-03-0000-0387, (Lote B que hace parte de esta ficha); y el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, de acuerdo a los planos presentados para realizar avalúo por parte del Instituto Geográfico Agustín Codazzi: "Por el norte, en longitud de 159.00 metros aproximadamente, predio con ficha 00-03-0000-0399; por el sur, en longitud aproximada de 172.00 metros aproximadamente, predio con ficha 00-03-0000-0428; por el oriente, Acequia de la planta El Bosque en longitud 270.00 metros aproximadamente; por el occidente, carretera vía al Valle del Cauca en longitud de 150.00 metros aproximadamente".

Tradición. El anterior inmueble fue adquirido por compra efectuada al señor Alfonso Abad Jaramillo, según consta en la Escritura Pública No 541 del 10 de marzo de 1981, expedida por la Notaría Segunda del Círculo de Armenia Q, la cual fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No 280-35796 del día 16 de marzo de 1981 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.

Entre los linderos del inmueble objeto de esta demanda y que se relaciona con el hecho primero con lo que aparece inserto en la escritura ya mencionada se guarda perfecta identidad.

La Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", tenía un contrato de comodato vigente con el DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, al momento de suscribir el Contrato de Compraventa.

Las partes acordaron como precio de la venta la suma de SESENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$68.323.050,00), la cual el comprador se obligó a pagar así: La suma de CINCUENTA MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL (\$50.371.050,00) serian cancelados por el comprador al Departamento una vez la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER) efectúe el desembolso del crédito con cargo al proyecto denominado "Construcción de la Central Mayorista de Plátano"; presentado por la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS" ante dicha entidad.

El saldo restante quedó contemplado de común acuerdo en el parágrafo CUARTO de la CLÁUSULA TERCERA, en los siguientes términos: ".El saldo restante del valor total del inmueble, es decir, la suma de DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$ 17.952.000.00), corresponden a mejoras que en la ejecución del contrato de comodato ha ejecutado la Asociación Agropecuaria de Productores, comercializadores y procesadores del Quindío " Galería de los plátanos" al inmueble objeto de venta, éstas mejoras corresponden a trabajo de adecuación de terrenos, así como obras de mitigación ambiental del inmueble y han tenido un costo de (\$17.952.000.00) valor éste que se imputará como parte del precio del inmueble objeto de venta.

En la Escritura de Compraventa se advierte, cláusula TERCERA Parágrafo PRIMERO: Si al mes de diciembre del corriente año 2003 la Financiera de Desarrollo Territorial (FINDETER) no ha realizado el desembolso del crédito con cargo al proyecto denominado "Construcción Central Mayorista del Plátano", a favor de la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", ésta se compromete a pagar al Departamento del Quindío el saldo insoluto, es decir, la suma de \$50.371.050,00 a partir del mes de enero de 2004, en veinticuatro (24) cuotas mensuales iguales, equivalentes cada una a la suma de (\$2.098.794,00) cuotas éstas que deberán ser consignadas por el comprador en la Tesorería General del Departamento a más tardar el día veinte (20) de enero de 2004, y así sucesivamente hasta cancelar la totalidad de las mismas".

El Departamento del Quindío en virtud del contrato precitado cumplió con la entrega o tradición del bien inmueble mediante la inscripción de la Escritura de Compraventa en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 280-35796 y la entrega al comprador de conformidad con lo estipulado en la cláusula sexta del contrato tal como consta en los documentos aportados en el acápite de pruebas.

A la fecha el comprador no ha cumplido con la obligación principal de pagar el precio de la compraventa celebrada con el Departamento del Quindío al tenor de lo estipulado en el Instrumento Público No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, esto es, ni a diciembre de 2003 como se había convenido, ni ha cancelado ninguna de las veinticuatro (24) cuotas mensuales fijadas a partir del 20 de enero de 2004 hasta diciembre de 2005 lo cual cubriría el valor del inmueble.

La Administración Departamental a través de oficio No. 0210 del 25 de enero de 2005, dirigido al señor José Eulogio Saldarriaga Espitia representante legal de la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores de Plátano “Galería de los Plátanos” y suscrito por la Directora del Departamento Administrativo Jurídico y de Contratación, le advirtió que se encontraba en mora en el pago de doce (12) de las cuotas mencionadas más los intereses moratorios correspondientes.

Que actualmente el comprador tiene la posesión pacífica e ininterrumpida del bien inmueble desde que el mismo le fue entregado por el vendedor, en consecuencia la misma no le ha sido turbada ni por el vendedor ni por tercera persona.

Que el artículo 1546 del Código Civil dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado; por su parte, en lo concerniente al Contrato de Compraventa el artículo 1930 ibídem, estipula que si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo estipulados en el contrato, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios.

El plazo se haya vencido y el demandado Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío “Galería de los Plátanos”, con NIT 801002883, representada legalmente por el Señor José Eulogio Saldarriaga Espitia, no ha cancelado ni el capital ni los intereses moratorios a pesar de los requerimientos efectuados.

El día 8 de agosto del año en curso se efectúa audiencia de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría Trece Judicial Administrativa de Armenia, entre el Departamento del Quindío y el señor José Eulogio Saldarriaga Espitia representante legal de la entidad demandada, sin obtener acuerdo conciliatorio.

El artículo 87 del Código Contencioso Administrativo, modificado por el artículo 32 de la Ley 446 de 1998 determina:

“De las controversias contractuales. Cualquiera de las partes de un contrato estatal podrá pedir que se declare su existencia o su nulidad y que se hagan las declaraciones, condenas o restituciones consecuenciales, que se ordene su revisión, que se declare su incumplimiento y que se condene al responsable a indemnizar los perjuicios y que se hagan otras declaraciones y condenas...”

Para apoyar las pretensiones de exigir que se declare el incumplimiento del Contrato de Compraventa y así mismo la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios, del contrato suscrito entre el Departamento del Quindío en calidad de vendedor y la Asociación Agropecuaria de Productores, Comercializadores y Procesadores del Quindío Galería de los Plátanos representada en la actualidad por el Señor JOSE EULOGIO SALDARRIAGA ESPITIA, en calidad de comprador, contenida en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre del año 2003 de la Notaría Tercera del Círculo de Armenia, en relación con el bien inmueble lote B, ubicado en el área rural sector sur de la Jurisdicción del Municipio de Armenia (Q.) Vereda San Pedro, predio denominado talleres “La Gloria”, y con Matrícula Inmobiliaria No. 280-35796, es necesario analizar algunas normas del Código Civil que se refieren a aspectos inherentes a la actividad contractual y permiten concluir que es procedente pedir la declaración del incumplimiento del contrato en mención con su respectiva indemnización de perjuicios y a su vez la resolución del contrato, por haberse configurado un incumplimiento por parte del comprador que a la fecha no ha cancelado el valor de la venta (\$50.371.050.00) ni los intereses moratorios.

Veamos a continuación lo que establece el Código Civil frente al caso sub-examine:

El artículo 1546, establece:

“Condición resolutoria contractual. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”.

La Acción resolutoria contractual requiere, para su viabilidad y procedencia, de tres condiciones esenciales: 1º. Existencia de un contrato bilateral válido, 2º. Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones, porque en eso consiste la realización de la condición tácita; 3º. que el demandante por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención o cuando menos que se haya allanado o cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

De igual manera el artículo 1609 prescribe: “Excepción de contrato no cumplido. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

La mora es un incumplimiento calificado que produce ciertas consecuencias jurídicas, toda mora supone un incumplimiento, los efectos de la mora son los siguientes: 1 - Permite cobrar perjuicio, 2 - Hace exigible la cláusula penal, 3 - invierte el fenómeno de la carga del riesgo sobrevinientes respecto de la cosa debida.

Así las cosas el demandado a la fecha no ha cumplido con su obligación contractual contenida en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003 otorgada por la Notaría Tercera del Círculo Notarial de Armenia, en su Cláusula Tercera Parágrafo Primero.

El artículo 1613 consagra: “Indemnización de perjuicios. La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación...”

El contrato legalmente celebrado vincula a las partes y las obliga a ejecutar las prestaciones convenidas de modo que si una de las partes las incumplen, faculta a la otra para demandar bien sea para que se le cumpla, o se le resuelva el contrato y al pago de los perjuicios, que se le hayan causado por el incumplimiento.

El Departamento del Quindío en virtud del contrato contenido en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003, cumplió con la entrega o tradición del Bien Inmueble mediante la Inscripción de la Compraventa en el Folio Matrícula inmobiliaria No. 280-35796 y la entrega al comprador de conformidad con lo estipulado en la cláusula sexta del contrato antes aludido, a la fecha el comprador no ha cumplido con la obligación principal de pagar el precio de la compraventa, como se había convenido, ni ha cancelado ninguna de las 24 cuotas mensuales fijadas a partir del 20 de enero de 2004 hasta diciembre de 2005.

El artículo 1615 estipula: “Desde cuándo se debe la indemnización de perjuicios. Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...”

La resolución del contrato bilateral, no puede decretarse sino cuando el contratante que ha incumplido esta en mora de pagar su obligación, vislumbrándose de los hechos de la demanda que el demandado esta en mora de cumplir su obligación a partir del 20 de enero del año 2004.

El artículo 1930, consagra: “Opción del vendedor por no pago del precio. Si el comprador estuviere constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios”. (Negrilla y subrayas mías).

Así mismo el artículo 1935 establece: “Definición y procedencia por el pacto comisorio se estipula expresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.

Entiéndase siempre esta estipulación en el contrato de venta, y cuando se expresa toma el nombre de pacto comisorio,..." (Subrayas más)

Se colige de lo transcrito que el comprador, ha incumplido de manera flagrante, el acuerdo contractual estipulado en la Escritura Pública No. 2.252 del 31 de octubre de 2003 de la Notaría Tercera del Circulo de Armenia, encontrándose subsumido en las conductas antes descritas, que llevan al Departamento del Quindío a instaurar la acciones respectivas, con el fin de que se declare el incumplimiento del acuerdo contractual y que se resuelva el mismo, en dichas situaciones se ordene la indemnización de los perjuicios causados a la Administración Departamental.

EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA CONDENA ENTONCES A LA ASOCIACIÓN AGROPECUARIA DE PRODUCTORES COMERCIALIZADORES Y PROCESADORES DEL QUINDÍO "GALERÍA DE LOS PLÁTANOS", ES POR ELLO QUE EL COMITÉ NO PRESENTA FORMULA DE ACUERDO ALGUNO FRENTE AL ASUNTO SUB- EXAMINE.

3- No hubo proposiciones y varios.

Se agota el orden del día y se firma,

ANTONIO RESTREPO SALAZAR
Presidente del Comité de Conciliación

YUDI FRANCES RAMÍREZ GIRALDO
Secretaria Técnica Comité de Conciliación

Reviso: Dr. John James Fernández López
Proyecto y Elaboro: Dra. Yudi Francés Ramírez Giraldo