



REPUBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, veinte (20) de Octubre de dos mil veinte (2020)

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA EXPEDIENTE NÚM. 2018-0206

Procede el Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso verbal de mayor cuantía promovido por CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE contra CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. y ALDIA S.A.S., tal como se anunció en la audiencia celebrada en fecha 08 de Octubre de 2020, después de observar que no se encuentra vicio alguno capaz de conllevar a nulidad lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales y las partes legitimadas en la causa.

TRAMITE PROCESAL

La demanda fue presentada ante la Oficina de Servicios de los Juzgados de Bucaramanga el día 06 de Agosto de 2018, siendo admitida por Auto del 29 de Agosto de 2018, ordenándose la notificación a los demandados. El demandado ALDIA S.A.S. se notificó por Aviso del día 13/03/2019, contestando la demanda en término y proponiendo excepciones de mérito. Por su parte el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., se notificó de la demanda por Aviso del 12/03/2019, sin que diera respuesta oportuna a la demanda según se avizora en constancia secretarial a folio 402. Por auto de fecha 15/11/2019 se citó a la audiencia inicial del art. 372, la cual en razón de las medidas de suspensión de términos adoptadas por el Consejo Superior de la Judicatura mediante los Acuerdos PCSJA20-11517, PCSJA20-11518, PCSJA20-11519, PCSJA20-11521, PCSJA20-11526, PCSJA20-11527, PCSJA20-11528, PCSJA20-11529, PCSJA20-11532, PCSJA20-11546, PCSJA20-11549 y PCSJA20-11556, se realizó en fecha 08 de Octubre de 2020, de forma virtual privilegiando el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, y citando previamente a las partes procesales. En desarrollo de dicha audiencia, no existiendo pruebas por practicar, el Despacho dio aplicación al numeral 9 del artículo 372 del C.G.P., procediendo a escuchar los alegatos de las partes, y se informó que la sentencia respectiva sería proferida por escrito, a lo cual se procede.

HECHOS DE LA DEMANDA

Se señala en el escrito de demanda inicial (fls. 88-94):

Que el día 14 de diciembre de 2016, el señor Jairo Alberto Amaya Rincon, como representante legal de la CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., suscribió como "PROMITENTE VENDEDORA" con el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, como PROMETIENTE COMPRADOR, contrato de promesa de compraventa del apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36, Edificio PALATINO del barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-397750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cedula catastral No. 01-06-0011-0024-000.

Que las partes señalaron como precio para el inmueble la suma de \$152.000.000. de los cuales el Promitente comprador le ha pagado al Prometiente vendedor la suma de \$145.000.000, adeudando solo la suma de \$7.000.000 de dicho precio.

Que el día 14 de diciembre de 2016, la CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., hizo entrega real y material del apartamento 1001 al demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE; pero no hizo entrega del parqueadero para carro prometido en el parágrafo tercero de la cláusula primera de la promesa de compra venta.

Que en la cláusula sexta de la promesa de compraventa, se había señalado las 3 p.m. del 15 de marzo de 2017 para el otorgamiento de la escritura pública de venta pero la prometiente vendedora solicitó al prometiente comprador fijar nueva fecha a lo cual suscribieron "OTRO SI" de fecha 17 de marzo de 2017, en donde señalaron las 10 a.m. del día 17 de abril de 2017 en la Notaría Segunda del Circulo de Floridablanca Santander, como fecha y lugar para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, y para simultáneamente el pago del saldo del precio pendiente, es decir la suma de \$7.000.000.

Que el día 17 de abril de 2017 a las 10:00 A.M, el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE como prometiente comprador se presentó en la Notaria Segunda del Circulo de Floridablanca, con el fin de otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble, y presentó ante el Notario la suma de SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.000) en efectivo que llevaba para pagar al prometiente vendedor el saldo del precio pendiente simultáneamente con la suscripción del instrumento público, para allanarse a cumplir con las obligaciones a su cargo, pero la CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. prometiente vendedora no se hizo presente en el lugar, hora y fecha pactadas, incumpliendo así con su obligación de otorgar el instrumento público de compraventa en favor del prometiente comprador, de lo cual el Notario Segundo del Circulo de Floridablanca levantó ACTA DE COMPARECENCIA No.005.

Que en la cláusula Séptima del contrato de promesa de compraventa, se pactó una pena equivalente al diez por ciento (10%) del valor del precio del inmueble (es decir la suma de

\$15.200.000) tanto para la inejecución total como la ejecución parcial o en mora de cualquiera de las obligaciones, a cargo del incumplido y en favor del contratante cumplido, por lo cual el demandante como prometiente comprador que se allanó a cumplir ha elegido exigir a la sociedad demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. como prometiente vendedor incumplido, el cumplimiento forzado de la obligación de vender en su favor el derecho de dominio y traditárselo, junto con el pago de la cláusula penal moratoria.

Que sobre el apartamento 1001 con matrícula inmobiliaria 300-397750 objeto de la promesa de compraventa, pesa el gravamen hipotecario (de mayor extensión) que CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. constituyó sobre el folio matriz 300-31792 donde se creó la propiedad horizontal, mediante escritura pública No. 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga en favor de la sociedad ALDIA S.A, con Nit. 890208890-2, hoy denominada ALDIA S.A.S.

Que el artículo 17 de la Ley 675 de 2001, establece la "Divisibilidad de la hipoteca en propiedad horizontal", y como la compraventa prometida es con pago de contado de la totalidad del precio convenido, CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. deberá presentar certificado expedido por ALDIA S.A.S., de su aceptación de levantar el gravamen hipotecario proporcional para el inmueble apartamento 1001. Para ello deberá pagarle previamente la prorrata del crédito a dicho acreedor hipotecario.

Que el valor adeudado a la sociedad ALDIA S.A.S., por la prorrata del apartamento 1001 asciende a la suma de \$70.000.000 de pesos, según certificación de fecha 20 de enero de 2018, por lo cual resulta necesario vincular al proceso como parte al acreedor hipotecario sociedad ALDIA S.A.S. con las pretensiones propuestas en su contra, para que el prometiente comprador reciba el inmueble saneado de la obligación de mayor extensión y no resulte obligado a pagar la prorrata que es a cargo de CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S.

Que a pesar de que desde el 6 de noviembre de 2015 mediante la Escritura Pública No. 1804 de la Notaría Segunda del Círculo de Floridablanca Santander ya se había constituido la propiedad horizontal del Edificio Palatino, de Bucaramanga, a la cual pertenece el apartamento 1001 objeto de la promesa de compraventa y ya se le había asignado al apartamento mismo la matrícula inmobiliaria 300-397750 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y que físicamente ya existía, pues se entregó su posesión al prometiente comprador el día de la firma de la promesa de venta, 14 de diciembre de 2016; la CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. cometió la impropiedad de elaborar el contrato EN UN FORMATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO, indicando que las áreas, linderos, especificaciones generales de construcción y acabados, figuraban en los planos adjuntos, lo cual era innecesario porque ya existía la

descripción suficiente del inmueble en la misma escritura de constitución de la propiedad horizontal en el folio 40.

Que a pesar del formato equivocado, si se indicó en forma precisa el folio de matrícula inmobiliaria que le corresponde al apartamento 1001, el 300-397750, por lo cual no fue un inmueble futuro sino ya existente, tanto jurídica como materialmente. En últimas, con la referencia a los planos como parte del contrato de compraventa, se cumplió con la exigencia de la identificación plena del bien en dicha clase de contratos además que el apartamento 1001 se encuentra descrito en el folio 40 de la escritura pública No. 1804 del 6 de noviembre de 2015, de la Notaria Segunda de Floridablanca.

Que con base en la promesa de compraventa base de esta demanda, el día 30 de junio de 2017 se instauró contra ARKREAR S. A. S., demanda ejecutiva con obligación de hacer, que conoció el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, quien negó el mandamiento ejecutivo, argumentando una supuesta falta de obligación clara, expresa y exigible; impugnada la providencia con apelación el Magistrado Antonio Bohórquez Orduz del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga, confirmó la decisión de primera instancia pero esgrimiendo razones diferentes tales como que al momento de suscribirse la promesa de compra venta los contratantes identificaron el bien remitiéndose a los planos del proyecto para identificar el inmueble apartamento 1001 prometido en venta, con área y linderos señalados en los planos adjuntos los cuales no se allegaron a la demanda.

Que por dicho antecedente jurisdiccional, que negó librar orden de pago por la vía ejecutiva, se recurre ahora al proceso declarativo para luego ejecutar con la sentencia que se obtenga.

Al reformar la demanda, señaló la parte actora los siguientes hechos (fls. 393-394):

Que el demandado sociedad Aldia S. A. S, inició proceso ejecutivo con acción real con fundamento en la hipoteca contenida en la escritura pública No. 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, que pesa sobre el apartamento 1001, ubicado en la calle 10 #22-36 de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300- 397750, junto con otros inmuebles del mismo condominio, según proceso que cursa ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito, radicado No. 109 de 2019, en contra de la Sociedad Constructora Arkrear S. A. S.

Que dentro de dicho proceso se decretó el embargo del apartamento 1001 con folio de matrícula inmobiliaria 300-397750; es decir que el demandante Aldia S. A. S., pretende obtener que se le adjudique el bien para el pago del crédito o se remate en subasta pública para que con su producto se cancele en parte la obligación que garantiza el gravamen hipotecario.

Que la persecución judicial del apartamento 1001 ubicado en la calle 10 #22-36 de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-397750, por parte de Aldia S. A. S, hace ya imposible que se puedan ejecutar las pretensiones principales ejercidas en esta demanda tendientes a que se cumpla la tradición del derecho de dominio del inmueble en favor del demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE. Estas circunstancias surgidas con posterioridad a la presentación de la demanda que dio origen al proceso, hace necesario que en lugar de la pretensión del cumplimiento de las obligaciones contenidas en la promesa de compra venta sobre el inmueble, como subsidiaria se ejerza la de resolución por incumplimiento del contrato por parte del prometiende vendedor y así no hacer nugatorio e ineficaz el desgaste jurisdiccional y procesal del presente proceso.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Solicita la parte actora, como pretensiones principales:

Se declare que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S, incumplió el contrato de promesa de compra venta suscrito el día 14 de diciembre de 2016, y el otro sí suscrito el día diecisiete (17) de marzo de 2017, para transferir a favor del actor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, el derecho de dominio del inmueble apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36, edificio PALATINO P.H., de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria 300-397750 e identificado con los linderos que se mencionan en los hechos 19 y 20 de la demanda.

Que por lo anterior se CONDENE a la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. a otorgar la escritura pública de compra venta en favor del señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, respecto del derecho de dominio del inmueble apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36 edificio PALATINO P.H., de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria 300-397750 e identificado con los linderos que se mencionan en los hechos primero y segundo de la demanda, y en la escritura publica 1804 de noviembre 6 de 2015 de la Notaria 2 de Floridablanca, (contentiva de la constitución de propiedad horizontal) y de que trata la promesa de compra venta incumplida.

Que a su vez en la sentencia se señale el término a partir de la ejecutoria de la misma en que el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE deberá consignar a órdenes del despacho en depósito judicial la suma de siete millones de pesos (\$7.000.000), por concepto del saldo pendiente de pago del precio señalado para el inmueble y convenido por los contratantes para ser cancelado simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa.

Que se DECLARE que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. debe pagar a la Sociedad ALDIA S.A.S. la suma de SETENTA

MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) —mas los intereses comerciales que sobre el capital se causen desde el día 20 de enero de 2018 hasta cuando se produzca el pago- por concepto de la prorrata para el apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36 de Bucaramanga, del crédito que garantiza la hipoteca constituida mediante escritura pública No. 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaría Tercera del círculo de Bucaramanga, para que obtenga de dicho acreedor; el levantamiento proporcional al apartamento, del gravamen hipotecario de mayor extensión que afecta el inmueble, según anotación #1 en el folio de matrícula inmobiliaria 300-397750 y se le CONDENE a pagar a la Sociedad ALDIA S.A.S. la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000) mas los intereses comerciales que sobre el capital se causen desde el día 20 de enero de 2018 hasta cuando se produzca el pago- por concepto de la prorrata para el apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36 de Bucaramanga, del crédito que garantiza la hipoteca constituida mediante escritura pública No. 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaría Tercera del círculo de Bucaramanga, para que obtenga de dicho acreedor, el levantamiento proporcional al apartamento, del gravamen hipotecario de mayor extensión que afecta el inmueble, según anotación #1 en el folio de matrícula inmobiliaria 300-397750.

Que se DECLARE que la Sociedad ALDIA S.A.S., luego de recibir el pago de la prorrata por parte de CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., está obligada a otorgar escritura pública de cancelación respecto del apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36 de Bucaramanga, matrícula inmobiliaria 300-397750, del gravamen hipotecario de la escritura pública No. 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga. 2.4. y se le CONDENE a que luego de recibir el pago de la prorrata por parte de CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., otorgue escritura publica de cancelación respecto del apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36 de Bucaramanga, matrícula inmobiliaria 300-397750, del gravamen hipotecario de la escritura pública No. 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaría Tercera de Bucaramanga.

Que se DECLARE que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR, S.A.S., por su incumplimiento tardío del contrato de promesa de compra venta de fecha diciembre 14 de 2016, está obligado a pagar al señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$15.200.000) como la cláusula penal moratoria pactada en la cláusula séptima del documento, para la mora en cualesquiera de las obligaciones, suma equivalente al diez (10%) del valor del precio del inmueble y se le CONDENE a pagar al señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$15.200.000) como la cláusula penal moratoria pactada en la cláusula séptima del documento, por su incumplimiento tardío del contrato de promesa de compra venta de fecha diciembre 14 de 2016.

Que se CONDENE a las sociedades demandadas CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. y ALDIA S.A.S. a pagar a favor del demandante las costas del proceso.

Como pretensiones subsidiarias, peticiona las siguientes:

Que se DECLARE que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. como PROMETIENTE VENDEDOR, por no haber otorgado el día 17 de abril de 2017 la escritura pública de compraventa del derecho de dominio del inmueble en favor del señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE como PROMETIENTE COMPRADOR, incumplió el contrato de promesa de compra venta suscrito el día 14 de diciembre de 2016, y el otro sí suscrito el día diecisiete (17) de marzo de 2017, donde se fijó nueva fecha para otorgar la escritura pública de venta para el día diecisiete (17) de abril de dos mil diecisiete (2017) a las 10.00 a.m., en la Notaría Segunda del Círculo de Floridablanca, para transferir a favor de mi representado CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, el derecho de dominio del inmueble apartamento 1001 de la calle 10 No. 22- 36, edificio PALATINO P.H., de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria 300-397750 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga, e identificado con los linderos que se mencionan en los hechos 19 y 20 de la demanda.

Que como consecuencia de lo anterior, se DECLARE RESUELTO el contrato de promesa de compra venta suscrito el día 14 de diciembre de 2016, y el otro sí suscrito el día diecisiete (17) de marzo de 2017.

Que se DECLARE que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR, S.A.S. como prometiende vendedor, por su incumplimiento del contrato de promesa de compra venta de fecha diciembre 14 de 2016, está obligado a pagar al señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE la suma de QUINCE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$15.200.000) como la cláusula penal compensatoria pactada en la cláusula séptima del documento, para la inejecución de cualesquiera de las obligaciones, suma equivalente al diez (10%) del valor del precio del inmueble.

Que se declare que las partes PROMETIENTE VENDEDOR Y PROMETIENTE COMPRADOR deben hacerse las restituciones mutuas de acuerdo a lo estipulado en el artículo 1932 del Código Civil Colombiano, teniendo al PROMETIENTE VENDEDOR como poseedor de mala fe y al PROMETIENTE COMPRADOR como poseedor de buena fe.

Que se DECLARE que la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR SAS. debe restituir al señor CARLOS FELIPE VELOSA el dinero que recibió de este como parte del precio señalado para el inmueble en la promesa de compraventa, junto con los frutos civiles, como poseedor de mala fe y se le CONDENE a pagar al demandante CARLOS FELIPE VELOSA OVALLE, la suma de CIENTO CUARENTA Y

CINCO MILLONES DE PESOS (\$145.000.000), como la restitución de la parte del precio que recibió por el inmueble.

Que se CONDENE a la sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR SAS a pagar al demandante CARLOS FELIPE VELOSA OVALLE, a título de restitución de frutos civiles, el valor que arrojen los intereses comerciales de mora sobre la suma de \$135.000.000 desde el día 14 de diciembre de 2016 fecha en que recibió esa parte del precio, hasta la fecha en que efectivamente restituya dicho capital, y sobre la suma de \$10.000.000 desde el 17 de marzo de 2017 fecha en que recibió esa otra parte del precio, hasta la fecha en que efectivamente restituya dicho capital.

Que se DECLARE que el demandante CARLOS FELIPE VELOSA OVALLE puede ejercer la retención de la posesión del inmueble hasta que reciba efectivamente la restitución de la parte de precio que pagó al PROMETIENTE VENDEDOR, junto con sus intereses a título de frutos civiles.

Que se CONDENE AL PAGO de las costas del proceso a la sociedad demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S.

CONTESTACION DE LA DEMANDA

- ALDIA S.A.S.

La accionada se notificó del auto admisorio por Aviso del 12 de Marzo de 2018, contestando la demanda dentro del término de ley, el día 10 de abril de 2019, presentando excepciones previas y excepciones de mérito.

Frente a las pretensiones de la principal, contestó: (fls. 161-170)

Que respecto de las pretensiones encaminadas contra CONSTRUCTORA ARKREAR, Como ALDIA S.A.S, no intervino, ni ha intervenido en el presunto contrato que une al demandante señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE y la demandada sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S, ni se opone ni se allana por cuanto el Despacho habrá de pronunciarse conforme al caudal probatorio allegado y el que se llegare a practicar en el transcurso del proceso. Teniendo en cuenta, que ALDIA S.A.S, no ha hecho, ni hace parte de la promesa de compraventa suscrita entre VELOZA OVALLE Y ARKREAR S.A.S y que lo que pretende el demandante es el cumplimiento del contrato el legitimado para pedirlo es quien se ha allanado a cumplir pero como ALDIA S.A.S, no le consta nada sobre la negociación nada puede decir al respecto, pero se hace la advertencia que en razón a que el inmueble objeto de negociación se encuentra hipotecado a la sociedad ALDIA S.A.S mucho antes de que se celebre la promesa de compraventa, y que al momento de escriturarse la hoy demandante asumiría la obligación hipotecaria.

Que las obligaciones pendientes de pago a favor de ALDIA S.A.S ascienden a la suma de : \$879.475.777,00 con corte a 30 de diciembre de 2018 y como la obligacion se encuentra en mora ALDIA S.A se encuentra en curso proceso judicial en el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, radicación: 2019-109, proceso este donde se hizo efectivo gravamen hipotecario contenido en la escritura pública número: 3273 de fecha 16 de agosto de 2012 de la notaria tercera del círculo de Bucaramanga sobre los inmuebles identificados con folios de matriculas inmobiliarias números: 300-397717, 300-397721, 300-397729, 300-397737, 300-397742, 300-397747, 300-397722, 300-397726, 300-397732, 300-397734,300-397740, 300-397748, 300-987750 y 300-397753 y dentro de los bienes cautelados se encuentra el inmueble sobre el cual recae el contrato del cual se pretende el cumplimiento.

Que ALDIA S.A.S, se opone al levantamiento del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble pues ALDIA S.A.S, al momento en que reciba la totalidad de los dineros adeudados conforme a pagaré número: 11295 con fecha de exigibilidad el 30 de diciembre de 2018 por la suma de: \$879.475.777,00 con sus respectivos intereses de mora, más costas procesales, ya que el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública número: 3273 del 16-08-2012 de la Notaria tercera del circulo de Bucaramanga, fue constituido al folio de matrícula inmobiliaria número 300-31792 , inmueble sobre el cual se registro la escritura número 014 de fecha 6/11/2014 de la Notaria segunda del Circulo de FLORIDABLANCA naciendo varias matricula inmobiliarias entre ellas el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número: 300-397750 pasando el gravamen hipotecario en mayor extensión y además la hipoteca es un gravamen de carácter indivisible conforme el artículo 2433 del Código Civil Colombiano.

Que cada una de las cosas hipotecada a una deuda y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella. Además, el demandante, no esta legitimado para solicitar la determinación del monto a cancelar, ni mucho menos solicitar el levantamiento, por cuanto ni es propietario inscrito del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número: 300-397750 Ni tampoco ostenta la calidad de acreedor hipotecario de la sociedad ALDIA S.A hoy ALDIA S.A.S.

Al responder los hechos de la demanda principal, acotó:

Que ALDIA S.A.S, no hizo presencia ni intervino en el contrato de promesa de compraventa que se demanda. No le consta si existieron pagos ó no, ni el saldo adeudado. No le consta la entrega del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Número: 300-397750. No le consta si le hicieron o no entrega de parqueadero. Ni tampoco le consta la fecha inicial para llevar a cabo la escritura, ni los compromisos asumidos por el demandante con la firma ARKREAR LTDA sobre saldo del precio.

Que no le consta, ni sabe si ARKREAR LTDA hizo presencia en la notaria segunda de Floridablanca y en caso de no haberlo hecho cuales fueron sus razones. Tampoco le consta si el señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, se presentó a la notaria con los dineros disponibles y en efectivo para cancelar el saldo, pero que para la mencionada fecha y hora a ALDIA S.A.S, no se canceló dinero alguno a efectos que procediera a la elaboración de minuta de cancelación gravamen hipotecario en mayor extensión del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número: 300-397750.

Que es cierto que sobre el apartamento 1001 con folio de matrícula inmobiliaria número: 300-397750 pesa gravamen hipotecario en mayor extensión constituido mediante escritura Pública número: 3273 del 16 de agosto de 2012 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, el cual será cancelado una vez ALDIA S.A.S, reciba la totalidad de los dineros adeudados.

Que una cosa es que el acreedor este autorizado para dividir las hipotecas de mayor extensión y otra cosa muy diferente es que el prometiende vendedor tenga o no autorización para exigir el prorrateo de la hipoteca de mayor extensión, al igual que exigir las obligaciones inherentes al respectivo gravamen, pues, estos derechos sólo le asisten al propietario, y la demandante no ostenta dicha calidad, además ALDIA S.A.S, no autorizará el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión por cuanto no ha recibido el pago.

Al responder la reforma de la demanda, señaló (fls. 406)

Frente a las pretensiones principales reitera lo expuesto al responder la demanda inicial. Frente a las pretensiones subsidiarias señala que no se opone, ni se adhiere por cuanto ALDIA S.A.S, no hizo parte de la negociación, ni en los documentos de los cuales se pretende su resolución, e igualmente y así como acreedor hipotecario hubiese intervenido no tendría la legitimación en la causa, pues, en una promesa de compraventa intervienen dos partes PROMETIENTE COMPRADOR Y PROMETIENTE VENDEDOR, y la sociedad que represento no ostenta dichas calidades, pero que para aplicar la condición resolutoria propia de los contratos bilaterales, es necesario demostrar que el actor satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo, pues, si el demandante de la resolución de un contrato está en mora de cumplir sus compromisos, carece de derecho para obtenerla, pues, la resolución de que trata el artículo 1546 del Código Civil, su procedencia pende, entre otros presupuestos, de que se acredite a cabalidad el mencionado requisito.

Que en la promesa se hace relación al folio de matrícula inmobiliaria, ni tampoco aparece dentro de los limitantes de la tradición la existencia del gravamen hipotecario, ni tampoco el valor de este, que según el escrito de demanda el demandante se encuentra en

posesión del inmueble, por lo cual en materia de frutos ha de tenerse a lo que resultare probado, pues, las restituciones mutuas en una resolución de contrato es que a cada parte se le devuelve lo que ha recibido de la otra.

Que igual efecto tiene la resolución de un contrato, donde las cosas deben volver a como estaban antes de existir jurídicamente el contrato resuelto, y ello se consigue mediante las restituciones mutuas.

Que en caso que el Despacho opte por resolver el contrato o de oficio decreta la Nulidad por falta de los requisitos que prevé la ley para la promesa de compraventa una consecuencia de dicha resolución es la devolución de los dineros que desembolsó el prometiende comprador debidamente indexado.

Respecto de los hechos nuevos, incluidos en la reforma expresa:

Que las obligaciones amparadas por el gravamen hipotecario contenido en la escritura pública número 3273 de fecha 16 de agosto de 2012 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga, a la fecha de esta contestación asciende a la suma de \$1.054.969,464,00.

Que es cierto en cuanto al decreto de la medida cautelar, pero no es cierto que Aldia pretenda que se le adjudique, ALDIA S.A.S, dentro de sus políticas no esta la quedarse con bienes para su pago, y por dicha política hace acuerdos y facilidades de pago.

Que la cláusula penal es una tasación anticipada de perjuicios, pero esta circunstancia la hace excluyente de los intereses de mora que está solicitando en la pretensión subsidiaria número 7.

- **CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S.**

La accionada se notificó del auto admisorio por Aviso del 12 de Marzo de 2018, sin que diera contestación a la demanda dentro del término de ley. (fl. 402)

CONSIDERACIONES

Respecto a la legitimación de la parte actora ninguna discusión se presenta pues el actor acude al proceso como suscribiente del contrato de promesa que se demanda en calidad de promitente comprador, por tanto tiene interés para incoar esta acción. De igual forma, la empresa demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S, suscribió dicho contrato en calidad promitente vendedora, por tanto está legitimada por pasiva para ser llamado al proceso. De igual forma el demandado ALDIA S.A.S., es quien figura como acreedor hipotecario y por tanto beneficiario del derecho real que grava el inmueble objeto del contrato de promesa.

Las pretensiones de la parte actora encuentran su fundamento jurídico en el artículo 1546 del C. C., a través del cual, la ley le otorga al contratante cumplido el derecho alternativo de demandar o la resolución del contrato o el cumplimiento forzado, ambos con indemnización de perjuicios.

Al precisar el alcance de dicha disposición la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que, dicha acción requiere para su viabilidad y procedencia de las siguientes condiciones esenciales:

- a) Existencia de un contrato bilateral válido.
- b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita.
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo estipulados.

En relación con cada uno de los anteriores requisitos, la Alta Corte ha precisado lo siguiente:

“En lo que atañe con el primero de los elementos enunciados, se tiene que en la clasificación de los contratos unilaterales y bilaterales, la acción de resolución, como norma general, se da en la especie de los últimos, pues así se desprende de la forma como quedó concebido en el artículo 1546 del C. C., cuando se inicia con la locución en los contratos bilaterales.

En torno al segundo elemento de la resolución, se observa que es necesario que el contratante demandado haya incumplido con sus obligaciones, pues la pretensión de resolución, por el aspecto pasivo, debe dirigirse contra quien desconoce o se aparta del cumplimiento de las obligaciones que corren de su cargo. Y este incumplimiento puede ser total o parcial. No ofrece duda de que cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es total, existe pleno derecho para el otro contratante de solicitar el cumplimiento o la resolución del negocio jurídico bilateral. En igual forma, cuando el incumplimiento de uno de los contratantes en sus obligaciones es parcial, goza el otro contratante cumplido de la opción de pedir lo uno o lo otro, pues la ley no distingue, y es de suponer que si una parte no cumple con la totalidad de las obligaciones contraídas, queda expuesta de acuerdo con la ley, a la acción alternativa consagrada en el artículo 1546 del C. C.

Con relación al último de los presupuestos de la acción resolutoria, se tiene que, por imperativo legal, dicha acción se encuentra en cabeza del contratante cumplido. Es pues, en principio, condición para el buen suceso de la pretensión resolutoria, que quien la pida sea el contratante que ha cumplido con sus obligaciones, porque de este cumplimiento y del incumplimiento del otro contratante, surge en derecho la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención.

Más en lo tocante con éste último presupuesto, la acción resolutoria no sólo encuentra la vía expedita cuando el contratante que la promueve cumple con sus obligaciones, sino también cuando se allana a cumplirlas en la forma y tiempo debidos, o sea, cuando mediante algunos actos exterioriza inequívocamente su voluntad de ejecutar todas aquellas obligaciones que

contrajo con motivo del negocio jurídico. Así, por ejemplo, si se trata de una promesa de contrato de venta de un bien raíz y el promitente vendedor, llegado el vencimiento del plazo para el otorgamiento de la escritura pública, se presenta en la notaría convenida para la solemnización del contrato prometido, junto con los documentos necesarios para extender dicho acto, y además expresa su intención de cumplir, estos son hechos indicativos de querer allanarse a ejecutar las obligaciones que le incumben, en la forma y tiempo debidos. Como también se pone de presente el incumplimiento del otro contratante si no concurre en el plazo señalado para cumplir con las obligaciones que corren de su cargo.” (Casación de 7 de octubre de 1976 y 10 de marzo de 1977).

El contrato objeto de esta litis, es el de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 entre el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE (promitente comprador) y el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. (promitente vendedor), el cual fue modificado parcialmente por los contratantes mediante el documento OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017, únicamente en cuanto a la fecha y hora para la celebración de la escritura pública que diera cumplimiento al mismo.

Frente al convenio anterior la parte actora solicita como pretensiones principales el cumplimiento forzado de la convención pactado, ordenando al promitente vendedor la suscripción de la respectiva escritura pública de compraventa junto con el levantamiento de la garantía hipotecaria que grava el inmueble. Y en caso de no ser procedente lo anterior solicita de forma subsidiaria la resolución del contrato por el incumplimiento del promitente vendedor.

Se procede por tanto al análisis del acervo probatorio a fin de establecer la existencia de los requisitos, anteriores, y demostrados los mismos si hay lugar a ordenar su resolución y el pago de perjuicios.

En lo referente a la existencia del contrato conviene precisar que para que podamos hablar de contrato, se requiere que éste haya sido válidamente celebrado y reúna todos los requisitos que la ley exige para su perfeccionamiento.

Como el objeto de la litis se deriva de la celebración de un contrato de promesa de compraventa de cosa futura, es preciso analizar si el convenio aportado a folios 2 a 6 del expediente, reúne para su perfeccionamiento los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, cuales son:

“Artículo 1611. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado".

En primer lugar debe resaltarse que una vez leído el contenido de las cláusulas que lo comprenden, se determina, que en su esencia se trata de un contrato de promesa de compraventa de cosa futura en cuyo objeto las partes señalaron prometerse vender y comprar: *"el bien inmueble futuro APARTAMENTO 1001 del proyecto urbanístico PALATINO inmueble futuro ubicado y con área y linderos como se señalan en los planos adjuntos (ilegible)... especificaciones generales de construcción y acabados que se describen, área (ilegible)... ubicados sobre la Calle 10 No. (sic) 2-36 BARRIO SAN FRANCISCO (ilegible)*

El contrato de promesa se encuentra debidamente acreditado, junto con el OTRO SI que lo modificó parcialmente, pues fueron aportados por la parte actora con la demanda (fls. 2-7), y si bien actualmente e evidencia la ilegibilidad del contrato, especialmente en lo que respecta al primer folio del mismo, la parte actora informa suficientemente la causa mayor que ocasionó dicha circunstancia, lo cual no quita validez al contrato, y por el contrario de lo poco que logra leerse fielmente es evidente que en el mismo se identificó y detemrinpo claramente cual era el bien inmueble objeto del contrato futuro.

Ahora, la parte accionada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., no expresó oposición alguna respecto a su validez y existencia (no contestó la demanda), aunque el demandado ALDIA S.A.S., pese a no ser parte de dicho contrato, sí pone en duda la validez jurídica del contrato al plantear la excepción que denominó DEBER DEL JUEZ DE OFICIO DECLARAR SIN EFECTO LA PROMESA DE VENTA SUCRITA ENTRE LA CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S Y CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE pues en su concepto no están dados los requisitos previstos en el artículo 1611 del C.C, subrogado por la Ley 1453 de 1887 artículo 89 por cuanto no se encuentra debidamente individualizado el inmueble objeto de promesa de compraventa tanto en su nomenclatura, linderos especiales, linderos generales, folio de matrícula inmobiliaria, ni tempo está determinada el área a que hace referencia el certificado de libertad y tradición con folio número: 300-397750.

Sin embargo, es claro que lo celebrado entre las partes fue un contrato de promesa de compraventa de COSA FUTURA, es decir, que la obligación legal no conllevaba identificar el inmueble como cosa cierta, sino de forma que pudiera determinarse e individualizarse, como lo efectivamente se hizo en el contrato, pues señalaron a que objeto correspondía, donde quedaría ubicada, a cuál proyecto urbanístico corresponda, y los linderos generales del predio de mayor extensión.

Diferente es que al momento de celebrarse el contrato que diera cumplimiento a la PROMESA debían efectivamente determinar el inmueble de forma tal que lo exige la normatividad registral, pero a concepto de este Despacho ello no era requisito *sine qua non* del contrato aquí estudiado.

En consecuencia el Despacho habrá de denegar la excepción planteada pues lo cierto es que el contrato allegado es válido y legal, el mismo corresponde a un negocio jurídico de carácter bilateral, oneroso, elevado a documento escrito, cuyas cláusulas determinan claramente las obligaciones de las partes contratantes, y de cuyo contenido claramente se advierte que corresponde a un CONTRATO DE PROMESA, regulado por el artículo 1611 del Código Civil, que a su vez fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues claramente las partes acuerdan “prometer vender” y “prometer comprar”.

Revisado y analizado el contenido del contrato allegado, para este fallador, el mismo es a todas luces legal y válido, pues cumple con los presupuestos del artículo 1611 del Código Civil, que a su vez fue subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues cumple los requisitos señalados en la norma, a saber:

- Las partes lo suscribieron por escrito,
- El contrato no es de aquellos que la ley declara como ineficaz, pues las partes contratantes son capaces jurídicamente para contraer obligaciones, el consentimiento no adolece de vicio alguno, recae sobre objeto y causa lícita),
- En el documentó se fijó el plazo o condición y época en que se debía celebrar el contrato respectivo, pues claramente se señaló la forma de pago del predio y el saldo, la fecha en que debía hacerse dicho pago, y además se señaló de forma clara el día, hora y lugar en que debía celebrarse la respectiva escritura pública.
- Se determinó e identificó debidamente el objeto o cosa prometida en venta (inmueble cosa futura), pues se señaló debidamente la ubicación y linderos del inmueble objeto del negocio jurídico, de tal forma que para perfeccionarlo sólo faltaba la tradición o formalidades legales, a saber, la suscripción de la respectiva escritura pública.

Así las cosas, se considera cumplido el primero de los requisitos axiológicos o condiciones para que prospere la acción resolutoria del contrato, consistente en la existencia de un contrato legal y válido.

En cuanto al segundo de los elementos, es decir, el incumplimiento del contrato por parte del demandado, las pruebas practicadas, en especial la prueba documental, permite determinar que efectivamente existió incumplimiento por parte del “*promitente vendedor*”, frente a las obligaciones legales y contractuales adquiridas en virtud del negocio jurídico que dan lugar a la resolución del contrato.

Al respecto, por tratarse de un contrato de promesa, las obligaciones adquiridas por las partes son las contempladas en el mismo contrato, y que

en síntesis, por tratarse de una promesa de compraventa, consisten en que cada parte se obliga para con la otra a suscribir, en el lugar y plazo indicado, la respectiva escritura pública a través de la cual cada parte traspasa y entrega a la otra la especie o cuerpo cierto que se cambia por la del otro.

En el presente caso, revisado el contrato de promesa suscrito entre las partes y su OTRO SI modificatorio, se observa que se acordaron las siguientes obligaciones mutuas:

- La sociedad CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., se obligó a “vender” al señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, el bien inmueble debidamente determinado e identificado en dicho documento, consistente en el futuro APARTAMENTO 1101 del proyecto urbanístico PALATINO ubicado en el Municipio de Bucaramanga, por un valor de \$152.000.000
- El señor CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, a su vez, se obligó a “comprar” al señalado vendedor, la cosa ya descrita, por el valor indicado, y se obligó cancelar dicha suma de la siguiente forma:
 - - \$135.000.000 el día 14/12/2016 (a la firma del contrato y recibidos a satisfacción por el promitente vendedor)
 - \$10.000.000 el día 14/12/2016
 - \$7.000.000 el día pactado para la suscripción de la escritura pública.
- Las partes se comprometieron a suscribir la respectiva escritura pública que perfeccionara el contrato de compraventa, el día 15 de marzo de 2017 a las 3:00 pm de la tarde en la Notaría Segunda del Circulo de Floridablanca. Término que fue modificado en el OTRO SI modificatorio, para el día 17 de abril de 2017 a las 10:00 a.m. en la Notaría Segunda del Circulo de Floridablanca

En el presente, el demandante acusa a los demandados de no haber cumplido con sus obligaciones al no suscribir la respectiva escritura pública, y atendiendo al hecho que la parte demandada no dio contestación a la demanda, y que tampoco asistió a la audiencia inicial como lo ordena el art. 372 del C.GP., al tenor de los artículos 97 y 372 del C.G.P. se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, que son precisamente los encaminados a endilgarle a los promitentes vendedores su incumplimiento contractual.

Pero además de ello la parte demandada no demostró que hubiere cumplido o intentado cumplir con sus obligaciones contractuales: no aportó prueba de la constancia o certificación notarial de haber cumplido con su obligación de presentarse en el lugar, en la fecha y hora acordada (17 de abril de 2017 a las 10:00 a.m. en la Notaría Segunda del Circulo de Floridablanca) a otorgar la respectiva escritura pública y tampoco allegaron prueba que demuestre que se allanaron a cumplir con dicha obligación.

Así las cosas, atendiendo a lo expuesto queda claro para el Despacho que efectivamente el aquí demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., incumplió con sus obligaciones adquiridas en el CONTRATO DE PROMESA que aquí se demanda.

Frente al tercero de los requisitos, las pruebas muestran que el promitente comprador cumplió con sus obligaciones de pagar la sumas acordadas en el contrato, en las fechas pactadas. Si bien es cierto que con la demanda no se allegó la prueba del pago de la suma de \$10.000.000 que debía pagarse el día 14/12/2016, también lo es que el OTRO SI modificatorio da a entender que el único saldo pendiente de pago era el de los \$7.000.000 que debía realizarse el día de la firma de la escritura pública de venta. Pero a ello debe adicionarse que conforme a las consecuencias probatorias de los artículos 97 y 372 del C.G.P. que operan en contra del demandado, se presumen ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, entre ellos el de haber recibido el pago de los \$10.000.000 del día 14/12/2016.

Y de otro lado, el demandante acreditó la prueba de su comparecencia en el lugar, en la fecha y hora acordada a otorgar la respectiva escritura pública, (folio 9) donde también consta que el actor acreditó poseer la suma de \$7.000.000 para cancelar el saldo faltante, y que el promitente vendedor no se presentó a la firma de la misma.

En consecuencia, se encuentran demostrados todos los elementos axiológicos para la prosperidad de la acción incoada, por tanto, habrá de ordenarse la resolución del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 entre el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE (promitente comprador) y el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. (promitente vendedor), así como del OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017, con la correspondiente condena indemnizatoria a cargo de la parte demandada.

No se accede a las pretensiones principales de ordenar el cumplimiento forzado de la obligación, por cuanto la misma está condicionada al cumplimiento de una obligación actualmente imposible de cumplir para el promitente vendedor: el levantamiento o cancelación de la garantía hipotecaria que grava el inmueble objeto del contrato de promesa.

Como quedo evidenciado con las pruebas allegadas oportunamente, el detentador del derecho real de hipoteca es un tercero, aquí demandado, que es ajeno al contrato de promesa cuya resolución se ordena en esta sentencia. Y precisamente por ser un tercero ajeno al contrato no es posible extenderle sus consecuencias obligaciones. Asiste razón al demandado ALDIA S.A.S., al señalar que al no ser parte contractual, no se le extienden los efectos del contrato y no puede exigírsele, como uno de sus obligaciones, la cancelación, así sea a prorrata, de la hipoteca, sin el previo pago de la totalidad de las obligaciones que se garantizan con el misma.

Frente a este punto, logró la parte demandada ALDIA S.A.S., demostrar que las obligaciones pendientes de pago a su favor y por parte del

acreedor hipotecario ascienden a una suma superior a los mil millones de pesos, y es por ello que precisamente se adelanta el proceso judicial ejecutivo en el que se está haciendo efectivo el gravamen hipotecario contenido en la escritura pública número 3273 de fecha 16 de agosto de 2012 de la notaria tercera del círculo de Bucaramanga sobre el inmueble objeto de esta promesa, aspecto que impide por sí mismo ordenar el cumplimiento forzado de la obligación de vender con el levantamiento del derecho real que grava el inmueble.

Y a ello debe adicionarse que tal como lo acota el demandado ALDIA S.A.S., el demandante, no está legitimado para solicitar el levantamiento de la hipoteca por cuanto ni es el propietario inscrito del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número: 300-397750 ni es la contraparte contractual de la sociedad ALDIA S.A.S. en el contrato de hipoteca.

Estos argumentos conllevan al Despacho a denegar las pretensiones principales de cumplimiento forzado de la obligación de vender por parte de CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., y de ordenar a ALDIA S.A.S. el otorgar la escritura pública de cancelación del gravamen hipotecario. En su lugar se debe declarar probadas las excepciones de mérito denominadas FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA e INDIVISIBILIDAD DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR LA CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., propuestas por el demandado ALDIA S.A.S.

Habiéndose entonces ordenado la resolución del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 y del OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017, deben las cosas volver al estado anterior a la negociación; por lo tanto la empresa demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., deberá restituir al demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, MANTILLA dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, las sumas de dinero que éste pagó por concepto del precio pactado, que según las pruebas practicadas ascienden a la suma \$145.000.000, valor que indexado con base al Índice de Precios al Consumidor, desde el 17 de Abril de 2017, día siguiente a aquel en que el promitente vendedor demandado estaba en la obligación de suscribir la E.P. y hasta la fecha de esta sentencia, arroja la suma de \$159.181.003, atendiendo la siguiente fórmula:

$$Va = \frac{If (105,29)}{li (95,91)} \times V (\$145.000.000)$$

En donde (va) es el valor actual de la indemnización a liquidar; (Vi) es el valor de la suma que se ordena restituir; (If) es el índice final y (li) es el índice inicial de precios al consumidor, correspondiendo el final al del mes en que se hace la liquidación y, el inicial al de la fecha de presentación de la demanda.

De igual forma se condena a la parte accionada a pagar a título de indemnización a la parte actora, MANTILLA dentro del plazo de diez días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, la suma de \$15.200.000, según lo pactado por las partes en la cláusula SÉPTIMA del contrato de promesa, suma que indexada a la fecha de esta sentencia, siguiendo la misma fórmula matemática anterior, arroja la suma de \$16.686.560.

Las sumas anteriores, devengarán intereses moratorios legales civiles, causados a partir de la ejecutoria de esta sentencia y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, a la tasa del 6% por ciento anual, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

A su vez deberá el demandante restituir a la demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., y dentro del mismo plazo anterior, el inmueble objeto de la promesa de compraventa cuya resolución se ordena en esta sentencia, apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36, Edificio PALATINO del barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-397750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cedula catastral No. 01-06-0011-0024-000, pues según lo expuesto en los hechos de la demanda y lo referido por el demandante en su interrogatorio de parte, el mismo se encuentra en posesión suya.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probada la excepción de mérito denominada DEBER DEL JUEZ DE OFICIO DECLARAR SIN EFECTO LA PROMESA DE VENTA SUCRITA ENTRE LA CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S Y CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, propuesta por el demandado ALDIA S.A.S, conforme a lo expuesto.

SEGUNDO: DECLARR PROBADAS las excepciones de mérito denominadas FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA e INDIVISIBILIDAD DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO CONSTITUIDO POR LA CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., propuestas por el demandado ALDIA S.A.S., conforme a lo expuesto.

TERCERO: DECLARAR que la parte promitente vendedora CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., incumplió el contrato intitulado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 entre el demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE (promitente comprador) y el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. (promitente vendedor), modificado parcialmente mediante OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017, conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, DECLARAR RESUELTO el contrato intitulado PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE FUTURO celebrado el 14 de diciembre de 2016 entre el demandante CARLOS FELIPE

VELOZA OVALLE (promitente comprador) y el demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. (promitente vendedor), modificado parcialmente mediante OTRO SI de fecha 17 de marzo de 2017.

QUINTO: Condenar al demandado CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. a pagar dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de ésta sentencia y a favor del demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE, las siguiente sumas de dinero, las cuales se encuentran debidamente indexadas a la fecha de esta sentencia:

- **CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y UN MIL TRES PESOS (\$159.181.003)**, por concepto de restitución de los valores entregados por el promitente comprador, como parte del precio pactado.
- **DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$16.686.560)** por concepto de cláusula penal pactada entre las partes.

Las sumas anteriores, devengarán intereses moratorios legales civiles, causados a partir de la ejecutoria de esta sentencia y hasta cuando se haga el pago efectivo de la misma, a la tasa del 6% por ciento anual, conforme al artículo 1617 del Código Civil.

SEXTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, según lo expuesto.

SÉPTIMO: ORDENAR al demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE restituir a la demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S., y dentro del mismo plazo anterior, el inmueble objeto de la promesa de compraventa: apartamento 1001 de la calle 10 No. 22-36, Edificio PALATINO del barrio San Francisco del municipio de Bucaramanga, con matrícula inmobiliaria No. 300-397750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y cedula catastral No. 01-06-0011-0024-000.

OCTAVO: CONDENAR a la parte demandada CONSTRUCTORA ARKREAR S.A.S. al pago de las costas a favor del demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE. Tásense y líquidense por secretaría. Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000=)

NOVENO: CONDENAR a la parte demandante CARLOS FELIPE VELOZA OVALLE. al pago de las costas a favor demandada ALDIA S.A.S. Tásense y líquidense por secretaría. Fíjense como agencias en derecho a ser incluidas en la liquidación respectiva, la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS (\$4.000.000=)

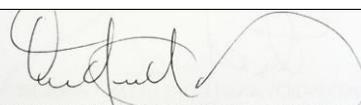
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JUAN CARLOS ORTIZ PEÑARANDA
Juez

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
BUCARAMANGA**

Siendo las ocho de la mañana (8:00A.M) del día de hoy 21 DE OTUBRE DE 2020 se notifica a las partes la providencia que antecede por anotación en el Estado No.



OMAR GIOVANNI GALDRON VASQUEZ
SECRETARIO.