

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá D.C., dos (2) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

**PROCESO N°:** 110013103038-2021-00061-00  
**DEMANDANTE:** COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
**DEMANDADOS:** PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*Agotado el trámite correspondiente, se procede a emitir sentencia dentro del trámite de la referencia, en la demanda promovida por la sociedad COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA contra las sociedades PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA.*

*La parte demandante solicitó de manera sucinta, de manera principal que se declare que la demandada PRIMERO EN VENTAS S.A.S y la demandante celebraron contrato de promesa de compraventa sobre los derechos fiduciaros del lote M36 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 176-138505; que se declare que el demandante cumplió el referido contrato y/o que estuvo prestó a cumplir; que la suma de \$690.000.000.00 no constituyen arras de retracto y hacen parte del precio pagado; que entre PRIMERO EN VENTAS S.A.S. y la también demandada INVERSIONES INMOBILIARIAS LA NOVENA S.A.S. existió una relación en virtud de la cual realizó la comercialización del proyecto DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA incluido el lote objeto de demanda; que se declare que PRIMERO EN VENTAS S.A.S. e INVERSIONES INMOBILIARIAS LA NOVENA S.A.S. son solidarias en relación con el contrato de promesa y lo incumplieron; que se resuelva el contrato y se condene a las citadas demandadas a devolver la suma de \$743.442.096.00 y al pago de la cláusula penal.*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*De manera subsidiaria solicitó que se declare la celebración del citado contrato de promesa; que la sociedad PRIMERO EN VENTAS incurrió en venta de cosa ajena sobre los derechos fiduciarios sobre el lote M36 identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 176-1385050 y que se hagan las demás declaraciones de las pretensiones principales.*

*Igualmente de manera subsidiaria solicitó que se declare que entre PRIMERO EN VENTAS S.A.S. y el demandante se celebró el citado contrato de promesa de compraventa; que se declare que en desarrollo del contrato, el demandante suministró servicios de formaletería y expidió facturas por valor de \$53.442.096.00 y que PRIMERO EN VENTAS no realizó el pago de ninguna; que se declare la demandante pago la suma de \$690.000.000.00; que se ordene a PRIMERO EN VENTAS y/o a INVERSIONES INMOBILIARIAS LA NOVENA S.A.S. realizar el pago de \$53.402.096.00; que se declare que entre las citadas demandadas existe solidaridad por pasiva en virtud de la representación aparente del artículo 842 del Código de Comercio y se ordene el pago de intereses moratorios sobre la suma de \$53.402.096.00.*

### **ANTECEDENTES**

*El apoderado de la parte demandante manifestó en resumen, que el 7 de abril de 2017 se celebró contrato de promesa de compraventa sobre la bodega M36 identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 176-1385050 del Parque Industrial Gran Sabana, celebrado entre PRIMERO EN VENTAS S.A.S. y el demandante.*

*Que a cambio de la venta de los derechos fiduciarios el promitente comprador se obligó a realizar el pago de \$1.926.274.350.00 los cuales se pagarían así: \$1.000.000.000.00 con trabajos de formaletería o recursos propios para el inicio de la obra el 5 de septiembre de 2017 y \$926.274.350.00 pagaderos en el avance de la obra.*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*Expuso que de acuerdo con lo establecido en la cláusula segunda del contrato el promitente vendedor iniciaría obra, una vez recibido el 30% del valor del contrato el cual equivalía a \$577.882.305.00, sin embargo recibida dicha cantidad por el promitente vendedor, este no inició obra y por esas circunstancias no realizó el pago del 100% de los \$1.000.000.000.00 ni de los \$926.274.350.00.*

*Manifestó que para el 18 de enero de 2018, el promitente comprador había pagado \$743.442.096.00 de los cuales \$690.000.000.00 eran recursos propios como se indicó en el otrosí N° 1 del contrato de promesa y \$53.442.096.00 con trabajos de formaletería los cuales facturó.*

*Expresó que en la cláusula tercera del contrato, el promitente vendedor se había comprometido a realizar la entrega física del inmueble el 30 de enero de 2018 y que para el 18 del mismo mes y año no se había adelantado lo suficiente para poder entregar el bien.*

*Que el 18 de enero de 2018 el promitente vendedor celebró otrosí al contrato de promesa, modificando la cláusula séptima; la novena que trata de la escrituración; derogaron la décimo séptima y aplazaron su inicio hasta el 28 de febrero de 2018, pero que la fecha de entrega material del bien no fue modificada, por lo que para el día de suscripción del otrosí, el promitente vendedor no había cumplido con el inicio de las obras como con la entrega.*

*Indicó que para febrero de 2018 el Proyecto Desarrollo Industrial Muisca del cual hacía parte la bodega, fue cerrado.*

*Adujo que para el pago del saldo, el promitente comprador requería la aprobación de un contrato de leasing con Davivienda S.A., quien requería las constancias de pagos realizados y que como parte del precio se hizo con trabajos de formaletería, necesitaba de esos documentos, sin embargo la*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*promitente vendedora no lo hizo, por lo que no fue posible entregar los recursos correspondientes al saldo del precio.*

*Que el promitente vendedor no realizó la devolución de la suma pagada a la sociedad demandante por valor de \$743.442.096.00 apropiándose ilegalmente y sin justa causa de tal cantidad.*

### **TRAMITE PROCESAL**

*Presentada la demanda, se admitió en auto del 22 de abril de 2021.*

*Notificados los demandados contestaron la demanda oponiéndose a las pretensiones y formulando excepciones de mérito.*

*La sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. contestó la demanda y formuló como excepciones las que denominó "1-INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN"; "2-INEXISTENCIA DEL DEMANDADO" y "3-COBRO DE LO NO DEBIDO".*

*La demandada PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN presentó como defensas las de "1-. CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DEL DEMANDANTE"; y "2-. VALIDEZ DEL OTROSI(sic) SUSCRITO POR LAS PARTES, COMO MODIFICACIÓN DEL CONTRATO PRINCIPAL".*

*El patrimonio autónomo no contestó la demanda ni propuso excepciones.*

*Posteriormente se realizó la audiencia inicial donde se recibieron los interrogatorios de las partes y se decretaron pruebas.*

*Luego se efectuó la audiencia de instrucción y juzgamiento donde se practicaron las pruebas decretadas y se corrió traslado para alegar.*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*En aplicación del numeral 5 del artículo 373 del Código General del Proceso, se emitió el sentido del fallo, por lo que, en uso de tal prerrogativa, se profiriere sentencia por escrito.*

### **CONSIDERACIONES**

*Cabe señalar que no encuentra el Despacho nulidad que invalide lo actuado, la demanda está presentada con todas las formalidades que exige la ley, así como las partes se encuentran debidamente representadas para actuar.*

*El objeto del litigio que se estableció desde la audiencia inicial, consistió en determinar si la parte demandante COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORIA INVERTENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA cumplió las obligaciones del contrato de promesa de compraventa objeto de demanda y si las sociedades demandadas PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA fueron parte del mismo y lo incumplieron y si por tanto se debe resolver dicho contrato y se debe condenar a las demandadas por las sumas solicitadas en las pretensiones principales o subsidiarias de la demanda o si hay alguna excepción que las enerve.*

*En el caso que nos ocupa, corresponde en primer lugar establecer la existencia del referido contrato de promesa de compraventa y la validez del mismo, para luego examinar si hubo cumplimiento o no de las partes en la ejecución de la misma.*

*El reseñado contrato se allegó por la parte demandante, el cual fue objeto de referencia tanto en la contestación de la demanda como en los demás medios de prueba, por lo que se desprende que efectivamente existió dicha tratativa.*

*En dicho contrato figuran como partes la sociedad PRIMERO EN VENTAS S.A.S. como promitente vendedor y la demandante COMPAÑÍA COLOMBIANA DE*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA como promitente comprador.*

*En el objeto del contrato se determinó que el promitente vendedor se obliga a vender y la demandante a comprar el derecho de dominio y posesión sobre el derecho fiduciario que respalda la propiedad del lote y la construcción que allá se construirá denominada Bodega M36 en el proyecto Desarrollo Industrial Muisca ubicado en el Parque Industrial Gran Sabana P.H. de propiedad del promitente vendedor.*

*En primer lugar, ha de verificarse, si la promesa suscrita por las partes cumple con los requisitos exigidos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que derogó el artículo 1611 del Código Civil y posteriormente observar, de ser válida ésta, si las partes cumplieron con las cargas impuestas en ella.*

*El artículo 89 de la Ley 153 de 1887 dispone que:*

*“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

- 1ª Que la promesa conste por escrito;*
- 2ª Que el contrato o que la promesa se refiere ni sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 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, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.”*

*Es de resaltar que se deben cumplir todos y cada uno de los requisitos antes transcritos, pues la ausencia de uno o más de ellos, conlleva la declaración de nulidad absoluta como señala el artículo 1741 del Código Civil.*

*Del análisis de la promesa de compraventa del inmueble demandado se encuentra respecto de las dos primeros exigencias, que efectivamente ésta se*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*realizó por escrito; que no es un contrato ineficaz de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1502 y 1511 del Código Civil, dado que no está prohibido por la ley, las personas que acudieron a su celebración son legalmente capaces y expresaron su consentimiento sin que adoleciera de algún vicio o coacción y se basa sobre un objeto lícito, al igual que la causa que originó el mismo, esta revestida de legalidad.*

*En lo concerniente al tercer requisito, esto es, que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, se determinó en la cláusula novena que “La escritura pública de transferencia del bien inmueble que de(sic) cumplimiento a este contrato se otorgará el día 30 del mes de Enero de 2018 en la Notaria 69 del Círculo de Bogotá a las 2:30 (pm), siempre y cuando haya recibido a entera satisfacción el valor total que trata la Cláusula SEPTIMA de la presente promesa y EL PROMITENTE VENDEDOR haya entregado el 100% de la obra, exceptuando la obtención del visto bueno por parte de Codensa para entrega de la Energía Eléctrica de forma definitiva, y a completa satisfacción de EL PROMITENTE COMPRADOR.” (subraya fuera de texto)*

*Posteriormente se firmó un otrosí, el 18 de enero de 2018, en donde se determinó en el numeral tercero que “En virtud de que el promitente comprador tiene dificultades financieras para poder cumplir con el pago del saldo del precio pactado en la referida estipulación Séptima, las partes acuerdan prorrogar la fecha de inicio para dar cumplimiento a este contrato hasta el día 28 de febrero de 2018, y en este aspecto queda modificada la cláusula Novena del contrato (escrituración), de modo que en esta fecha, se debe iniciar el proyecto de construcción cancelando el saldo restante de esta promesa asi(sic) en 5 cuotas mensuales... **Parágrafo.** Las partes de común acuerdo y por escrito, podrán prorrogar la fecha de inicio. En lo demás, el referido contrato queda idéntico en todas sus estipulaciones.”.*

*Por su parte la cláusula séptima sobre precio y forma de pago se determinó que el precio sería \$1.926.274.350.00 dividido en dos pagos, uno por*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*\$1.000.000.000.00 que se recaudarían con trabajos de formaletería para el 5 de septiembre de 2017.*

*El valor de \$926.274.350.00, tenía que ser cancelado por Leasing Davivienda, “el cual deberá ser consignado en la forma y la cuenta señalada, durante los avances de obra” en la cuenta corriente del Banco de Bogotá.*

*Conforme a lo anterior, no se determinó fecha exacta para el pago de la suma de \$926.274.350.00, de modo que quedó al arbitrio del promitente comprador realizar dicho pago.*

*Para este Despacho, dichas cláusulas, no contienen un plazo o condición determinados, sumado a que, con la suscripción del otrosí, si bien dice que se modifica la cláusula novena, no se fijó una nueva fecha, hora y notaría donde se debiera protocolizar la escritura pública de compraventa del inmueble.*

*En efecto, las partes estipularon como se transcribió anteriormente, que la escritura pública se firmaría siempre y cuando el promitente vendedor, haya recibido a entera satisfacción el valor del inmueble y el promitente vendedor haya entregado el 100% de la obra, y reiteran a completa satisfacción de la sociedad demandante.*

*De esta forma, las partes condicionaron la firma de la escritura a un hecho futuro y que solo ocurriría si el comprador efectivamente pagaba la totalidad del precio pactado, lo que podía o no suceder, dependiendo por tanto de la voluntad del promitente comprador.*

*Valga repetir, con el otrosí se modificó la citada cláusula novena de escrituración y sin embargo, no se determinó expresamente un día, hora y lugar para el otorgamiento de la escritura pública, por lo que las partes no tenían conocimiento de cuando se iba a realizar, más aún cuando quedó probado que el promitente comprador no pagó la totalidad del precio.*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*Por tanto, es evidente que el contrato de promesa y su otrosí, contravienen lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil que determina expresamente que este tipo de contrato debe tener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el convenio, fecha que no fue determinada por las partes con ocasión del otrosí, sumado a que estaba sujeta a que se haría cuando el promitente comprador, a su arbitrio pagara la totalidad del precio*

*Así las cosas, de conformidad con el mentado artículo 1611, la promesa de celebrar el contrato objeto de esta demanda no produjo obligación alguna y por tanto está revestido de nulidad absoluta como señala el artículo 1741 del Código Civil, pues se omitió el requisito antedicho para que este contrato tuviera valor.*

*El artículo 1742 del mismo Código determina que la nulidad absoluta debe ser declarada por el juez, aún sin que medie petición de parte cuando aparezca de manifiesto, como ocurre en el presente caso.*

*Por lo anterior, las cosas deben volver al estado en que se encontraban antes de iniciarse el contrato declarado nulo, es decir se deben ordenar las restituciones mutuas, como señala el artículo 1746 del Código Civil.*

*Dado que se trata de un contrato de promesa de compraventa, el vendedor, esto es la sociedad PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, debe restituir el precio pagado.*

*Al respecto, en la contestación de la demanda por dicha sociedad, en el hecho 16 dijo que recibió el pago en servicios de formaletería y no en dinero. En los hechos 17 y 28 reiteró que recibieron el 30% del precio fijado en servicios de formaletería y alquiler de equipos para la construcción, pero que no hay prueba de ningún pago en efectivo.*

*Igualmente, esa aceptación de pago en especie se hizo en los hechos 21 y 37.*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*Del mismo modo, en la cláusula segunda del otrosí de fecha 18 de enero de 2018 se manifestó “... que a la fecha de la suscripción del presente Otrosí, el promitente comprador ha pagado al promitente vendedor la cantidad de Seiscientos noventa millones Millones(sic) de Pesos (\$690.000.000.00), que éste ha recibido a satisfacción, ya en especie (trabajos de formaletería y otros), o ya en dinero.”*

*Así las cosas, la sociedad demandada PRIMERO EN VENTAS S.A.S. debe devolverle a la sociedad demandante COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA, la suma de \$690.000.000.00 toda vez, que, si bien fueron pagados en especie, no obra prueba que dicha cantidad haya sido devuelta a la fecha, por parte de la promitente vendedora. Tampoco consta que se haya pagado o reconocido por la referida demandada, que se haya hecho un pago superior, pues si bien se relacionaron unas facturas en suma de \$53.442.096.00, estas fueron emitidas en los meses de junio a agosto de 2016 y la promesa de compraventa se suscribió el 7 de abril de 2017.*

*La referida suma de \$690.000.000.00 debe ser indexada de acuerdo con el IPC desde el 7 de abril de 2017 hasta la fecha en que se produzca el pago total de la obligación. Es importante señalar que el 7 de abril de 2017 corresponde a la fecha de suscripción del otrosí en donde se reconoció por la parte demandada que se había efectuado ese pago parcial, ya que no hay otra prueba que demuestre que se había cancelado dicha cantidad con anterioridad.*

*Por otro lado, dado que la sociedad demandante no tomó posesión del inmueble, no hay lugar a proferir orden en contra de esta, ni menos aún de la también demandada INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S. EN REORGANIZACIÓN, ni del patrimonio autónomo FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA cuyo vocero es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.*

*Toda vez que se declarará la nulidad del contrato objeto de demandada, las pretensiones sobre cumplimiento o incumplimiento del contrato de promesa;*



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

---

*que la suma de \$690.000.000.00 no constituyen arras de retracto; sobre la solidaridad entre las sociedades demandadas; su resolución; así como las subsidiarias de que PRIMERO EN VENTAS S.A.S. incurrió en venta de cosa ajena no pueden ser objeto de estudio, pues como se ha referido, con la declaratoria de nulidad absoluta del contrato de promesa, este se tiene como si nunca hubiera existido.*

*Igualmente, las pretensiones sobre el cobro de unas facturas por valor de \$53.422.096.00 de los meses de mayo a julio de 2016 y que se pretende que se declare que no fueron pagadas por la demandada PRIMERO EN VENTAS, este no es el escenario procesal para solicitar tal declaración y cobro, pues la demanda versó fue sobre un contrato de promesa que se suscribió el 7 de abril de 2017 y los derechos y obligaciones que se originaron a partir de dicha fecha, y no sobre las deudas y relaciones contractuales que hayan tenido las partes con anterioridad.*

*Finalmente, no habrá lugar a condenar en costas a las partes, dado que el decreto de la nulidad se hace de manera oficiosa por parte de este Despacho.*

*En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TREINTA Y OCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,*

### **RESUELVE**

**PRIMERO: NEGAR** las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO: DECLARAR** la nulidad absoluta del contrato de “PROMESA DE COMPRAVENTA LA PROPIEDAD DE LA BODEGA M 36 DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PARQUE INDUSTRIAL GRAN SABANA” de fecha 7 de abril de 2017 junto con su otrosí del 18 de enero de 2018, suscrito entre la sociedad PRIMERO EN VENTAS S.A.S. como promitente compradora y la COMPAÑÍA COLOMBIANA DE



PROCESO N°: 110013103038-2021-00061-00  
 DEMANDANTE: COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA  
 DEMANDADOS: PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; INVERSIONES INMOBILIARIAS DE LA NOVENA S.A.S EN REORGANIZACIÓN y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO DESARROLLO INDUSTRIAL MUISCA

DECLARATIVO - PRIMERA INSTANCIA

*CONSULTORIA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LTDA. por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.*

**TERCERO:** En consecuencia, **ORDENAR** a la sociedad demandada PRIMERO EN VENTAS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, a devolverle a la demandante COMPAÑÍA COLOMBIANA DE CONSULTORÍA INTERVENTORÍA Y CONSTRUCCIÓN LIMITADA, la suma de \$690.000.000.00, que fue pagada como parte del precio, cantidad que debe ser indexada de acuerdo con el IPC desde el 7 de abril de 2017 hasta la fecha en que se produzca el pago total de la obligación.

**CUARTO: LEVANTAR** las medidas cautelares que se hubieren decretado y poner a disposición los bienes desembargados y/o remanentes de existir solicitudes. **OFICIAR** de conformidad a la autoridad requirente.

**QUINTO: NO CONDENAR** en costas a las partes, dado que la nulidad absoluta que aquí se declara fue dispuesta en forma oficiosa por el Despacho.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Firmado electrónicamente

**CONSTANZA ALICIA PIÑEROS VARGAS**  
**JUEZ**

AR

Esta providencia se notifica por anotación en estado electrónico  
No. 55 hoy 3 de mayo de 2023 a las 8:00 a.m.

MARIA FERNANDA GIRALDO MOLANO  
SECRETARIA

Firmado Por:

Constanza Alicia Pineros Vargas

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 038

**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: **e58e8fdd6e39321f8330a9d7b41cfbd58c874cae72a60ccba38e60abb63c451**

Documento generado en 02/05/2023 03:15:10 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**