

194

Bogotá, D.C., Febrero del 2020

Señor

JUEZ 14 CIVIL DEL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

FEB 27 20AM 10:15 069137
JUEZ 14 CIVIL MPPL

REF: PROCESO VERBAL No. 2019-01238

DEMANDANTE: LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ

DEMANDADO: CLASS BOSA S.A.S.

CONTESTACION DEMANDA

Señor Juez:

JORGE LUIS ABISAMBRA RUSCONI, mayor de edad e identificado con la C.C. No. 80.410.697 de Usaquén y portador de la Tarjeta Profesional No. 53.282 del C.S.J., en mi condición de apoderado de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.**, - NIT **900.719.828-3**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado sin número de Asamblea de Accionistas del 28 de marzo de 2014, inscrita el 08 de abril de 2014 bajo el número 01824704 del Libro IX, conforme al poder que ya obra en el proceso, debidamente otorgado por la señora **OLGA PATRICIA ECHEVERRY MARIN**, identificada con la C.C. 52.348.197 de Bogotá, en su calidad de representante legal de dicha sociedad, dentro del término legal procedo a contestar la reforma de la demanda de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE CONPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** promovida por la señora **LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ**, en los siguientes términos:

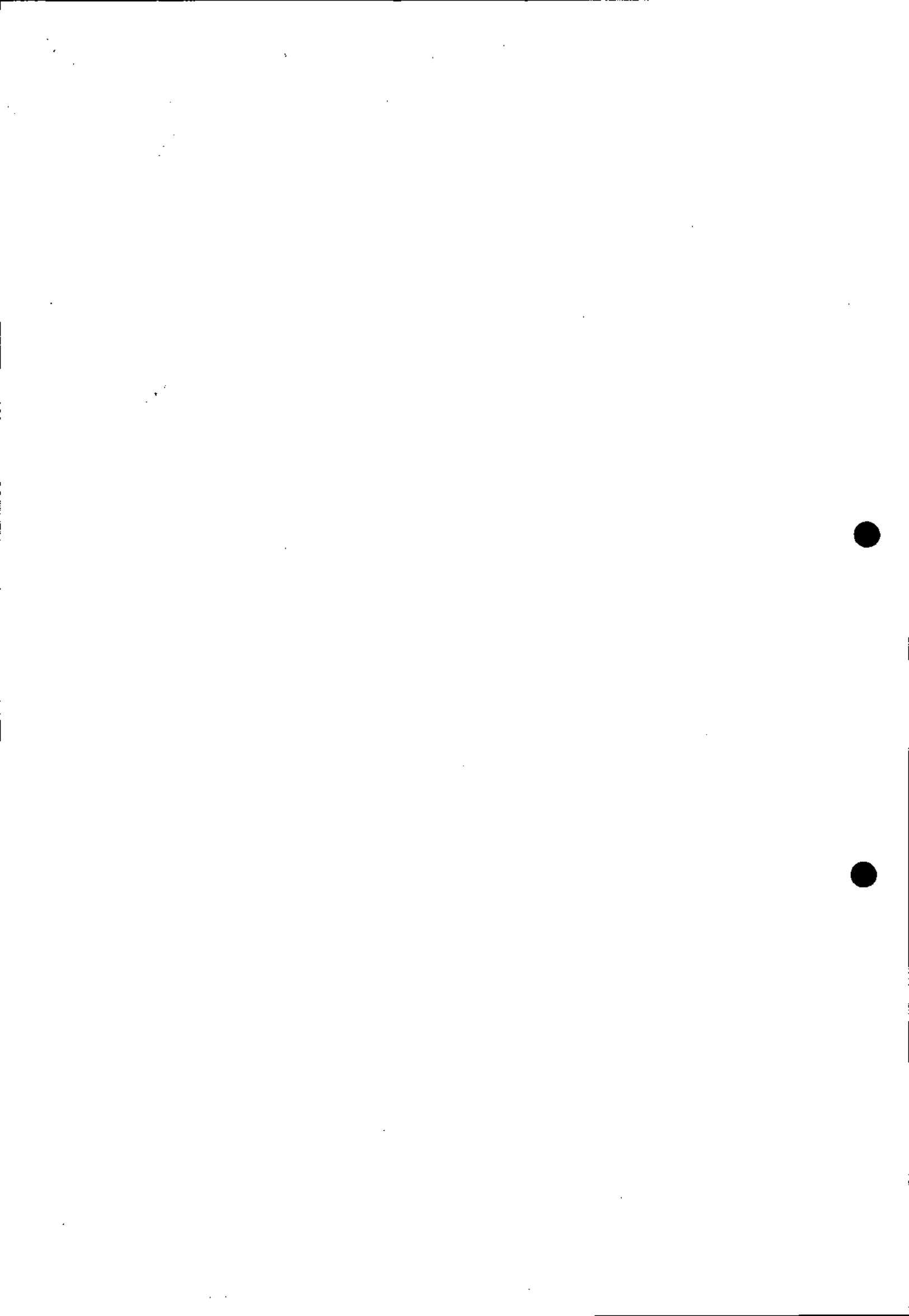
1

1. A LOS HECHOS

Al hecho 1: Es cierto.

Al hecho 2: Es cierto.

Al hecho 3 a): Es cierto. A la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, LA ACTORA había pagado la suma de \$6.080.000, suma que fue abonada desde el mes de marzo de 2018 hasta el día de la firma de la promesa de compraventa, esto fue, 12 de octubre de 2018.



199

Al hecho 3 b): Como lo plantea la **ACTORA No es cierto**. La ACTORA pretende confundir la distribución de las diecisiete (17) cuotas de \$680.000 acordadas para pagar la cuota inicial del apartamento prometido en venta.

Conforme con el Estado de Cuenta que fue aceptado y suscrito por la ACTORA y que hizo parte integral del Contrato de Promesa de Compraventa, de fecha 12/10/2018¹ se aprecian los abonos a la cuota inicial que hizo la ACTORA al momento de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día 12 de octubre de 2018 como fueron los \$2.000.000 millones de separación y el pago de seis abonos por valor de \$680.000 efectuados los días 20/04/2018, 20/05/2018, 20/06/2018, 20/07/2018, 20/08/2018 y 20/09/2018, para un total de \$6.080.000, suma que dio por recibida LA SOCIEDAD VERDEDORA, al momento de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa.

Quedaron pendientes de pago las restantes once (11) cuotas de \$680.000, que tenían que ser pagadas por la ACTORA a partir del día 20 de octubre de 2018, más una cuota de \$4.000.000 por concepto de ahorro, más una cuota de \$716.501, abonos que sumaban \$12.196.501 de cuota inicial, como más adelante se explicará.

Al hecho 3 c): Es cierto. El Subsidio Familiar de Vivienda fue aprobado por COMPENSAR a **LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ y DYLAN ALEJANDRO BEJARANO GOMEZ**, conforme lo comunicó el 18 de abril de 2018 por parte de la Caja de Compensación.

2

Al hecho 3 d): Parcialmente cierto. Es cierto que el valor del saldo del inmueble que ascendía a la suma de \$78.000.000 sería pagado con el producto de un crédito que debía tramitar LA PROMITENTE COMPRADORA o con recursos propios aportados directamente por ella. **Pero deja de lado LA ACTORA**, que para el caso del crédito, tenía hasta el 30 de enero de 2019 para tal fin y en todo caso, legalizado a más tardar, seis (6) meses antes de la firma de la escritura pública de compraventa, situación que tampoco acreditó.

Al hecho 4: No es cierto. De la certificación expedida por el Contador Público de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S. – Nit 900.719.828-3**, señora **ANDREA BOTIA MALDONADO**, de fecha 21 febrero del 2020 y que se aporta con este escrito de

¹ Folios 3 – 21 de las pruebas aportadas con esta contestación.

22

1

2

3

4



196

contestación² y de los mismos recibos de consignación aportados por la ACTORA, la señora LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ, a la fecha del desistimiento del negocio contractual comunicado por la sociedad que represento, el día 08 de agosto de 2019, había consignado la suma de \$15.520.000, cuando lo acordado era haber efectuado consignaciones por valor de \$16.880.000, a la fecha del 30 de julio de 2019.

Entonces, contrario a lo afirmado en los hechos de la demanda, la ACTORA no cumplió con sus obligaciones de pago, incumplimiento que necesariamente conllevó a la decisión de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.**, de dar por terminado el negocio.

Al hecho 5: En los términos planteados por la ACTORA, **parcialmente cierto. Es cierto** que la sociedad **CLASS BOSA S.A.S** dio por terminado el negocio contractual celebrado con la ACTORA como consecuencia del incumplimiento de ésta, en los pagos a los que se había comprometido **pero no es cierto** que haya sido ilegal. Fue la consecuencia lógica de la terminación del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento de la ACTORA, siendo este último, ley para las partes.

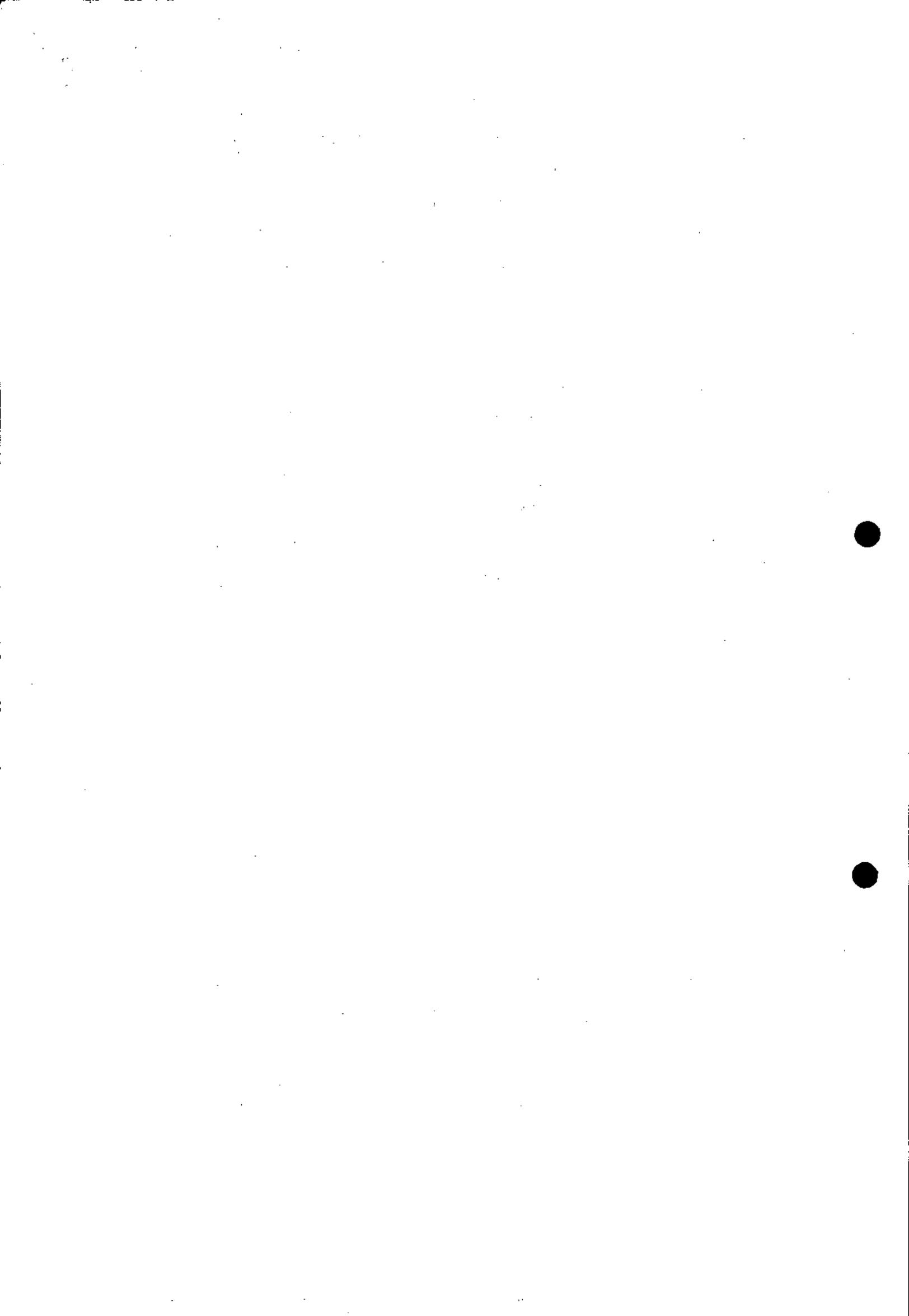
Al hecho 6: Son apreciaciones de LA ACTORA que deberá probar pero que ameritan manifestar:

3

Al hecho 6 (i): No es cierto. Como ya se explicó al hecho 4, a la fecha del desistimiento del negocio contractual comunicado por la sociedad que represento el día 08 de agosto de 2018, la ACTORA no había cumplido con sus obligaciones de pago.

Al hecho 6 (ii): Ante tal situación de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, el mismo Contrato de Promesa de Compraventa disponía que en tales eventos, se causaba a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la suma pactada como arras y éste quedaba en libertad de declararlo resuelto unilateralmente, sin necesidad de requerimiento judicial o privado, quedando además, en libertad de disponer del inmueble.

² Folio 27 de las pruebas que se aportan con esta contestación.



197

Al hecho 6 (iii): No es cierto. Conforme a la Certificación expedida por el Contador Público, ANDREA BOTIA MALDONADO, de la sociedad CLASS BOSA S.A.S. – Nit 900.719.828-3, de fecha 21 febrero del 2020 y de los mismos recibos de consignación aportados por la ACTORA, estaban pendientes de pago las cuotas de los meses de enero y mayo de 2019, como más adelante se detalla.

Al hecho 7: En los términos planteados por la ACTORA, **parcialmente cierto. Es cierto** que la ACTORA se presentó a la Notaria 44 del Círculo de Bogotá pero **No es cierto** que estuviera en estado de cumplida.

De hecho, para el día del otorgamiento de la escritura pública, la ACTORA no había pagado la totalidad de la cuota inicial y tampoco había pagado el saldo de \$78.000.000 del inmueble prometido en venta.

Se suma a lo anterior, que la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** no compareció a la suscripción de la respectiva escritura pública que formalizara el contrato de promesa de compraventa del inmueble en estudio, sencillamente porque ya había comunicado a la ACTORA, el día 08 de agosto de 2019, el desistimiento del negocio ante el incumplimiento de los pagos, por parte de ésta última.

4

Al hecho 8: No es un hecho sino meras apreciaciones de LA ACTORA que se rechazan de plano como quiera que la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** jamás ejerció una posición dominante frente a la interpretación de la Cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa imputando un incumplimiento "inexistente" de la PROMITIENTE COMPRADORA, como lo pretende hacer valer la ACTORA.

Como se explicará a lo largo de este escrito, ante el incumplimiento de la ACTORA como PROMITIENTE COMPRADORA de los pagos acordados en el Contrato de Promesa de Compraventa, la sociedad que representó, dio aplicación o lo dispuesto por la Cláusula Sexta ibídem.

Al hecho 9: De cara a esta apreciación, con los documentos de traslado de la demanda, especialmente del recibo de consignación del Banco Caja Social, lo único que se verifica es que el día 21 de octubre de 2019, a la hora de las 9:22, en la Cuenta No. XXXXX3719 hubo una transacción por valor de \$80.000.000.



158

Pero que estos dineros estuvieran destinados al cumplimiento del negocio contractual celebrado con mi poderdante, no hay prueba de ello.

Se suma a lo anterior, que el negocio ya había sido desistido desde los primeros días del mes de agosto y la propia ACTORA guardó silencio al respecto.

Por ello, la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** no se hizo presente en la Notaria 44 de Bogotá, el día señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa para el otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa (21 de Octubre de 2019) porque, como ya se dijo, el negocio había sido desistido ante el incumplimiento de la ACTORA en los pagos de las cuotas a los que se había comprometido contractualmente.

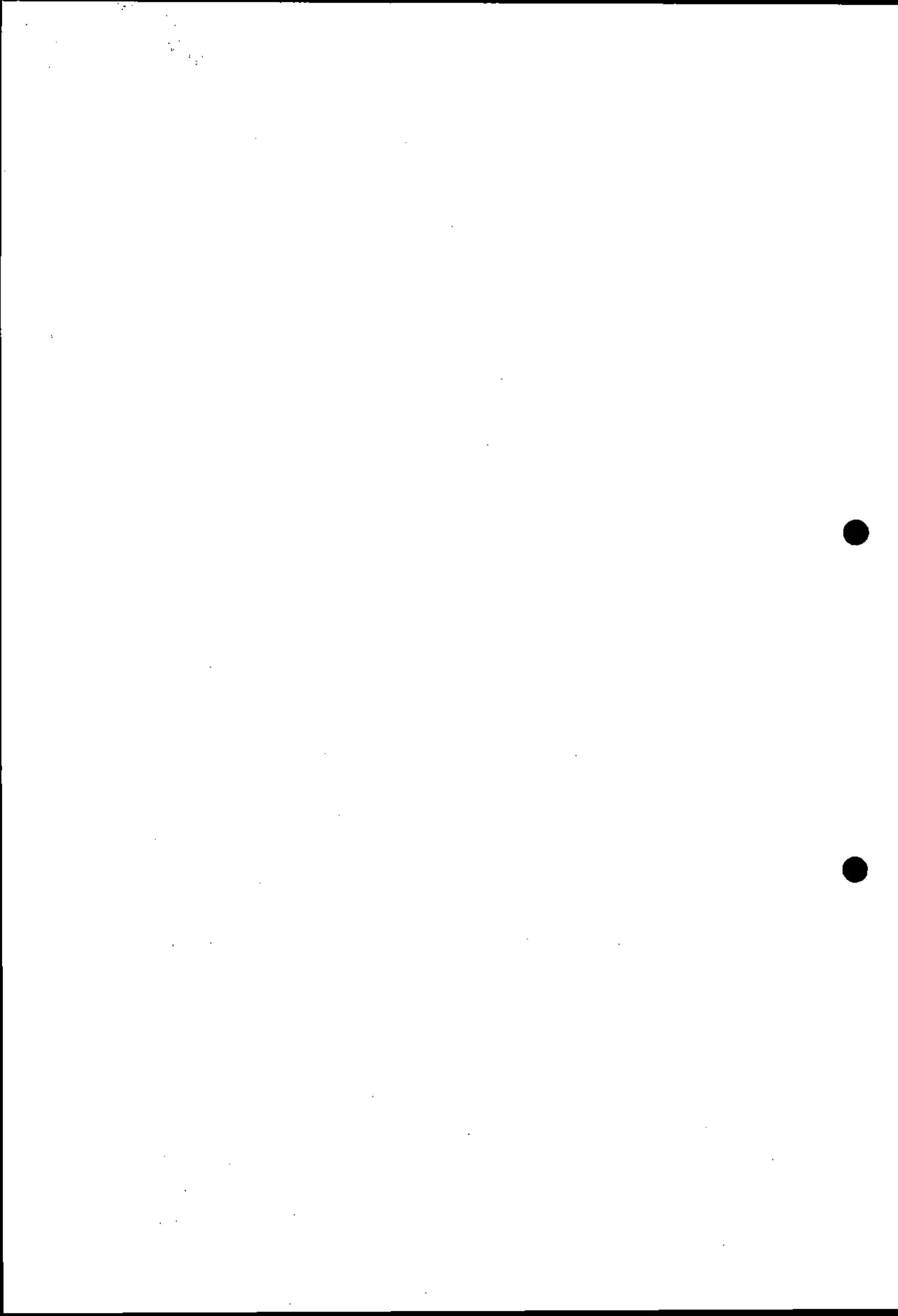
Finalmente no puedo dejar de resaltar que la consignación aludida por la ACTORA y que fue efectuada "*con anterioridad a la celebración de la Escritura Pública, que perfeccionaba el negocio jurídico*" se realizó media hora antes de la comparecencia de la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ a la Notaria 44 de Bogotá, para levantar la respectiva constancia, transacción que no admite interpretaciones distintas a que a la Cuenta No. XXXXX3719 le ingresó la suma de \$80.000.000.

5

Al hecho 10: No es cierto. El incumplimiento de la ACTORA en los pagos a los que se comprometió jamás pueden pasar a reproches de "*conductas ilegales ni irregulares*" de parte de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.**

Por el contrario, la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** creyó y confió en la ACTORA y prueba de ello, fue el suficiente plazo que acordó con ella para el pago de la cuota inicial. Confió en que la ACTORA honraría sus compromisos pero ante su incumplimiento, se vio avocada a desistir del negocio con las correspondientes consecuencias establecidas en el Contrato de Promesa de Compraventa.

Conviene anotar que en la Cláusula Sexta del contrato, las partes acordaron como arras del contrato el veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble, la cuales se regulaban conforme lo señalaba el artículo 866 del Código de Comercio; y se señaló expresamente que, en el caso en que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no diera cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contraía de acuerdo con el contrato, se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la suma pactada como arras y además, este último, quedaba en



129

libertad de declarar resuelto el contrato unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado y disponer del inmueble, debiendo restituir las sumas recibidas, previo descuento del valor señalado a título de indemnización de perjuicios.

En nuestro caso, la sociedad que represento hizo uso de esta facultad, reteniendo los dineros efectivamente pagados por la ACTORA, los que no llegaron al 20% señalado por ARRAS habida cuenta que la señora GOMEZ TELLEZ no alcanzó a consignar ni siquiera el 20% del precio total del inmueble.

Al hecho 11: Parcialmente cierto. Es cierto que la ACTORA presentó solicitud de conciliación extrajudicial ante la Cámara de Comercio de Bogotá pero **no es cierto** que tal agotamiento se haya realizado en los términos de los dispuesto por la Leyes 23 de 1991, 446 de 1998 y 640 de 2001, prueba de ello, fue la providencia del Despacho, de fecha 16 de diciembre de 2019, que inadmitió la demanda para que ajustara y en tal sentido, solicito al Señor Juez, así declararlo.

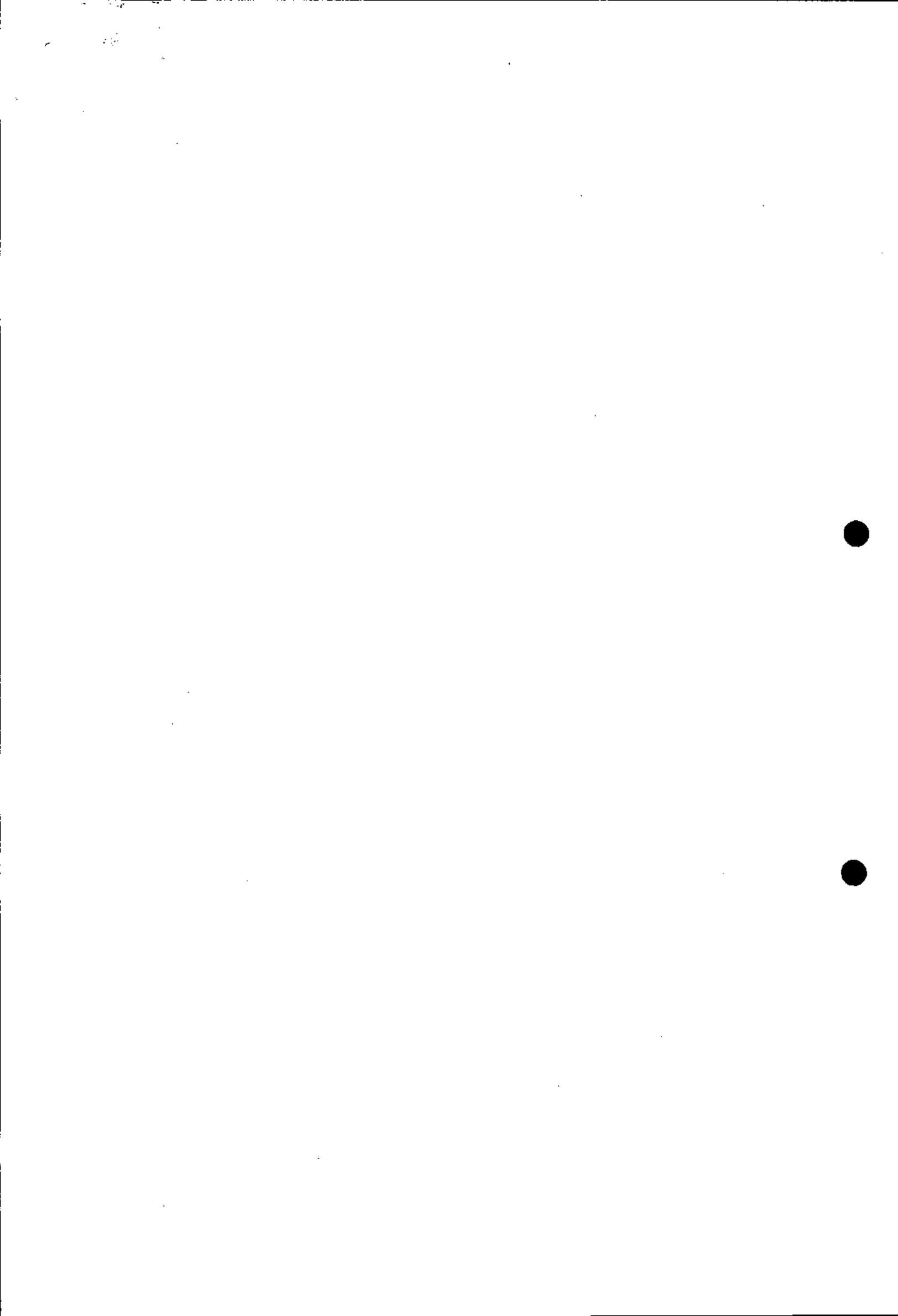
2. RAZONES DE DEFENSA

La actora, con el ejercicio de la presente demanda, pretende la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa del inmueble Apartamento 101 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Bari, ubicado en la Calle 56 Sur N°81ª-90 de la ciudad de Bogotá, D.C. y como consecuencia de esta declaración, a título de indemnización, se condene a mi poderdante al pago de unos perjuicios materiales estimados en la suma de \$55.557.858 y unos perjuicios morales estimados en 10 SMMLV, por concepto del buen nombre y la condición de mujer cabeza de familia y madre gestante.

6

Al respecto manifiesto que no hay lugar para acceder a las pretensiones de la demanda como, como se pasa a exponer:

La sociedad **CLASS BOSA S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente Constructor, desarrolló el Proyecto Inmobiliario denominado BARI CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en la ciudad de Bogotá, en la Calle 56 Sur N°81ª-90 de la ciudad de Bogotá, D.C.



100

La señora LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ, el día 14 de marzo de 2018, separó el inmueble Apartamento 101 de la Torre 2, mediante la consignación de la suma de \$2.000.000. El día 21 de marzo de 2018, en calidad de ENCARGANTE firmó el documento denominado PROYECTO BARI—CONJUNTO RESIDENCIAL – CARTA DE INSTRUCCIONES No 89, comprometiéndose a realizar abonos mensuales por la suma de \$680.000, durante diecisiete (17) meses, más una cuota de \$716.501, más la suma de \$4.000.000 por concepto de ahorro programado y la suma de \$15.624.840 por concepto de subsidio familiar. El saldo, esto era, la suma de \$78.000.000 pagaderos con un crédito hipotecario.

El día 12 de octubre de 2018, la sociedad **CLASS BOSA S.A.S**, en calidad de Fideicomitente del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO BARI – FIDUBOGOTA, suscribió con la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ, el Contrato de Promesa de Compraventa para la transferencia, a título de venta real y material, del derecho de dominio y posesión junto con la proporción que le correspondía sobre las áreas y bienes comunes, del inmueble Apartamento 101 de la Torre 2 que formaba parte del Proyecto Inmobiliario denominado BARI CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en la ciudad de Bogotá, en la Calle 56 Sur N°81^a-90 de la ciudad de Bogotá, D.C.

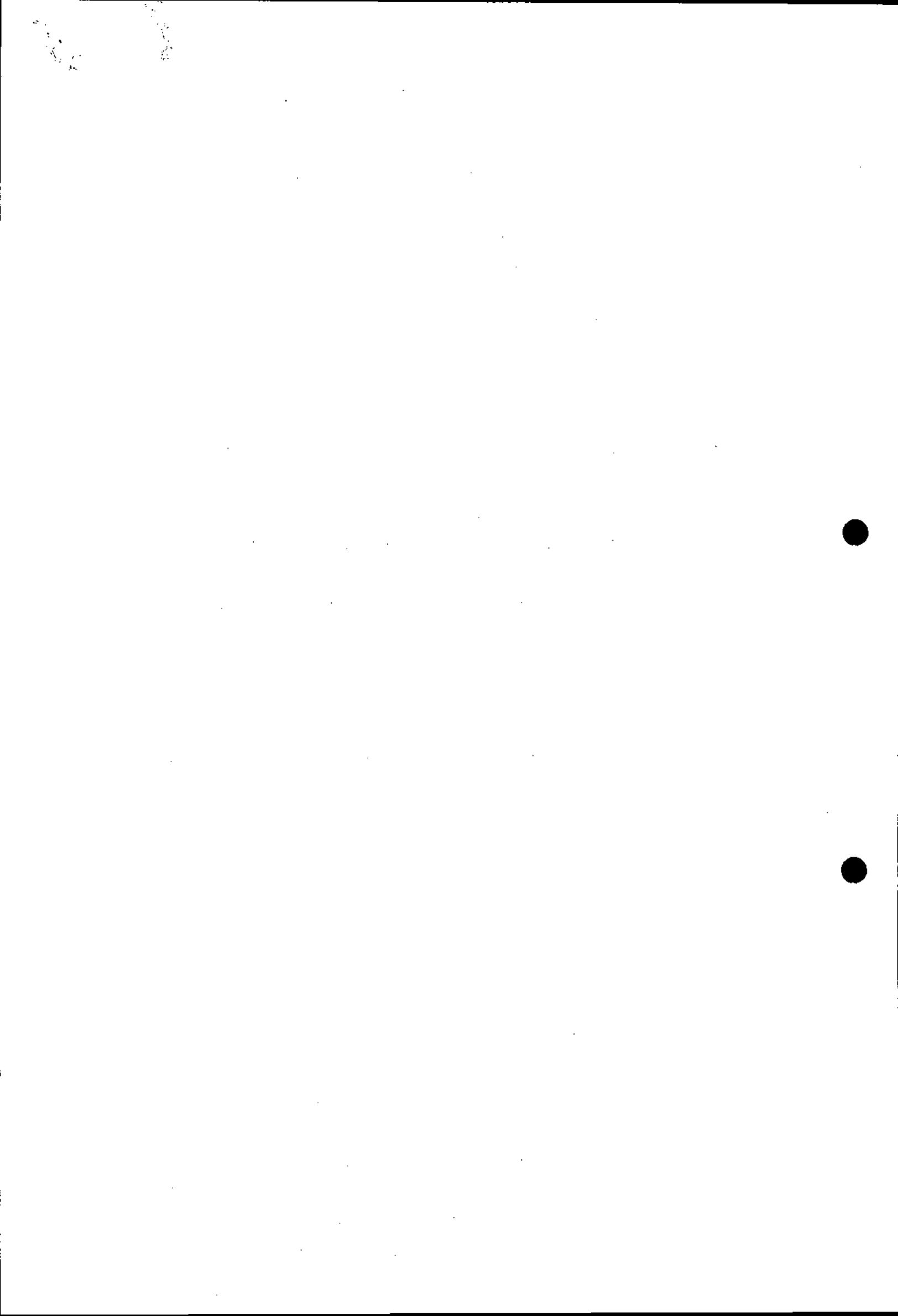
7

Conforme se estableció en la Cláusula Cuarta del citado contrato, el precio total del inmueble prometido en venta, se pactó en la suma de **CIENTO ONCE MILLONES NOVECIENTOS UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/CTE (\$111.901.341)**, pagaderos así:

- A la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, la suma de **SEIS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$6.080.000)**, que fueron declarados recibidos por parte de mi Poderdante.

- La suma de **DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS UN PESOS M/CTE (\$12.196.501)**, conforme al Anexo de Pago – Estado de Cuenta que se adjuntaba al contrato.

- La suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$15.624.840)**, con el Subsidio Familiar de Vivienda aprobado por COMPENSAR a los señores **LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ y DYLAN ALEJANDRO BEJARANO GOMEZ**,



161

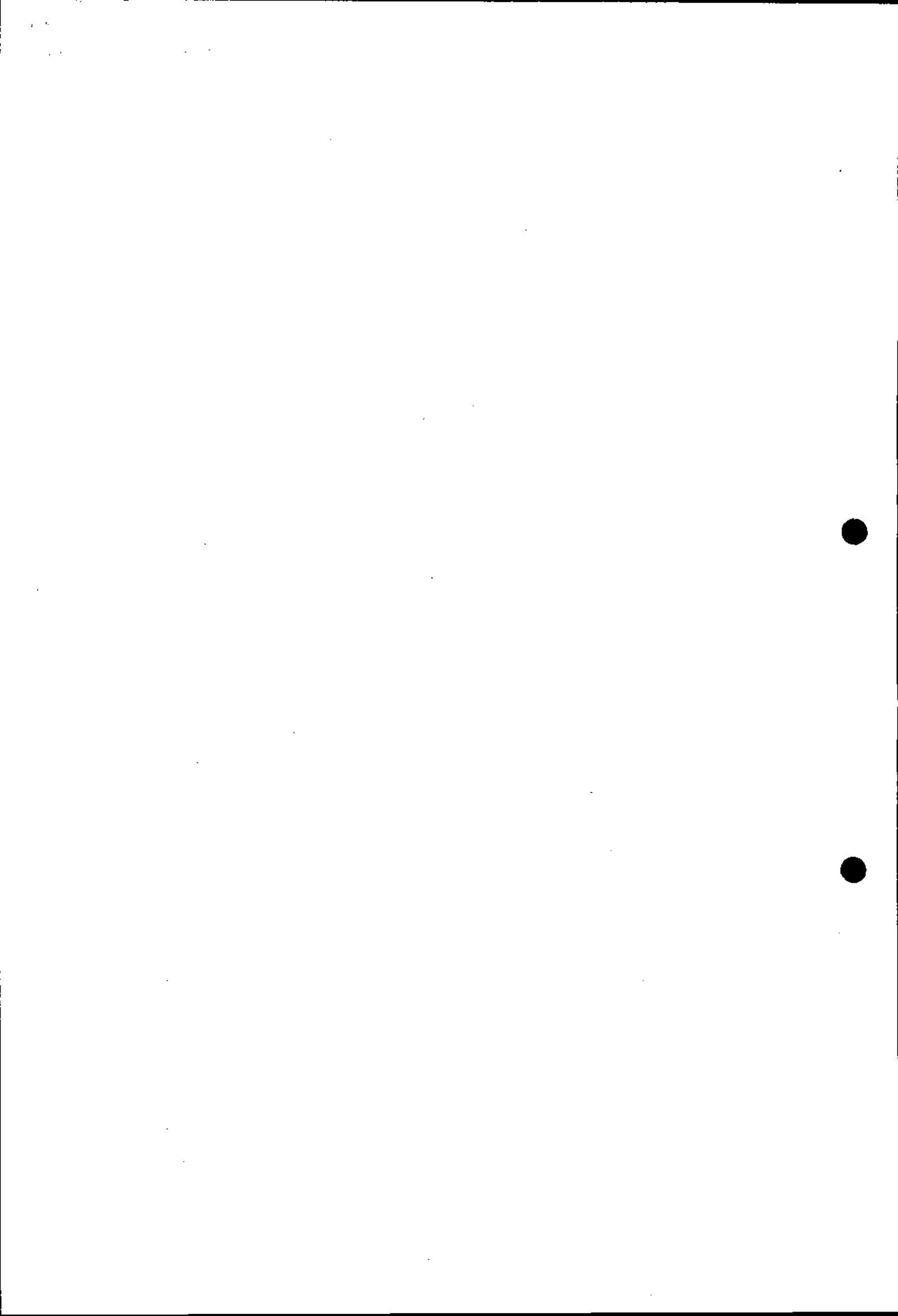
conforme se había certificado en comunicación del 18 de abril de 2018 por parte de la Caja de Compensación.

El saldo, es decir la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$78.000.000)**, con el producto del Crédito que LA PROMITENTE COMPRADORA se obligaba a tramitar y obtener ante el Banco CAJA SOCIAL o ante cualquier entidad financiera, crédito que debía estar legalizado a más tardar el día 30 de Enero de 2019 y legalizado seis (6) meses antes de la firma de la escritura pública de compraventa y a cuyo favor se constituiría hipoteca de primer grado.

A su vez, el Parágrafo Sexto de la misma Cláusula Cuarta, señaló: "EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) faculta al PROMITENTE VENDEDOR para efectuar libremente la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no, a cargo de aquellos y a favor de esta última, sea que los pagos se realicen directamente o por conducto del Banco...".

En cuanto a las ARRAS, la Cláusula Sexta dispuso: "EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y el PROMITENTE VENDEDOR, acuerdan como arras del presente contrato el Veinte por Ciento (20%) del precio total del inmueble a que hace referencia en la cláusula Cuarta, que se regulan conforme al artículo ochocientos sesenta y seis (866) del Código de Comercio, la cual perderá EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR o éste se la restituirá doblada, en caso de retracto o será imputada al precio de la venta si esta se perfecciona por medio de escritura pública. PARAGRAFO PRIMERO: La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la promesa de compraventa hasta el otorgamiento de la escritura pública que perfeccione este contrato. PARAGRAFO SEGUNDO: Si EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la suma pactada como arras y este quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento judicial o privado; quedando además en libertad de disponer del inmueble y restituirá las sumas recibidas, previo descuento del valor aquí señalado a título de indemnización de perjuicios.

8



102

Como fecha para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, la Cláusula Séptima fijó el día 21 del mes de octubre de 2019, si para esa fecha EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) "(...) hubieren cumplido con todos los requisitos exigidos para ello; en caso contrario la promesa quedará sin valor ni efecto, se aplicará la cláusula de arras y se dispondrá comercialmente de los inmuebles. Dicha escritura la otorgara EL PROMITENTE VENDEDOR siempre y cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) esté al día en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, especialmente en cuanto al pago de las sumas pagaderas para antes de la escritura pública de venta. La escritura se firmará en la Notaría Cuarenta y Cuatro (44) del Círculo de Bogotá, a las 10 am del día señalado (...)".

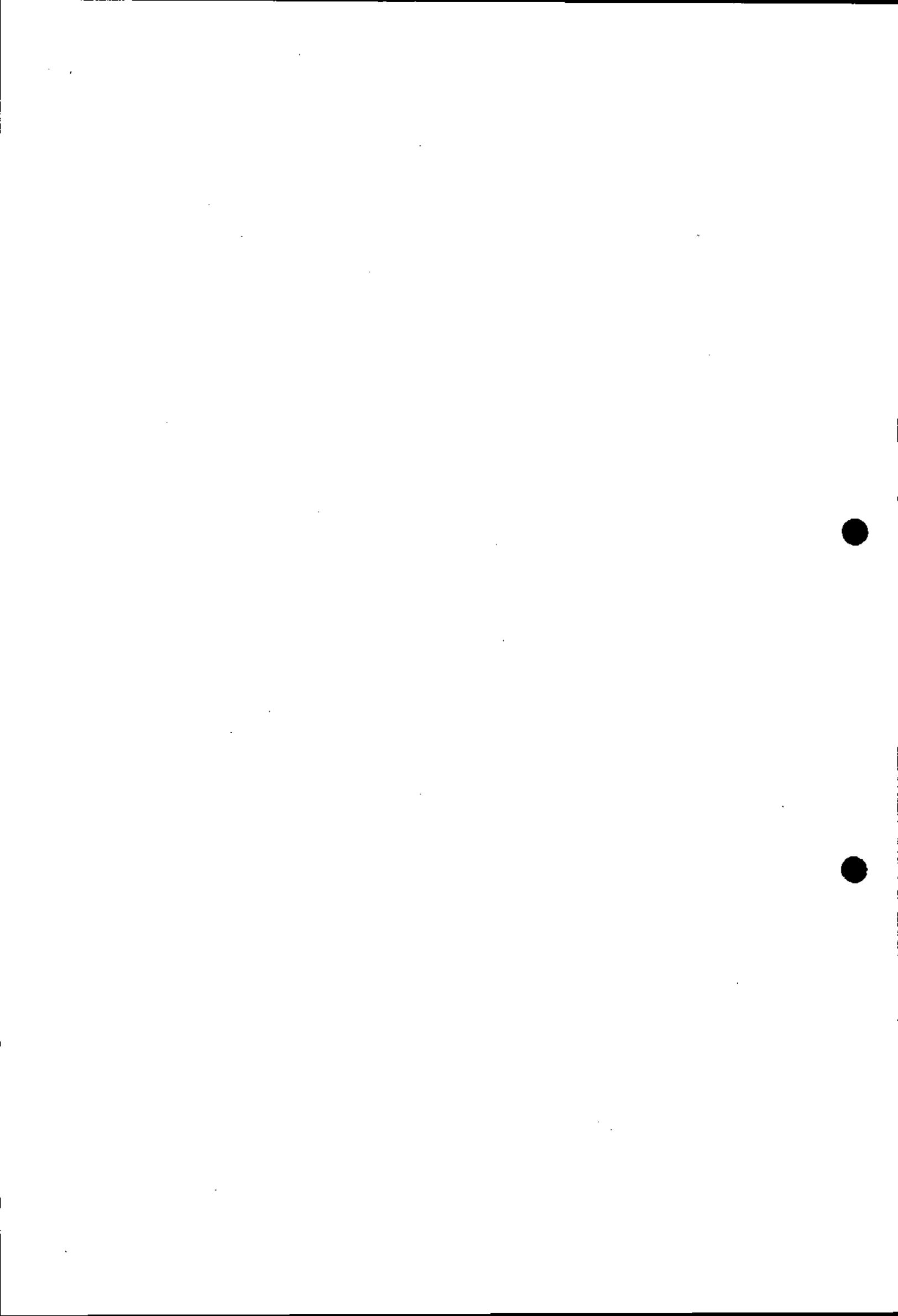
En cuanto al valor y forma de pago del inmueble prometido en venta, la Cláusula Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito el 12 de octubre de 2018, precisó:

VALOR TOTAL DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA - \$111.901.341
pagaderos así:

- a) La suma de **SEIS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$6.080.000)** que fueron pagados con anterioridad a la fecha de suscripción del Contrato de Promesa de Compraventa, por ello la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** los declaró recibidos a satisfacción, así:

9

FECHA DE PAGO	CONCEPTO	VALOR
14/03/2018	Separación	\$2.000.000
20/04/2018	Cuota	\$680.000
05/06/2018	Cuota	\$680.000
05/07/2018	Cuota	\$680.000
08/08/2018	Cuota	\$680.000
10/09/2018	Cuota	\$680.000
08/10/2018	Cuota	\$680.000
Suma pagada al momento de la suscripción del Contrato de Promesa de Compraventa. (Octubre 12 de 2018)		\$6.080.000



103

b) La suma de **DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS UN PESOS (\$12.196.501)** pagaderos conforme se estableció en el Anexo de Pagos – Estado de Cuenta, de fecha 12 de octubre de 2018³ así:

FECHA DE PAGO	CONCEPTO	VALOR
20/10/2018	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/11/2018	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/12/2018	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/12/2018	Ahorro	\$4.000.000
20/01/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/02/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/03/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/04/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/05/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/06/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/07/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/08/2019	Abono a Cuota Inicial	\$680.000
20/09/2019	Abono a Cuota Inicial	\$716.501
TOTAL		\$12.196.501

10

Luego, eran once (11) cuotas de \$680.000, una cuota de ahorro por valor de \$4.000.000 y una cuota de \$716.501, para un total de \$12.196.501. De manera que, a partir de la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, los abonos a la cuota inicial debían realizarse los días 20 de cada mes por los valores allí establecidos más un pago extraordinario de \$4.000.000 en el mes de diciembre de 2018.

En este orden, la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ realizó los siguientes pagos:

³ Folios 20 y 21 de las pruebas que se aportan con esta contestación.



164

FECHA EN QUE SE DEBIA HACER LOS PAGOS	VALOR A PAGAR	Fecha consignación	VALOR PAGADO
20/10/2018	\$680.000		NO HUBO PAGO
20/11/2018	\$680.000	08/11/2018	\$680.000
20/12/2018	\$680.000	18/12/2018	\$1.360.000
20/12/2018	\$4.000.000		NO HUBO PAGO
20/01/2019	\$680.000		NO HUBO PAGO
20/02/2019	\$680.000	16/02/2019	\$4.680.000
20/03/2019	\$680.000	18/03/2019	\$680.000
20/04/2019	\$680.000	29/04/2019	\$680.000
20/05/2019	\$680.000		NO HUBO PAGO
20/06/2019	\$680.000	10/06/2019	\$680.000
20/07/2019	\$680.000	12/07/2019	\$680.000
VALOR QUE DEBIA HABER PAGADO LA ACTORA AL 20 DE JULIO DE 2019	\$10.880.000		
VALOR PAGADO POR LA ACTORA AL 20 DE JULIO DE 2019			\$9.440.000
VALOR NO PAGADO POR LA ACTORA AL 20 DE JULIO DE 2019		\$1.440.000	

11

Como puede observarse, no le asiste razón a la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ cuando afirma categóricamente que se encontraba cumpliendo con sus obligaciones de pago, en los términos del contrato celebrado pues de la revisión de los recibos de consignación y de la certificación expedida por el Contador Público, ANDREA BOTIA MALDONADO, de la sociedad CLASS BOSA S.A.S. – Nit 900.719.828-3, de fecha 21 febrero del 2020, se evidencia que las cuotas de los meses enero y mayo de 2019, no fueron pagadas por la ACTORA, situación que ameritó el desistimiento del negocio por parte de CLASS BOSA S.A.S.



169

Así las cosas, contrario a lo afirmado por ella, queda claro que la ACTORA no hizo los abonos mensuales a los que se había comprometido, incumplimiento que conllevó a la declaratoria de desistimiento del negocio contractual con las consecuencias dispuestas por el Contrato de Promesa de Compraventa como era la aplicación de las arras y la posibilidad de disponer del inmueble, actuación que jamás puede dar lugar a interpretaciones diferentes al de la aplicación del clausulado contenido en el contrato de promesa de compraventa.

Ahora bien, en cuanto a la manifestación que hace la ACTORA alusiva a que el párrafo segundo de la Cláusula Sexta del contrato de promesa de compraventa tantas veces mencionado, es ambiguo y contradictorio y que consagra una Cláusula Penal, sea oportuno recordar que para la enajenación de un proyecto inmobiliario, es deber del Constructor tramitar y obtener ante las autoridades competentes, el correspondiente Permiso de Enajenación.

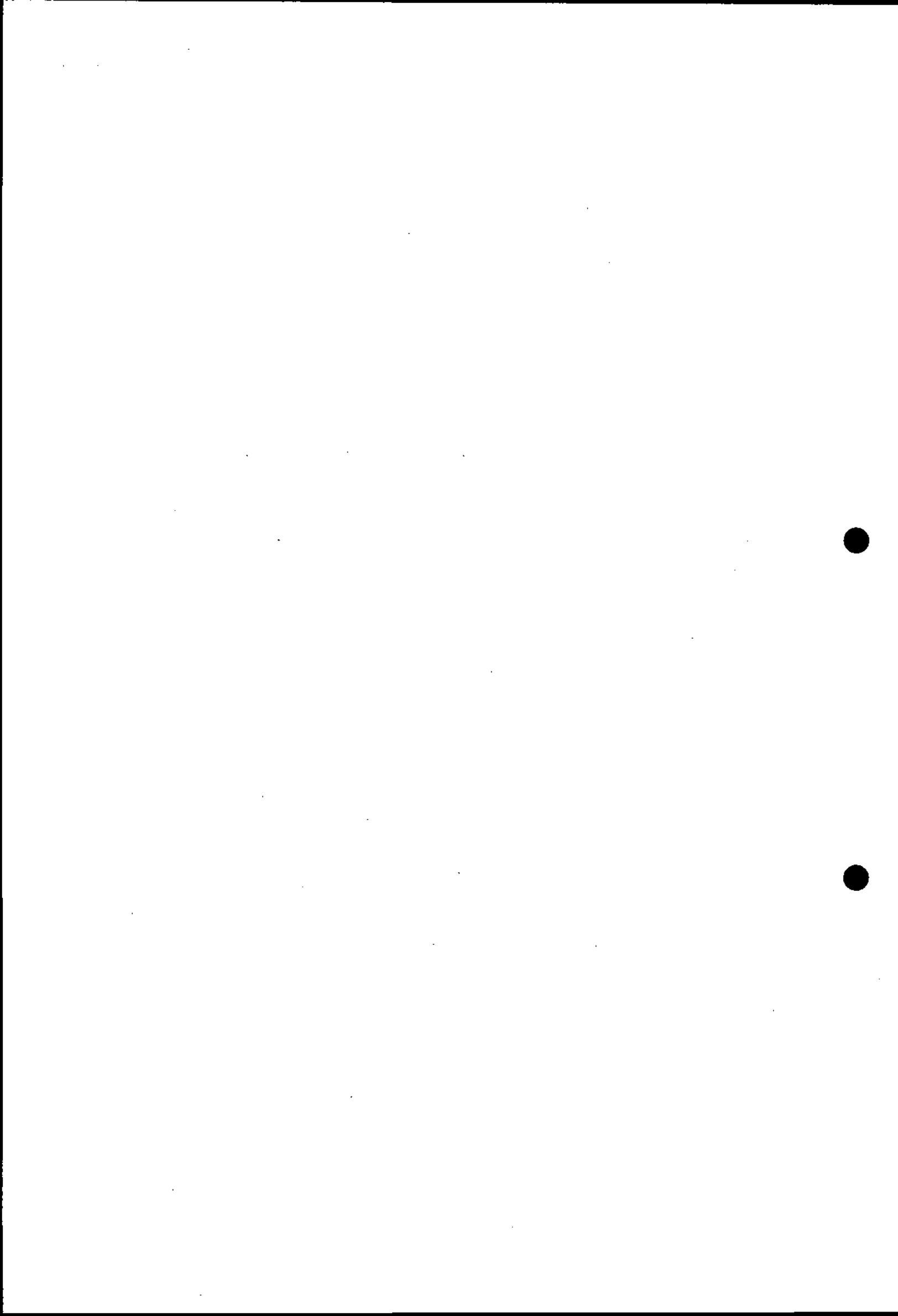
En cumplimiento de esta obligación, la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.**, presentó ante la Subsecretaría de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, radicado No. 400020180143 del 19 de junio de 2018, los documentos respectivos para esta aprobación, entre ellos las minutas de los Contratos de Promesa de Compraventa como de Compraventa.

12

La Subsecretaría de Inspección y Vigilancia de la Secretaría del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante radicado N° 2-2018-37736 del 15 de agosto de 2018 expidió el correspondiente Permiso de Enajenación autorizando a la sociedad **CLASS BOSA S.A.S** a anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual formaba parte integral el inmueble objeto de este estudio, impartiendo su aprobación a las minutas de los contratos presentados a su consideración.

Entonces, si los clausulados del Contrato de Promesa de Compraventa como del Contrato de Compraventa fueron revisados y aprobados por la autoridades competentes no se entiende la aseveración que hace la ACTORA sobre la existencia de una clausula penal que el contrato de promesa de compraventa no la trae consignada.

Afirmar que el cumplimiento de lo dispuesto en el clausulado del Contrato de Promesa de Compraventa comporta de tajo una posición dominante por parte de la parte cumplida, desconoce la dinámica de los negocios contractuales y la buena fe



de mi poderdante que imperó en el negocio celebrado con la señora LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ. Fue por ello que acordó con la ACTORA un plazo prudente para que efectuara los abonos a la cuota inicial y tramitara a su vez, el crédito que necesitaba pero ante la falta de cumplimiento de parte de ella, decidió desistir del negocio con las consecuencias dispuestas en el contrato de promesa, actuar que no es dable enrostrar a mi representada como dominante e ilegal.

También necesario aclararle a la ACTORA que el supuesto incremento del precio del inmueble por ella alegado obedeció únicamente al ajuste de precios que ordenó el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019, por el cual se adicionó el Título 9 de la parte 1 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedó así:

(...)

TITULO 9

MUNICIPIOS Y DISTRITOS SOBRE LOS QUE APLICA EL PRECIO EXCEPCIONAL DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTICULO 2.1.9.1 Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes Distritos y municipios...Bogotá (...)

13

De tal suerte que el incremento de precios que sufrieron los inmuebles que hacían parte de BARI CONJUNTO RESIDENCIAL, tuvo una causa legal y no la mera liberalidad de la sociedad constructora como lo presenta la ACTORA.

Finalmente en cuanto a la solicitud de perjuicios morales solicitados por la ACTORA y que corresponden a los conceptos del buen nombre y la condición de mujer cabeza de familia y madre gestante, es de manifestar que la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** nada diferente hizo que dar aplicación al clausulado del Contrato de Promesa de Compraventa en cuestión, actuar que, bajo ningún punto de vista, puede ser fuente generadora de unos perjuicios que no causó.

Por todo lo expuesto, queda claro que las pretensiones de la demanda formuladas por la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ no tienen vocación de prosperidad, por cuanto la ACTORA incumplió con la obligación de pago del inmueble prometido



169

en venta, circunstancia que enerva cualquier solicitud de resolución de contrato y la consecuente solicitud de reconocimiento y pago de perjuicios tanto materiales como morales.

3. EXCEPCIONES

3.1. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA DECLARATORIA DE RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

Reza el artículo 1546 del Código Civil: "*Condición resolutoria tacita. 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*".

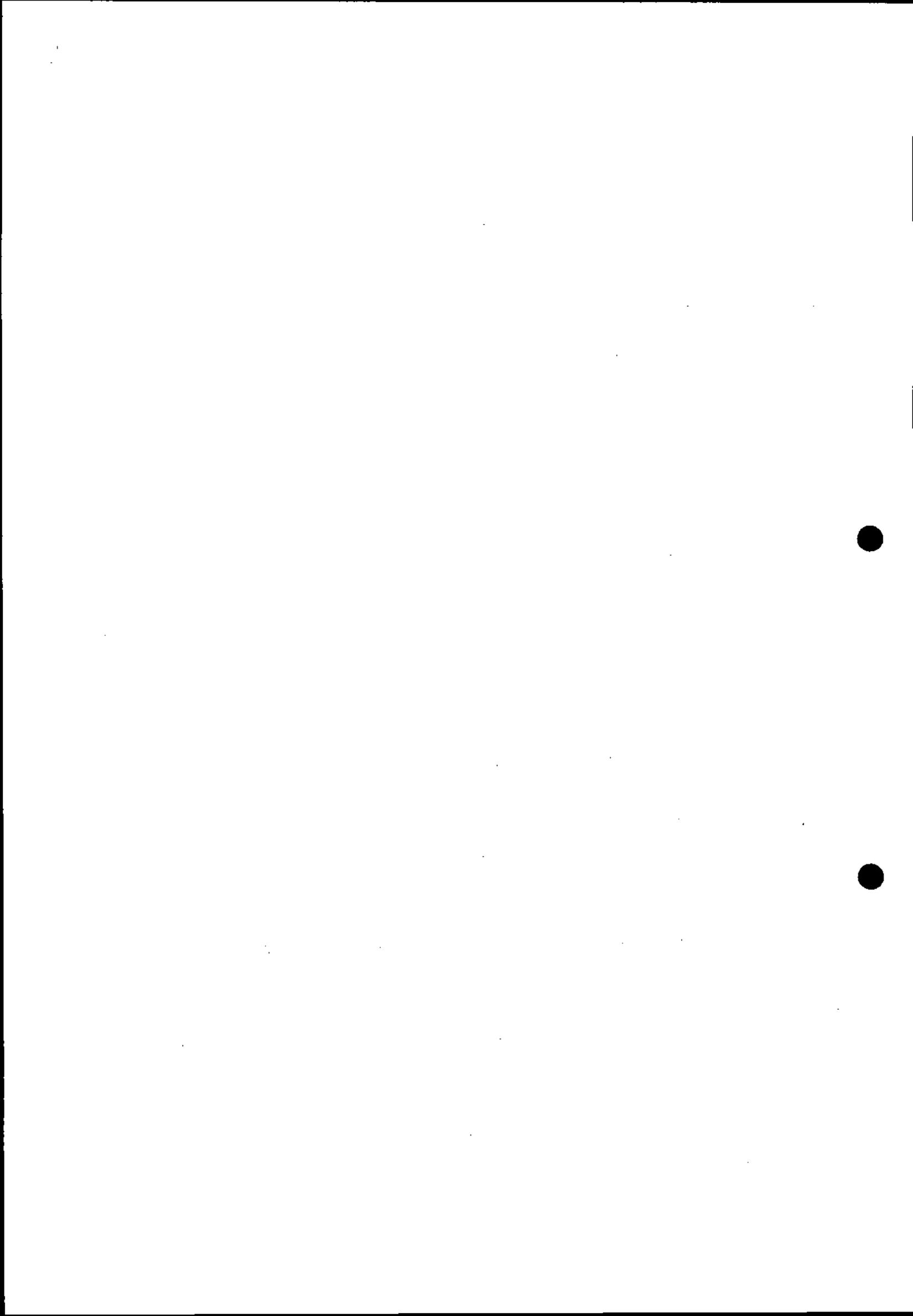
En este sentido, se tiene que la acción resolutoria fincada en el artículo 1546 del Código Civil, requiere para su buen suceso que el reclamante haya honrado sus compromisos, requisito que quedó desvirtuado en el *sub judice*.

En efecto, en tratándose de contratos bilaterales, el precepto aludido consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

Así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, cuando expone⁴:

En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil Sentencia del 07 marzo de 2000. Radicado N° 5319.



1688

incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

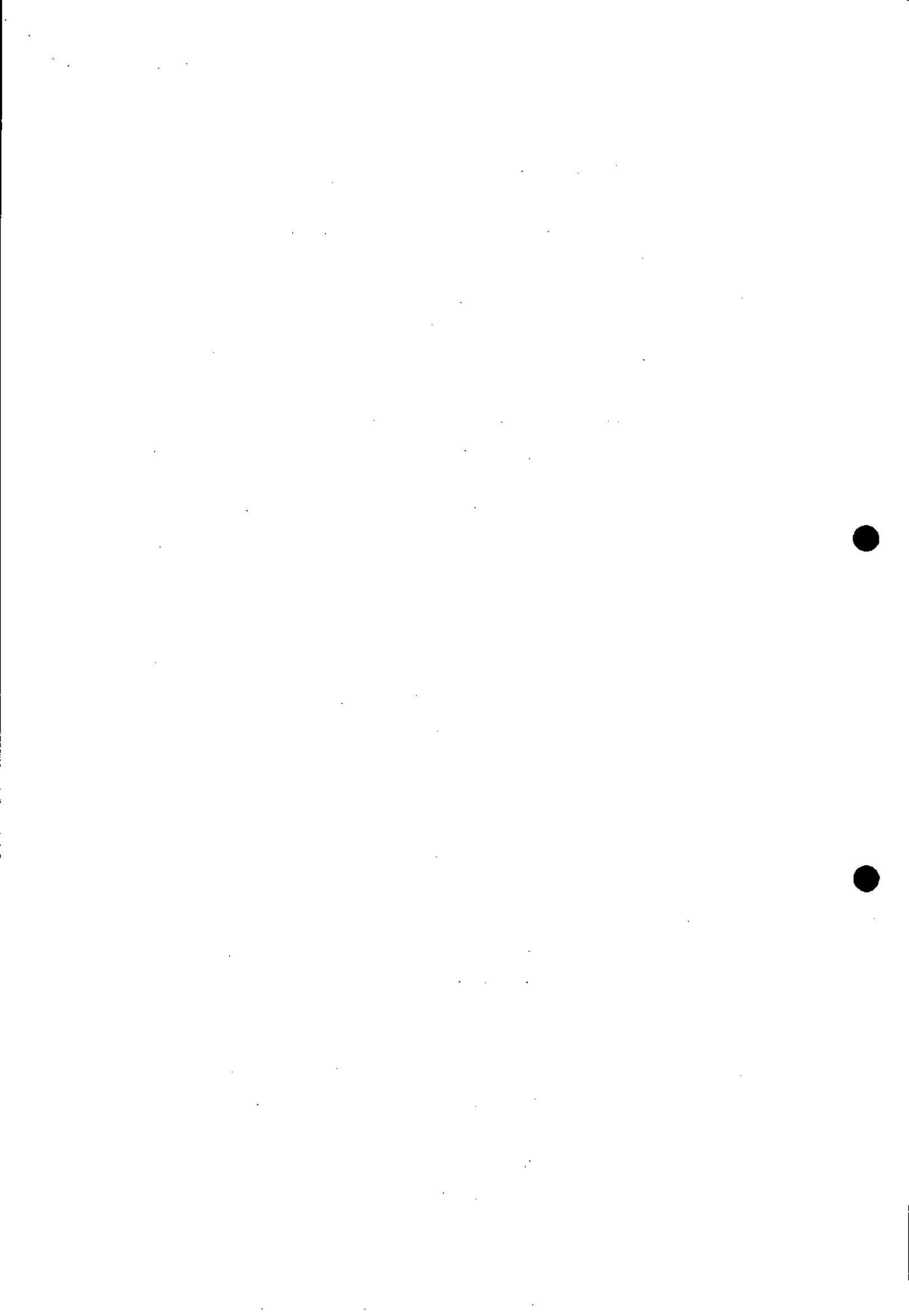
Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor...".

Por lo que, para la prosperidad de la pretensión judicial apoyada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la *exceptio non adimpleti contractus* regulada en el artículo 1609 de la misma obra, donde ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

15

En este orden, puede solicitar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar.

En nuestro caso, como ya se explicó al responder los hechos de la demanda y en el acápite de razones de defensa, la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ no cumplió con las obligaciones a las que se había comprometido en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 12 de octubre de 2018, como fueron los abonos a la cuota inicial del inmueble prometido en venta, situación que fue explicada en la Comunicación de fecha 08 de agosto de 2018.



De manera que, no estamos ante una Contratante Cumplida que tenga legitimación para pedir la resolución del Contrato de Promesa de Compraventa. Tan es así, que la ACTORA GOMEZ TELLEZ, a sabiendas que no había cumplido con el pagos de los abonos a la cuota inicial del inmueble, habiendo recibido la comunicación de mi poderdante donde le comunicaba el desistimiento del negocio comercial y además, sin haber pagado el saldo del precio pactado para que se hiciera la transferencia del derecho de dominio y posesión del inmueble objeto de la promesa de compraventa, compareció a la Notaria 44 del Circulo de Bogotá el día dispuesto en la promesa de compraventa, con el único fin de justificar su incumplimiento.

Precisamente, cuando la ACTORA compareció el día y hora fijado para la suscripción de la escritura pública de compraventa, lo único que pretendió fue asumir una postura de negociante cumplida cuando la realidad era que no había cumplido con los pagos a los que se había comprometido y tampoco se estaba ante la satisfacción de la totalidad del precio pactado del inmueble prometido en venta.

De hecho, pretende la ACTORA desvirtuar su incumplimiento alegando que los dineros correspondiente al saldo adeudado los había consignado en su cuenta personal; explicación que tampoco es aceptable dado que si su deseo era honrar sus compromisos dinerarios, los dineros han debido ser consignados en la cuenta bancaria de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S** procediendo a dar aviso de tal consignación a mi poderdante, actuación que tampoco llevó a cabo la ACTORA.

16

Así las cosas, retomando lo previsto por el artículo 1546 del Código Civil, para la viabilidad y procedencia de la acción resolutoria se requieren tres condiciones esenciales:

- a. Existencia de un contrato bilateral válido
- b. Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya altanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.
- c. Incumplimiento de las obligaciones que surgieron para el demandado del contrato.

En cuanto a la existencia de un contrato bilateral válido, pues no queda duda que el requisito se cumple con el Contrato de Promesa de Compraventa del inmueble.



120

En lo relacionado con el requisito que el demandante, es nuestro caso, la demandante LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ haya cumplido los deberes que le impone la convención o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos, queda probado que la ACTORA no cumplió con su obligación de pago y menos aún, se allanó a cumplirlos en la forma y tiempos acordados con mi representado, razón por la cual, no se está ante una contratante cumplida.

Finalmente, en cuanto al incumplimiento de las obligaciones que surgieron para el demandado del contrato, la ACTORA no logró probar el supuesto incumplimiento de las obligaciones de la sociedad que represento **CLASS BOSA S.A.S.**, circunstancia que se ve reflejada con lo argumentado y soportado en ella.

En conclusión, como no estamos ante una Contratante Cumplida, solo basta decir que le está vedado acudir a la acción resolutoria y, así solicito respetuosamente al Señor Juez, declararlo.

3.2. CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DE LA ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ.

17

Conforme fue pactado en el Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** y la señora LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ, el día 12 de octubre de 2018, el pago del inmueble prometido en venta se haría de la siguiente manera:

- A la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, la suma de **SEIS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$6.080.000)**, que fueron declarados recibidos por parte de mi Poderdante.
- La suma de **DOCE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS UN PESOS M/CTE (\$12.196.501)**, conforme al Anexo de Pago – Estado de Cuenta que se adjuntaba al contrato.
- La suma de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$15.624.840)**, con el Subsidio Familiar de Vivienda aprobado por COMPENSAR a los señores **LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ** y **DYLAN ALEJANDRO BEJARANO GOMEZ**,

121

conforme se había certificado en comunicación del 18 de abril de 2018 por parte de la Caja de Compensación.

El saldo, es decir la suma de **SETENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$78.000.000)**, con el producto del Crédito que LA PROMITENTE COMPRADORA se obligaba a tramitar y obtener ante el Banco CAJA SOCIAL o ante cualquier entidad financiera, crédito que debía estar legalizado a más tardar el día 30 de Enero de 2019 y legalizado seis (6) meses antes de la firma de la escritura pública de compraventa y a cuyo favor se constituiría hipoteca de primer grado.

De acuerdo con la certificación del Contador Público, ANDREA BOTIA MALDONADO, de la sociedad CLASS BOSA S.A.S. – Nit 900.719.828-3, de fecha 21 febrero del 2020, la actora efectuó los siguientes pagos:

Fecha Recaudo	Referencia1	Valor Efectivo
14/03/2018	2003171041	\$2.000.000,00
20/04/2018	2003171041	\$680.000,00
5/06/2018	2003171041	\$680.000,00
5/07/2018	2003171041	\$680.000,00
8/08/2018	2003171041	\$680.000,00
10/09/2018	2003171041	\$680.000,00
8/10/2018	2003171041	\$680.000,00
8/11/2018	2003171041	\$680.000,00
18/12/2018	2003171041	\$1.360.000,00
18/02/2019	2003171041	\$4.680.000,00
18/03/2019	2003171041	\$680.000,00
29/04/2019	2003171041	\$680.000,00
10/06/2019	2003171041	\$680.000,00
12/07/2019	2003171041	\$680.000,00

18

Significa lo anterior, que la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ no cumplió con las obligaciones de pago establecidas en el Contrato de Promesa de Compraventa y así solicito al Señor Juez declararlo.



172

3.3. ACEPTACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO POR MORA POR PARTE DE LA ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ.

La ACTORA LEYDI ROCIO GOMEZ TELLEZ, en comunicación de fecha 17 de octubre de 2019, informó que el día 11 de octubre de 2019 se había acercado a las oficinas del FONDO NACIONAL DEL AHORRO para solicitar asesoría para la obtención de un crédito para comprar vivienda.

Además propuso ponerse al día en las cuotas atrasadas y asumir los intereses causados.

En este sentido, queda demostrado que la ACTORA aceptó el incumplimiento de sus obligaciones contractuales en los términos del Contrato de Promesa de compraventa tantas veces nombrado.

4. A LAS PRETENSIONES

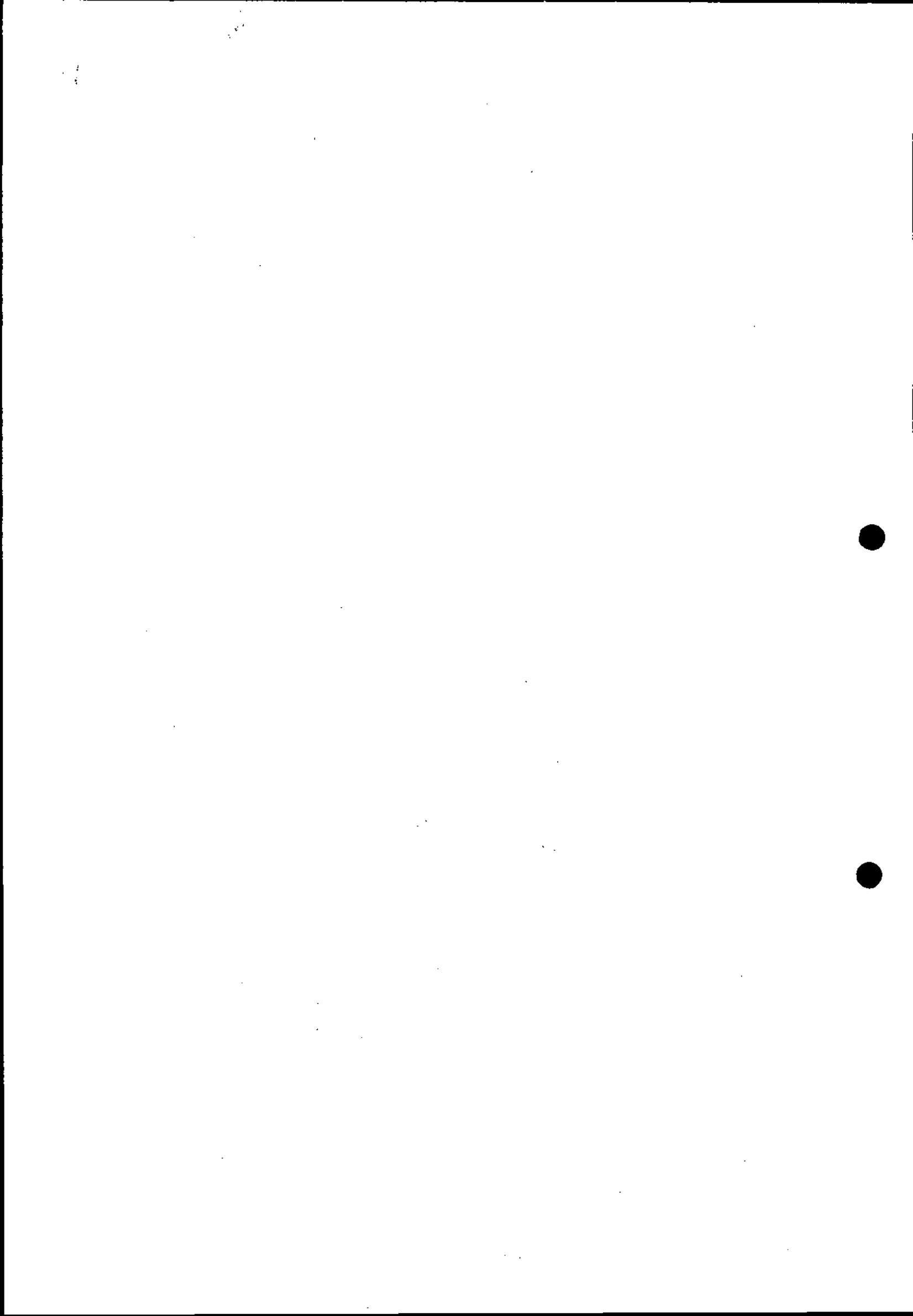
A LA PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de la pretensión de Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa del inmueble Apartamento 101 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Bari, ubicado en la Calle 56 Sur N° 81ª-90 de la ciudad de Bogotá, D.C, por cuanto la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** cumplió con las obligaciones contractuales del contrato en cita y el desistimiento del negocio contractual obedeció única y exclusivamente al incumplimiento de los pagos en los que incurrió la ACTORA LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ.

19

A LA SEGUNDA: Me opongo a la prosperidad de la pretensión indemnizatoria de perjuicios materiales y morales solicitada por la ACTORA como quiera que las decisiones que adoptó la sociedad **CLASS BOSA S.A.** estuvieron ajustadas a las previsiones de lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito con la señora LEIDY ROCIO GOMEZ TELLEZ, de fecha 12 de octubre de 2018.

5. AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En cuanto al juramento estimatorio efectuado por la ACTORA solicita unas sumas por concepto de condena más otras sumas de dinero a título de perjuicios materiales de cara a éstas, amén que le corresponderá probar todas y cada una de las condenas solicitadas, deberá probar la causación del lucro cesante pues como ya



173

se explicó, el incremento obedeció al cumplimiento de lo ordenado en el Decreto 1467 del 13 de agosto de 2019.

Sin embargo, es de resaltar que sobre la suma de \$15.520.000 por concepto de las sumas que entregó a favor de la sociedad CLASS BOSA S.A.S con ocasión del negocio jurídico celebrado entre las partes y que no se le ha devuelto aduciendo que no existe justificación alguna para que la demandada se enriquezca a causa del empobrecimiento de la ACTORA.

Como ya se dijo, la suma que fue objeto de retención, obedeció única y exclusivamente al incumplimiento de la ACTORA de sus obligaciones contractuales pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el 12 de octubre de 2018, situación que conllevó a la situación descrita en el PARAGRAFO SEGUNDO de la Cláusula Sexta del contrato, suma que resultó muy inferior a la autorizada por la cláusula en cita; razón por la cual no estamos ante un enriquecimiento de mi representada, sino ante la aplicación puntual del clausulado del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes.

A su vez, llama la atención que para la ACTORA si le es permitido solicitar las ARRAS en la cuantía que trae la Cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa pero no válido que la sociedad demandada ante el incumplimiento en los pagos a los que se había comprometido la ACTORA, pueda dar aplicación a esta Cláusula.

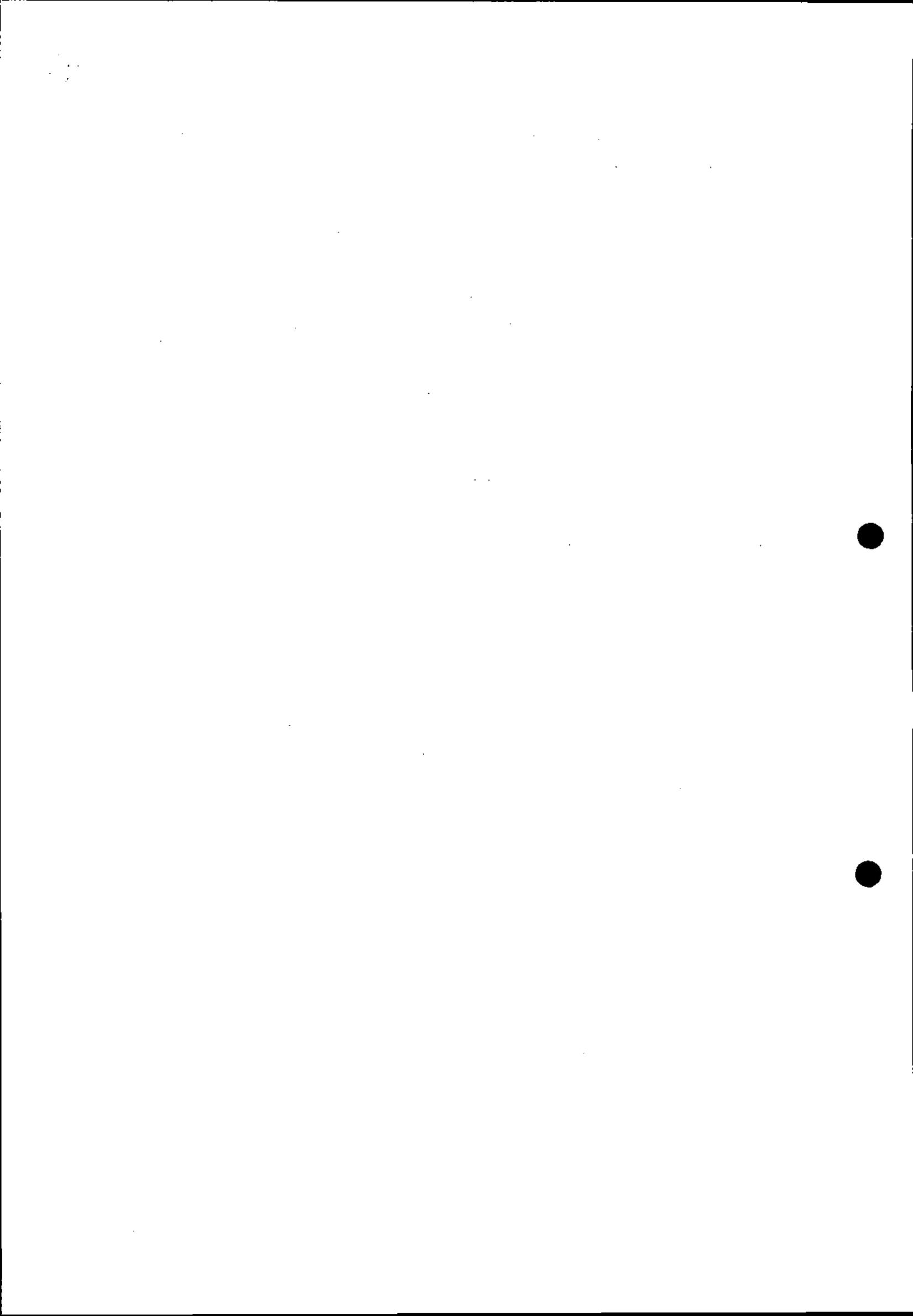
20

6. PRUEBAS

6.1. DOCUMENTALES:

Sírvase Señor Juez tener como pruebas, en los términos de lo dispuesto por el C.G.P., las siguientes:

- 6.1.1. Copia autentica del Contrato de Promesa de Compraventa del Inmueble Apartamento 101 de la Torre 2 del Proyecto Inmobiliario BARI CONJUNTO RESIDENCIAL, en 23 folios.



124

6.1.2. Certificación suscrita por el Contador Público de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** – Nit 900.719.828-3, señora **ANDREA BOTIA MALDONADO**, de fecha 21 febrero del 2020, en 01 folio.

6.1.3. Decreto N° 1467 del 13 de agosto de 2019, por el cual se adiciona el Decreto 1077 de 2015, en relación con el precio máximo de la Vivienda de Interés Social, en 02 folios.

6.1.4. Documentos de la Carpeta del inmueble Apartamento 101 de la Torre 2 del Conjunto Residencial Bari, ubicado en la Calle 56 Sur N°81ª-90 de la ciudad de Bogotá, D.C., en 63 folios.

6.2. TESTIMONIAL:

Comendidamente solicito al Señor Juez el decreto de la siguiente prueba testimonial:

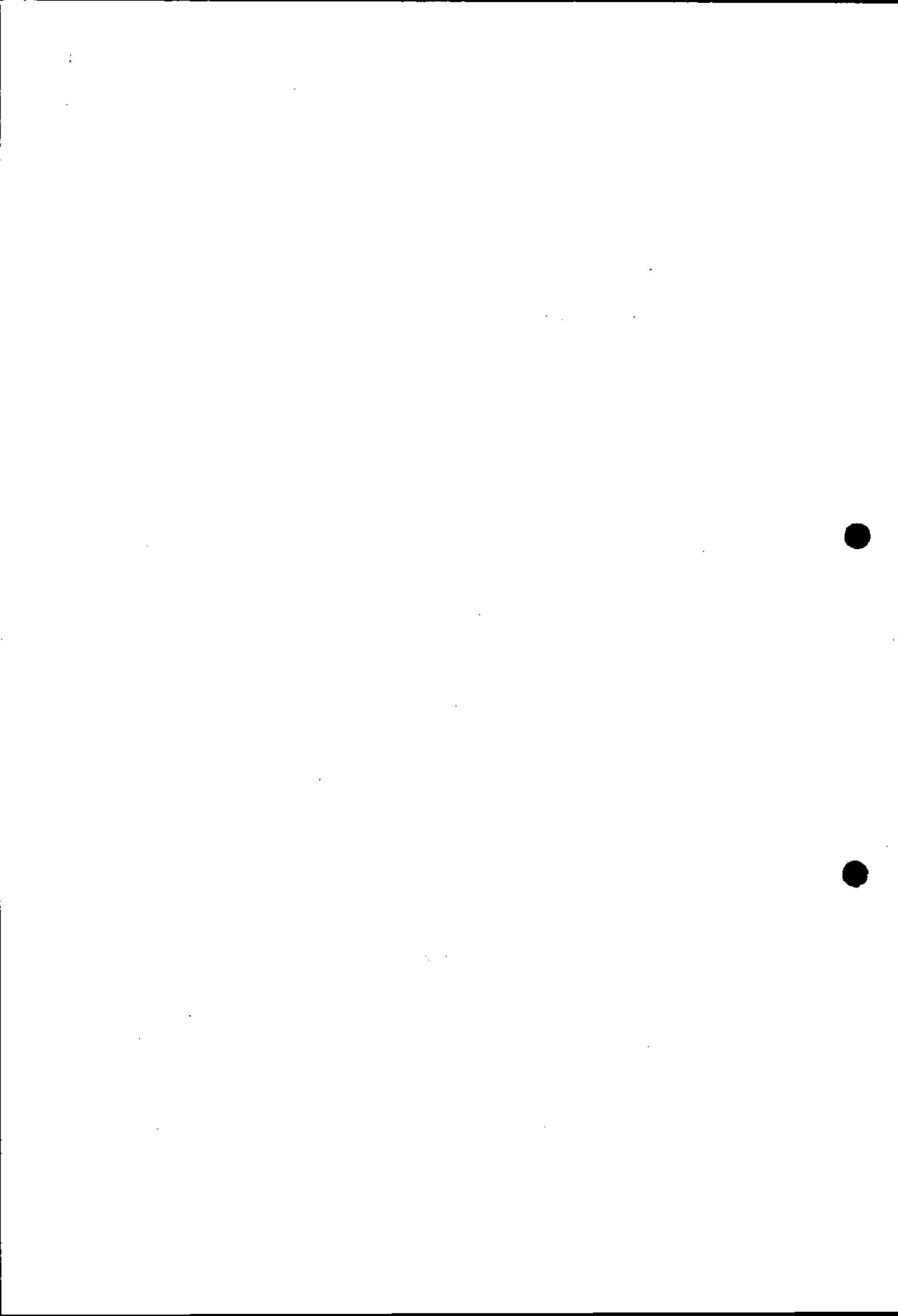
Declaración de la señora **LUZ STELLA GARZON CABREJO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.851.518 de Bogotá, quien actualmente desempeña el Cargo de Coordinadora de Trámites de la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.**, persona que por su cargo y funciones, tuvo el conocimiento directo del negocio celebrado con la señora **LEYDI ROCIO GOMEZ TELLEZ**, de los plazos otorgados para el pago del inmueble, de las comunicaciones cruzadas con la **ACTORA**, entre otros aspectos.

21

A la señora **GARZON CABREJO** podrá notificarse en la Calle 93 B No. 18-12 Oficina 501 de la ciudad de Bogotá, D.C.

7. COSTAS

Como quedó demostrado que la sociedad **CLASS BOSA S.A.S.** actuó conforme a ley y al contrato de promesa de compraventa celebrado con la **ACTORA LEYDY ROCIO GOMEZ TELLEZ**, solicito al Señor Juez se condene en costas y agencias en derecho, en los términos señalados en el Código General del Proceso.



125

8. NOTIFICACIONES

La sociedad **CLASS BOSA S.A.S** y el suscrito en la secretaria de su Despacho o en la Calle 93 A No. 14 - 17 Oficina 303 - Centro 93 de la ciudad de Bogotá, dirección de correo electrónico: gerencia@abisambraortiz.com y jorgeabisambrar@hotmail.com

Del Señor Juez.



JORGE LUIS ABISAMBRA RUSCONI

C.C. No. 80.410.697

T.P. No.53.282 C.S.J.

