



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C., ocho (8) de julio de dos mil veinticinco (2025)

Proceso: Derecho de Petición N°2007-00390

Referencia: Rosa Delia Cañón Sánchez.

Peticionaria: Martha Ligia Garay Bernal.

Comoquiera que el proceso con radicado 110014302420070039000 se encuentra desarchivado y fue puesto a disposición de esta sede judicial, y al interior de dicha actuación se atendió la solicitud presentada por la interesada, se dispone el Archivo de la presente petición.

2.- Por Secretaría, notifíquese la presente determinación a la señora Martha Ligia Garay Bernal, a través del abonado electrónico ligiabernal7@hotmail.com, señalando que lo pertinente será resuelto en el proveído correspondiente.

NOTIFÍQUESE (1),

DIANA MARCELA BORDA GUTIÉRREZ
JUEZ

* **NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 108 Hoy **9 de julio de 2025** El Secretario Edison A. Bernal Saavedra

Firmado Por:

Diana Marcela Borda Gutierrez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 024

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: **e4f76d62a46794572a63491a3b90eeb96cdf7e1306f13c1ee9468cdf9edd84c3**

Documento generado en 08/07/2025 03:53:25 PM

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

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



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL
BOGOTÁ D.C., ocho (8) de julio de dos mil veinticinco (2025)

Proceso: Verbal de resolución de contrato de compraventa
N°2024-00958

Demandante: Liz Deny Pinzón Peláez.

Demandada: Ingeniería Prospectiva SAS.

En aplicación de lo normado en el artículo 278 del Código General del Proceso, procede el despacho a dictar sentencia al interior del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa instaurado por la Liz Deny Pinzón Peláez en contra de Ingeniería Prospectiva SAS; previos los siguientes:

I. ANTECEDENTES

1. - A través de escrito sometido a reparto el 1° de agosto de 2024 (F. 1), la señora Liz Deny Pinzón Peláez, por conducto de apoderada judicial, formuló demanda verbal, solicitando:

PRIMERO: *Se declare abusiva la cláusula (DÉCIMA OCTAVA – CLÁUSULA COMPROMISORIA) firmada en los contratos de promesa de compraventa firmados por mi poderdante.*

SEGUNDO: *En consecuencia se declare la nulidad de dicha cláusula con el fin de poder demandar la resolución del contrato ante la jurisdicción ordinaria.*

TERCERO: *Se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa de manera anticipada, firmado con la empresa Ingeniería Prospectiva SAS, por falta de cumplimiento en la planificación, viabilidad, y rentabilidad del proyecto; no se tenga en cuenta la ampliación de los plazos por fuerza mayor o caso fortuito o los eventos imprevistos, ya que el incumplimiento no se desprende del prominente comprado y sí de la negligencia del prominente vendedor a la hora de ejecutar el proyecto.*

CUARTO: *Se ordene la devolución de dinero pagado a la constructora por un valor de \$38.480.000.*

QUINTO: *Se ordene el pago estipulado en la cláusula séptima (PACTO DE ARRAS), a favor de la prominente compradora con ocasión al incumplimiento de las obligaciones de la prominente vendedora*

SEXTO: *Se declare pago a favor de intereses a la tasa máxima permitida por la Superfinanciera al momento de hacer devolución de dineros.*

2.- Como fundamentos fácticos de las pretensiones, la parte actora expuso, en síntesis, que:

(i) En el año 2019 la constructora Ingeniería Prospectiva S.A.S. abrió un proyecto denominado “Brisas De San Antonio” ubicado en la Transversal 2E N° 6 N -122/138 del Municipio de Fusagasugá.

(ii) El 5 de febrero de 2019, la demandante firmó dos contratos de promesa de compraventa con la Constructora Ingeniería Prospectiva S.A.S. por la adquisición del apartamento 302, Torre 7 (Contrato N°1) y el parqueadero 9, Torre 7 (Contrato N° 2).

(iii) El valor del primero contrato se pactó por valor de \$130.306.000 y el valor del segundo, se acordó por la suma de \$15.000.000.

(iv) Indicó que de conformidad con el estado de cuenta emitido el 4 de octubre del año 2020, el valor total pagado al 23 de septiembre de 2020 correspondía a la suma de \$26.880.000.

(v) La fecha de entrega del apartamento se convino para el mes de noviembre del año 2020, sin embargo, el 14 de enero de 2023 la actora recibió una carta con información de interés general a los prominentes compradores del proyecto Brisas de San Antonio, dónde la Constructora cambiaba las condiciones de compra estipuladas, cambios que no le fueron informados con anterioridad y de los cuales no se impartió aprobación alguna.

(vi) La demandante realizó una visita para constatar el estado de la obra y evidenció que ésta llevaba un 30% de avance de construcción, pese a que habían pasado 4 años de la firma del contrato y se había efectuado el pago de más del 50% del valor de la cuota inicial.

(vii) En virtud de lo anterior, la actora fue citada en distintas ocasiones por la constructora sin recibir una propuesta real de conciliación o transacción.

(viii) Aseveró que para evitar demandadas masivas, la constructora hizo uso de la cláusula décima octava del contrato, la cual exige que, de existir controversia a resolver, es necesario acudir ante tribunal de arbitramento lo que significa una carga económica que tendrá que recaer directamente en la compradora.

(ix) La señora Liz Deny Pinzón Peláez citó a la constructora a conciliación ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio el 14 de noviembre del año 2023, audiencia a la que no asistió la sociedad aquí demandada.

(x) Adujo que el valor total cancelado por el contrato N° 1 fue de \$34.680.000 y por el contrato N° 2 fue de \$3.800.000 y que dejó de pagar las cuotas el 7 de julio de 2021 al evidenciar que la obra no avanzaba.

3.- Mediante providencia del 20 de noviembre de 2024 (F. 6), se admitió la demanda ordenando su enteramiento a la sociedad convocada, diligencia que se surtió conforme lo anotado en auto del 30 de abril del año en curso (F.9) quien, durante el término de traslado, no contestó la demanda ni propuso medio exceptivo alguno.

4.- Por consiguiente, por auto de la misma fecha (F. 9) se anunció que la decisión de instancia se tomará de conformidad con lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso y, se instó a las partes para presentar alegatos de conclusión, agotadas las etapas procesales pertinentes, se procede a emitir el fallo que en derecho corresponda, con fundamento en las siguientes:

II. CONSIDERACIONES

2.1.- Sea lo primero precisar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso, es procedente emitir el fallo que en derecho corresponde, por cuanto las pruebas documentales obrantes en el proceso se estiman suficientes y pertinentes para decidir la instancia.

2.2.- De igual manera, se observa que se encuentran estructurados a cabalidad los denominados presupuestos procesales, comoquiera que esta agencia es competente para el conocimiento de la acción incoada en este asunto; las partes, integradas por una persona natural y otra jurídicas son plenamente capaces, comparecieron al proceso debidamente representadas y la demanda cumple los requisitos formales exigidos. Además, el proceso se ha desarrollado normalmente, ello aunado a que no existe causal de nulidad insaneable que pueda enervar la actuación.

2.3.- El problema jurídico.

Determinar si se reúnen los presupuestos legales, en primer lugar, para resolver de fondo el presente asunto, teniendo en cuenta la cláusula compromisoria pactada entre las partes y, posterior a ello, si es viable acoger las pretensiones invocadas en torno a que se declare la existencia e incumplimiento de los contratos de compraventa de fecha 5 de febrero 2020, respecto de la adquisición del apartamento 302, Torre 7 (Contrato N°1) y el parqueadero 9, Torre 7 (Contrato N° 2), y en consecuencia, se declare la resolución de los contratos referidos y se ordene la devolución de los dineros aportados y el pago de los intereses causados.

2.4. Teoría del caso y su análisis.

2.4.1. Inicialmente cabe resaltar que una vez revisada la actuación, se evidenció que la parte demandante no acudió al Tribunal de Arbitramento acordado en la Cláusula Décima Octava para resolver la controversia de incumplimiento aquí reclamada, por el contrario acudió al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, sin que la parte convocada asistiera, por lo anterior sería del caso que el Tribunal de Arbitramento conociera del caso, no obstante, el artículo 139 del Código General del Proceso establece lo siguiente:

ARTÍCULO 139. TRÁMITE. *Siempre que el juez declare su incompetencia para conocer de un proceso ordenará remitirlo al que estime competente. Cuando el juez que reciba el expediente se declare a su vez incompetente solicitará que el conflicto se decida por el funcionario judicial que sea superior funcional común a ambos, al que enviará la actuación. Estas decisiones no admiten recurso.*

El juez no podrá declarar su incompetencia cuando la competencia haya sido prorrogada por el silencio de las partes, salvo por los factores subjetivo y funcional.

(...)

Frente al particular, la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, ha señalado:

“...entendido como queda que la cláusula compromisoria es el medio del que de ordinario deriva el arbitraje necesario de fuente convencional, bien puede decirse que por fuerza de un pacto de esta naturaleza, ante un género determinado de controversias futuras vinculadas a una específica relación contractual, las partes no tienen absoluta libertad para acudir a los tribunales del Estado en demanda de justicia, sino que por principio y en virtud de la cláusula en cuestión, quedan bajo imposición de recurrir al arbitraje...”¹.

Quiere ello decir que, una vez pactada la cláusula, no pueden las partes apartarse de sus efectos si es invocada por los contratantes, sin embargo, también ha dicho la jurisprudencia que **“tal impedimento no es declarable de oficio por el Funcionario del conocimiento, como quiera que al provenir del acuerdo contractual refulge ajustado a la legalidad que los suscriptores opten por derogarlo, ya expresa ora tácitamente, al fin y al cabo en derecho las cosas de deshacen como se hacen.”²**

De igual modo, continúa el Tribunal:

¹ Casación Civil, junio 17 de 1997, Magistrado Ponente. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

² TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL, DE BOGOTÁ - SALA CIVIL, Bogotá D. C, cuatro (4) de junio de dos mil catorce (2014). Rad. MP: CLARA INÉS MÁRQUEZ BULLA
Radicación: 110013103006 2014 00207 01

“Al ser renunciable cualquiera de los intervinientes podrá acudir directamente ante el órgano judicial, en tanto que el otro extremo del negocio tiene la facultad de concurrir al juicio sin interponer la excepción pertinente, es decir desistiéndola tácitamente, **configurándose por esta vía el decaimiento de la cláusula compromisoria que habilita al Juez de la causa para proveer de fondo**, e impide posteriormente alegar nulidad alguna. Con razón sostiene Dante Barrios de Angelis, citado por la Honorable Corte Suprema en la antedicha sentencia, ‘...*expresamente al convenir en ello de ese modo, y tácitamente cuando uno de los sujetos ligados por la cláusula compromisoria demanda ante un juzgado y la contraparte no ... excepciona, casos ambos en los cuales los interesados entran, lícitamente, en un campo procesal que según dicha cláusula les estaba vedado*”.

Así las cosas y teniendo en cuenta que la parte pasiva guardó silencio frente a la competencia de jurisdicción Arbitral y no formuló tampoco la respectiva excepción, este Despacho Judicial asumió la Competencia del proceso, entendiéndose por renunciada dicha cláusula, lo que a su vez, impide acceder a la pretensión de declararla nula, por cuanto la misma no evidencia vicio o irregularidad alguna que fustigue su validez, cosa distinta es que, legalmente celebrada, las partes desistieron tácitamente de su aplicación, hecho que de igual manera impone al Despacho resolver 1 instancia como corresponde.

2.4.2. De cara a ello, el legislador legitimó “*al contratante cumplido o al que se allanó a cumplirlo*” para pedir su resolución por incumplimiento, con la consecuente indemnización de perjuicios; sin embargo, para su prosperidad se requiere la perfección y validez del acuerdo (artículo 1546 del Código Civil).

En consecuencia, para que prosperen las súplicas de la demanda, la parte actora deberá acreditar:

- a) La existencia de un vínculo bilateral válido;
- b) Que cumplió con los deberes que le impone el convenio o que se allanó a acatarlo en la forma y tiempo debidos;
- c) El incumplimiento, aún parcial, del otro contratante.

En lo atinente a la acción resolutoria la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia puntualizó que:

“Como se sabe, alrededor de los acuerdos de voluntades el legislador tiene establecidos diferentes recursos judiciales, surgiendo de entre ellos la llamada acción resolutoria, la cual, a términos del artículo 1546 del Código Civil, es la que tiene el contratante que cumplió o se allanó a satisfacer las obligaciones para demandar el rompimiento del vínculo cuando el otro, dentro del plazo previsto, no acató las que tenía a su cargo; mecanismo legal este que trae como inexorable consecuencia la circunstancia de que, de acaecer esa ruptura contractual, las cosas necesariamente deben volver

a como se encontraban con anterioridad al negocio, esto es, que por quererlo así el legislador, las partes interesadas deben quedar colocadas en la misma situación en que se encontraban antes de contratar, vale decir, como si el contrato jamás se hubiera realizado”³.

Igualmente, respecto a los requisitos contemplados para la prosperidad del reconocimiento del incumplimiento la Corte Suprema de Justicia, en la sentencia SC-4801-2020, señaló:

“Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo. Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado. Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor 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.

Recuérdese que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios.

En tal sentido, y frente al primer presupuesto exigido para la prosperidad de la acción, esto es, la existencia de un vínculo bilateral válido; se tiene que en efecto con las documentales allegadas con el escrito de demanda (F.02) se acredita la existencia de dos contratos legales encontrándose probada la presencia de los convenios, el primero para la compra del apartamento 302 de la torre 7 por valor de Ciento Quince Millones Trescientos Seis Mil Pesos Moneda Corriente (\$115.306.000 M/Cte.) pagaderos en una cuota inicial correspondiente al 30% del valor de proyecto en 24 cuotas y el 70% restante cancelado con el producto de un préstamo adquirido por la compradora y, el otro por el parqueadero número 9 de la torre 7 por valor de Quince Millones de Pesos Moneda Corriente (\$15.000.000 M/Cte.) pagaderos en 36 cuotas, ubicados en la transversal

³ (G. J., T. CCXIX, pag.249).

2E N° 6N -122 /138 del proyecto Brisas de San Antonio del municipio de Fusagasugá.

Aunado a ello, se tiene que los contratos se encuentran autenticados en la Notaría 74 del Círculo de Bogotá D.C y están debidamente suscritos por la demandante Liz Deny Pinzón Peláez en calidad de promitente compradora y el señor Henrri Mauricio Pulido Marín en calidad de representante legal de Ingeniería Prospectiva S.A.S, promitente vendedor.

2.4.3 Por otro lado, frente al segundo requisito correspondiente a determinar si la actora cumplió la obligación que contrajo o que se allanó a acatarlo en la forma y tiempo debidos.

Las obligaciones a cargo de la demandante se encontraban básicamente encaminadas a realizar los pagos de los valores de los inmuebles, para el contrato N° 1 (Apartamento 302, Torre 7) estipulados en la cláusula sexta de la siguiente manera:

SEPARACION	01 de Febrero de 2.019	\$ 5.000.000
1 CUOTA	05 de Marzo de 2.019	\$ 1.232.992
2 CUOTA	05 de Abril de 2.019	\$ 1.232.992
3 CUOTA	05 de Mayo de 2.019	\$ 1.232.992
4 CUOTA	05 de Junio de 2.019	\$ 1.232.992
5 CUOTA	05 de Julio de 2.019	\$ 1.232.992
6 CUOTA	05 de Agosto de 2.019	\$ 1.232.992
7 CUOTA	05 de Septiembre de 2.019	\$ 1.232.992
8 CUOTA	05 de Octubre de 2.019	\$ 1.232.992
9 CUOTA	05 de Noviembre de 2.019	\$ 1.232.992
10 CUOTA	05 de Diciembre de 2.019	\$ 1.232.992
11 CUOTA	05 de Enero de 2.020	\$ 1.232.992
12 CUOTA	05 de Febrero de 2.020	\$ 1.232.992
13 CUOTA	05 de Marzo de 2.020	\$ 1.232.992
14 CUOTA	05 de Abril de 2.020	\$ 1.232.992
15 CUOTA	05 de Mayo de 2.020	\$ 1.232.992
16 CUOTA	05 de Junio de 2.020	\$ 1.232.992
17 CUOTA	05 de Julio de 2.020	\$ 1.232.992
18 CUOTA	05 de Agosto de 2.020	\$ 1.232.992
19 CUOTA	05 de Septiembre de 2.020	\$ 1.232.992
20 CUOTA		
21 CUOTA		
22 CUOTA		
23 CUOTA		
24 CUOTA		
70 % Restante		

Para el contrato N° 2 (Parqueadero 9, Torre 7) se acordaron los pagos en la cláusula sexta de la siguiente manera:

Proceso verbal de Resolución de Contrato N° 2024-00958 promovido por Liz Deny Pinzón Peláez en contra de Ingeniería Prospectiva S.A.S.

2. FORMA DE PAGO: —

La suma de QUINCE MILLONES DE PESO MCTE (\$ 15.000.000) (Valor parqueadero) que EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), se cancelara de la siguiente manera:

SEPARACION	01 de Febrero de 2.019	\$ 700.000
1 CUOTA	05 de Marzo de 2.019	\$ 100.000
2 CUOTA	05 de Abril de 2.019	\$ 100.000
3 CUOTA	05 de Mayo de 2.019	\$ 100.000
4 CUOTA	05 de Junio de 2.019	\$ 100.000
5 CUOTA	05 de Julio de 2.019	\$ 100.000
6 CUOTA	05 de Agosto de 2.019	\$ 100.000
7 CUOTA	05 de Septiembre de 2.019	\$ 100.000
8 CUOTA	05 de Octubre de 2.019	\$ 100.000
9 CUOTA	05 de Noviembre de 2.019	\$ 100.000
10 CUOTA	05 de Diciembre de 2.019	\$ 100.000
11 CUOTA	05 de Enero de 2.020	\$ 100.000
12 CUOTA	05 de Febrero de 2.020	\$ 100.000
13 CUOTA	05 de Marzo de 2.020	\$ 100.000
14 CUOTA	05 de Abril de 2.020	\$ 100.000
15 CUOTA	05 de Mayo de 2.020	\$ 100.000
16 CUOTA	05 de Junio de 2.020	\$ 100.000
17 CUOTA	05 de Julio de 2.020	\$ 100.000
18 CUOTA	05 de Agosto de 2.020	\$ 100.000
19 CUOTA	05 de Septiembre de 2.020	\$ 100.000
20 CUOTA	05 de Octubre de 2.020	\$ 100.000
21 CUOTA	05 de Noviembre de 2.020	\$ 100.000
22 CUOTA	05 de Diciembre de 2.020	\$ 100.000
23 CUOTA	05 de Enero de 2.021	\$ 100.000
24 CUOTA	05 de Febrero de 2.021	\$ 100.000
25 CUOTA	05 de Marzo de 2.021	\$ 100.000
26 CUOTA	05 de Abril de 2.021	\$ 100.000
27 CUOTA	05 de Mayo de 2.021	\$ 100.000
28 CUOTA	05 de Junio de 2.021	\$ 100.000
29 CUOTA	05 de Julio de 2.021	\$ 100.000
30 CUOTA	05 de Agosto de 2.021	\$ 100.000
31 CUOTA	05 de Septiembre de 2.021	\$ 100.000
32 CUOTA	05 de Octubre de 2.021	\$ 100.000
33 CUOTA	05 de Noviembre de 2.021	\$ 100.000
34 CUOTA	05 de Diciembre de 2.021	\$ 100.000
35 CUOTA	05 de Enero de 2.022	\$ 100.000
72 % Restante	30 de Enero de 2.022	\$ 10.800.000

OFICINA PRINCIPAL

De conformidad con lo anterior, se arrimó al plenario certificaciones de fecha 19 y 26 de abril de 2023, emitidas por la sociedad demandada de los pagos que la señora Liz Deny Pinzón Peláez realizó por ambos inmuebles desde el momento de la separación, obsérvese:

Monto total abonado apartamento 302, Torre 7:

RESUMEN PAGOS			
CONTRATO		ABONO	SALDO
Cuota inicial	\$34,591,800.00	\$34,680,000.00	\$0.00
Saldo final	\$80,714,200.00		80,714,200.00
TOTAL	\$115,306,000.00	\$34,680,000.00	\$80,626,000.00

Monto total abonado parqueadero 9, Torre 7:

RESUMEN PAGOS			
CONTRATO		ABONO	SALDO
Cuota inicial	\$4,200,000.00	\$3,800,000.00	\$400,000.00
Saldo final	\$10,800,000.00		10,800,000.00
TOTAL	\$15,000,000.00	\$3,800,000.00	\$11,200,000.00

Se corroboró entonces que mes a mes la demandante consignó a órdenes de la empresa Ingeniería Prospectiva S.A.S los pagos acordados para la cancelación de la cuota inicial del apartamento y del parqueadero en las fechas acordadas, incluso realizando abonos superiores a las cuotas establecidas a fin de cubrir la obligación, sin embargo y como se afirma en los hechos de la demanda, los pagos fueron suspendidos para el apartamento y el parqueadero en los meses de julio y agosto de 2021 respectivamente, teniendo en cuenta que no se evidenciaban avances en las obras de construcción, hecho que se puede evidenciar en las fotografías anexas como pruebas y en las respuestas dadas a la convocante a sus derechos de petición donde se reconoce el atraso de las obras al 26 de abril de 2023 y se reitera la programación de la nueva fecha de la obra para diciembre de 2023.

Es pertinente tener en cuenta que la pandemia ocasionada por el virus Covid – 19 que afectó fuertemente la economía del país tuvo su mayor auge para los años 2020 a 2021, sin embargo, para junio de 2023, fecha en la que se interpuso petición solicitando la resolución del contrato, la demandada reconoce que se presentan demoras e incluso solicita la realización de acuerdo de pago o transacción, por lo cual se tienen por cumplidos los deberes por parte de la promitente compradora.

2.4.4 Finalmente, el último requisito para la prosperidad de la acción, señala el incumplimiento, aún parcial, del otro contratante, en consecuencia, para su análisis se exponen las principales obligaciones contraídas por el demandado y que se señalan en las cláusulas del contrato así:

Contrato N° 1

- (...) PRIMERA:OBJETO.-LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta real y efectiva a favor de EL (LA, LOS) PROMITENTE(SOMPRADOR (A, ES) y este (os) se obliga(n) a adquirir a aquellas, por el régimen de propiedad horizontal derecho de dominio y la prestación que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre los futuros Amueble(s):--

Apartamento(s) número 302, TORRE 7 junto con el derecho del uso de los parqueaderos comunes, inmueble que hacen parte del proyecto de su propiedad denominado BRISAS DE SAN ANTONIO, ubicado en la transversal 2E N° 6n-122 /138 del municipio de Fusagasugá, construido sobre Cinco (5) lotes de terreno (...)

- *DECIMA. ENTREGA: La PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta el de 20 de Diciembre de 2.021. La entrega se hará constar de acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicará los detalles de acabados. A partir de las fechas de la firma de la entrega de los inmuebles, será de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (...)*

Contrato N° 2

- *PRIMERA:OBJETO.-LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a transferir a título de venta real y efectiva a favor de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES) y este (os) se obliga(n) a adquirir a aquellas, por el régimen de propiedad horizontal, el derecho de dominio y la prestación que LA PROMITENTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre los futuros inmueble(s):- Parqueadero(s) número 9, TORRE inmueble que hacen parte del proyecto de su propiedad denominado BRISAS DE SAN ANTONIO, ubicado en la transversal 2E N° 6n-122 /138 del municipio de Fusagasugá (...)*
- *DECIMA. ENTREGA: La PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta el de 28 de Febrero de 2.022. La entrega se hará constar de acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicará los detalles de acabados: A partir de las fechas de la firma de la entrega de los inmuebles, será de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)*

Se acordó en las cláusulas referidas que las entregas de los inmuebles se realizarían en diciembre de 2021 y febrero de 2022, es decir dos años y nueve meses para el apartamento y tres años para el parqueadero respectivamente, sin embargo a junio de 2023, aún no existía avance en las obras como se puede observar en las fotografías que se expondrán a continuación, esto teniendo en cuenta que en los años 2020 a 2021 la economía y la actividad del país en general se paralizó, por lo que el tiempo adicional que pudo retrasarse el proyecto se extendió más de lo que se entendería con la ocurrencia de la emergencia sanitaria.



Lo anterior teniendo en cuenta lo dispuesto en la Circular Conjunta 001 del 11 de abril de 2020, en la que el Ministerio de Salud, el Ministerio de Trabajo y el Ministerio de Vivienda expedieron los protocolos de bioseguridad a que se debían someter cada proyecto de construcción, aunado a ello, mediante Decreto 593 del 24 de abril de 2020 se dispuso la autorización para la circulación de las personas dedicadas a las actividades de ejecución de obras de construcción de edificaciones, así como el suministro de materiales e insumos para llevarlas a cabo.

En consecuencia, se tiene que la obligación primigenia de la sociedad demandada se incumplió tajantemente pues no se entregaron los inmuebles en las condiciones acordadas en las cláusulas de los contratos.

Ahora bien, mediante comunicado datado del 14 de enero de 2023, se informó a los compradores del aumento de precio de los inmuebles adquiridos de manera unilateral sin que se evidencie la suscripción de un Otro sí, como se acordó en el parágrafo 2° de la cláusula décima del contrato N° 1 referente a la entrega de los inmuebles:

a) Extracto comunicación 14 de enero de 2023 (Pág. 38, F.02)

Apartamentos de tres (3) habitaciones, dos baños, walking closet, balcones.

Tipo A: 68.61 m2 - Tipo B: 60.78 m2 - Tipo C: 61.32 m2

De acuerdo a lo anterior, **INGENIERIA PROSPECTIVA S.A.S** realiza el siguiente ofrecimiento única y exclusivamente a los promitentes compradores de Brisas de San Antonio Etapa II Torre 6 que cumplieron con el 30% pagado de la cuota inicial pactada en promesa de compraventa:

Tipo A: 68.61 m2	\$ 145.000.000
Tipo B: 60.78 m2	\$ 138.500.000
Tipo C: 61.32 m2	\$ 139.200.000

b) Extracto Contrato N° 1 (Pág. 57, F.02)

Parágrafo 2. Si la entrega material del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta no se pudiere llevar a cabo en la fecha acordada por razones de fuerza mayor o caso fortuito, por demora sin culpa de la constructora en la conexión de alguno de los servicios públicos y adicionalmente en los casos de huelga de los proveedores o contratistas, o las invernadas extraordinarias, el plazo se prorrogara hasta por noventa (90) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito o los eventos antes previstos, en este caso la fecha de entrega, la firma de la escritura y el pago correspondiente a esta fecha si lo hubiere se prorrogara en el mismo tiempo.

Así las cosas no era procedente aumentar súbitamente el valor de los inmuebles sin haberse suscrito un documento que demostrara que la compradora se encontraba de acuerdo en realizar el pago de aproximadamente 20 millones adicionales al precio inicial acordado, máxime cuando las obras no tenían mayor avance al haber transcurrido 4 años desde la suscripción del contrato de compraventa, encontrándose claramente incumplida esa obligación por parte de la demandada frente a las condiciones del contrato.

Probados los tres requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria y con base en los argumentos descritos en la parte considerativa de esta sentencia, se dará aplicación a lo señalado en el artículo 97 del código General del Proceso que prevé lo siguiente:

ARTÍCULO 97. FALTA DE CONTESTACIÓN O CONTESTACIÓN DEFICIENTE DE LA DEMANDA

La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones

contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.

En ese sentido, se accederá parcialmente a las pretensiones de la demanda y se presumirán por ciertos los hechos susceptibles de confesión.

Dicho lo anterior, se ordenará a la demandada a devolver los montos pagados y a pagar las arras acordadas en la cláusula séptima de cada contrato por el incumplimiento del mismo, así como el pago de los intereses legales hasta el momento en que se efectuó el pago, comoquiera que el juramento estimatorio presentado no se encuentra debidamente ajustado a lo establecido en el artículo 206 *ibidem* para acceder a lo solicitado, esto es, determinar claramente lo correspondiente al daño emergente y al lucro cesante, por lo que los valores presentados no tienen sustento jurídico válido.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: ACOGER PARCIALMENTE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA, promovida por Liz Deny Pinzón Peláez contra Ingeniería Prospectiva SAS, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: DECLARAR que Ingeniería Prospectiva S.A.S. incumplió los contratos de compraventa suscritos para la adquisición del Apartamento 302 de la Torre 7 y el Parqueadero 9 de la Torre 7 del proyecto Brisas de San Antonio de Fusagasugá.

TERCERO: DECLARAR la resolución de los contratos de compraventa suscritos para la adquisición del Apartamento 302 de la Torre 7 y el Parqueadero 9 de la Torre 7 del proyecto Brisas de San Antonio de Fusagasugá celebrado entre las partes.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, **CONDENAR** a Ingeniería Prospectiva S.A.S a restituir a favor de Liz Deny Pinzón Peláez la suma de \$ 38.480.000, correspondiente al valor pagado por concepto de cuota inicial por los contratos suscritos.

QUINTO: CONDENAR a Ingeniería a pagar Prospectiva S.A.S al pago del pacto de arras, así:

- Contrato apartamento 302 Torre 7: \$11.530.600 M/cte.
- Contrato parqueadero 9 Torre 7: \$ 1.500.000 M/cte.

SEXTO: CONDENAR a Ingeniería Prospectiva S.A.S al pago de intereses comerciales, desde la notificación de esta providencia y hasta que se verifique el pago, en un porcentaje del 0.5% mensual sobre las condenas efectuadas, correspondiente al 6% efectivo anual de qué trata el artículo 1617 del Código Civil.

SEPTIMO: CONDENAR en costas a Ingeniería Prospectiva S.A.S Secretaría proceda a efectuar la liquidación respectiva, consultando lo reglado en el artículo 366 del Código General del Proceso y teniendo como agencias en derecho la suma de \$ 2.600.000.

OCTAVO: Una vez cumplido lo anterior, archívese el expediente dejando las constancias del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


DIANA MARCELA BORDA GUTIÉRREZ
JUEZ

* **NOTIFICACIÓN POR ESTADO:** La providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 108 Hoy **9 de julio de 2025** El Secretario Edison A. Bernal Saavedra

DRM

Firmado Por:
Diana Marcela Borda Gutierrez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 024
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: **e0d3d35f78a41738a06c4f22b2ec4ad6e66ef62f5f0521d01a872ed1b010078d**
Documento generado en 08/07/2025 03:53:26 PM

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