

Señor

**Juez Veintidós (22) Civil Municipal de Bogotá**

E. S. D.

**REF: Contestación Demanda**  
**RAD: 110014003-022-2020-00356-00**  
**Demandante: Martha Zoraida Ruiz López y Julio Cesar Ochoa Forero**  
**Demandado: AR Construcciones SAS**

**JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**, mayor de edad y vecino de Bogotá, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No.79.944.755 de Bogotá D.C., y portador de la Tarjeta Profesional No. 176.549 del C.S.J., obrando en mi calidad de representante legal suplente de **AR Construcciones SAS**, sociedad comercial identificada con el NIT. No. 900.378.893-8, con domicilio comercial en la ciudad de Bogotá, tal como consta en certificado de existencia y representación legal anexo al presente escrito, por medio del presente, me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** incoada por los señores Martha Zoraida Ruiz López y Julio Cesar Ochoa Forero que originó el proceso de la referencia, por medio del presente escrito procedo a descorrer traslado en los siguientes términos:

#### **I. PROCEDENCIA Y OPORTUNIDAD.**

**AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, fue notificado con base en lo estipulado en el Artículo 291 del Código General del Proceso, el pasado veinticuatro (24) de septiembre de 2020, otorgándole un término de veinte (20) días hábiles siguientes para su contestación, plazo dentro del cual presento este escrito.

#### **II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS.**

A continuación, me pronuncio frente a cada uno de los hechos de la demanda, así:

**Primero:** Es cierto, sin embargo, no constituye mérito que sustenten las pretensiones de la demanda. En efecto, los demandantes, el día diecisiete (17) de marzo de 2014, realizaron el pago de Dos millones de pesos moneda corriente (\$2.000.000) a la cuenta bancaria informada por AR CONSTRUCCIONES S.A.S., para cancelar lo concerniente a la separación del Apartamento 1708, Parqueadero 222 y Parqueadero 223 del proyecto Inmobiliario Torre Imperial.

**Segundo:** Es cierto, sin embargo, no constituye mérito que sustenten las pretensiones de la demanda. Los demandantes consignaron a la cuenta bancaria informada por mi representada la suma equivalente de Dieciocho millones de pesos moneda corriente (\$18.000.000) el día dos (02) de abril de 2014 por concepto

de confirmación de compra del Apartamento 1708, parqueadero 222 y parqueadero 223 de nuestro proyecto inmobiliario Torre Imperial.

**Tercero:** Es cierto, el día dieciséis (16) de septiembre de 2015, la señora **MARTHA ZORAIDA RUIZ LÓPEZ** suscribió el contrato de promesa de compraventa del proyecto inmobiliario Torre Imperial, respecto del Apartamento 1708 y parqueaderos 222 y 223. cuyo precio pactado es la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE (\$270.690.000).

**Cuarto:** Es cierto, sin embargo, no constituye mérito que sustenten las pretensiones de los demandantes, pues simplemente se refiere al precio pactado por los inmuebles descritos anteriormente en el contrato promesa de compraventa. Al respecto es preciso aclararle al Despacho que a pesar de haber sido debidamente discriminados y determinados los pagos a que se comprometían los demandantes estos incurrieron en mora en el pago de las cuotas pactadas en el documento de promesa de compraventa, lo cual, constituye un incumplimiento contractual en su contra, pues la señora **MARTHA ZORAIDA RUIZ LÓPEZ** incumplió las fechas de pago pactados tal y como puede evidenciar en el siguiente cuadro:

FORMA DE PAGO PACTADA			PAGADO			SALDO	TASA INTERES DIARIA
CONCEPTO	FECHA	VALOR	DOCUMENTO	FECHA	VALOR		
Separación 1	29/03/2014	2,000,000.00	RC 36383	17/03/2014	2,000,000.00	0.00	
Confirmación 1	05/04/2014	18,000,000.00	RC 36908	02/04/2014	18,000,000.00	0.00	
Cuota 1	05/05/2014	2,662,000.00	RC 40072	05/05/2014	2,662,000.00	0.00	
Cuota 2	05/06/2014	2,662,000.00	RC 40072	05/05/2014	338,000.00	2,324,000.00	
			RC 43046	04/06/2014	2,324,000.00	0.00	
Cuota 3	05/07/2014	2,662,000.00	RC 43046	04/06/2014	676,000.00	1,986,000.00	
			RC 46386	07/07/2014	1,986,000.00	0.00	
Cuota 4	05/08/2014	2,662,000.00	RC 46386	07/07/2014	1,014,000.00	1,648,000.00	
			RC 51768	05/09/2014	1,648,000.00	0.00	
Cuota 5	05/09/2014	2,662,000.00	RC 51768	05/09/2014	826,640.00	1,835,360.00	
			RC 55058	06/10/2014	1,835,360.00	0.00	
Intereses de Mora - Cuota 4	05/09/2014	25,360.00	RC 51768	05/09/2014	25,360.00	0.00	0.0496405
Cuota 6	05/10/2014	2,662,000.00	RC 55058	06/10/2014	336,397.00	2,325,603.00	
			RC 58390	04/11/2014	2,325,603.00	0.00	
Intereses de Mora - Cuota 5	06/10/2014	28,243.00	RC 55058	06/10/2014	28,243.00	0.00	0.0496405
Intereses de Mora - Cuota 6	04/11/2014	33,478.00	RC 58390	04/11/2014	33,478.00	0.00	0.0496405
Cuota 7	05/11/2014	2,662,000.00	RC 58390	04/11/2014	140,919.00	2,521,081.00	
			RC 64555	09/01/2015	2,521,081.00	0.00	
Cuota 8	05/12/2014	2,662,000.00	RC 64555	09/01/2015	351,323.00	2,310,677.00	
			RC 78085	25/06/2015	2,310,677.00	0.00	
Cuota 9	05/01/2015	2,662,000.00	RC 78085	25/06/2015	2,662,000.00	0.00	
Intereses de Mora - Cuota 7	09/01/2015	81,346.00	RC 64555	09/01/2015	81,346.00	0.00	0.0496405
Intereses de Mora - Cuota 8	09/01/2015	46,250.00	RC 64555	09/01/2015	46,250.00	0.00	0.0496405
Cuota 10	05/02/2015	2,662,000.00	RC 78085	25/06/2015	75,950.00	2,586,050.00	
			NC 15556	23/09/2015	26,428.00	2,559,622.00	
			RC 85947	24/09/2015	2,559,622.00	0.00	
Cuota 11	05/03/2015	2,662,000.00	RC 85947	24/09/2015	2,662,000.00	0.00	
Cuota 12	05/04/2015	2,662,000.00	RC 85947	24/09/2015	2,662,000.00	0.00	
Cuota 13	05/05/2015	2,662,000.00	RC 85947	24/09/2015	2,240,003.00	421,997.00	
			RC 89915	30/10/2015	421,997.00	0.00	
Intereses de Mora	25/06/2015	26,428.00	RC 78085	25/06/2015	26,428.00	0.00	(0.000496405%)
Intereses de Mora - Cuota 10	25/06/2015	185,000.00	RC 78085	25/06/2015	185,000.00	0.00	(0.000496405%)
Intereses de Mora - Cuota 11	25/06/2015	148,000.00	RC 78085	25/06/2015	148,000.00	0.00	(0.000496405%)
Intereses de Mora - Cuota 12	25/06/2015	107,035.00	RC 78085	25/06/2015	107,035.00	0.00	(0.000496405%)
Intereses de Mora - Cuota 13	25/06/2015	67,392.00	RC 78085	25/06/2015	67,392.00	0.00	(0.000496405%)
Intereses de Mora - Cuota 8	25/06/2015	191,554.00	RC 78085	25/06/2015	191,554.00	0.00	(0.000496405%)
Intereses de Mora - Cuota 9	25/06/2015	225,964.00	RC 78085	25/06/2015	225,964.00	0.00	(0.000496405%)

De igual forma se siguieron presentando los incumplimientos de los pagos desde la cuota 14 a la cuota 35.

**Quinto:** No es cierto, AR CONSTRUCCIONES S.A.S., en ningún momento forzó, coaccionó ni constriñó a la señora MARTHA ZORAIDA RUIZ LOPEZ para suscribir el otrosí en ningún documento, son apreciaciones temerarias que carecen de fundamento.

Lo cierto es que, por voluntad de las partes se modificó el plan de pagos pactado con el fin que los demandantes no siguieran presentando los incumplimientos en las cuotas de pago acordadas y que no fueron acatadas en su totalidad según lo mencionado en el numeral cuarto de la presente contestación. De igual forma, se debe tener en cuenta que la cláusula décima del contrato de promesa de compraventa suscrita por las partes, dispone que:

**"CLÁUSULA DÉCIMA. ENTREGA – EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde la fecha de escrituración del inmueble. La fecha de entrega se informará el día de la escrituración, o el que se contemple en la Escritura Pública para la cual se dé cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, junto con todas las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, de acuerdo al reglamento de Propiedad Horizontal entrega que será efectuada en el proyecto, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o en eventos tales como: (i) La falta de suministro oportuno de materiales de construcción. (ii) Incumplimiento de los contratistas que tiene a su cargo la edificación, (iii) demora en la instalación de servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las empresas distritales (iv) huelgas del personal de EL PROMETIENTE VENDEDOR de la edificación, de sus contratistas, o de sus proveedores, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de LOS PROMETIENTES COMPRADORES.

En dichos eventos el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiese cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite. Se deja constancias que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas. El presente contrato de promesa de compraventa se regirá por las normas que para caso fortuito o fuerza mayor están contenidas en el Código Civil Colombiano.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse, a discreción de EL PROMETIENTE VENDEDOR en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos previa comunicación a LOS PROMITENTES COMPRADORES. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte de EL PROMETIENTE COMPRADOR" (negrilla fuera del texto)."

**Sexto:** Es parcialmente cierto, si bien los tiempos mencionados corresponden a los señalados en la promesa de compraventa, omiten los demandantes reconocer que el documento contractual contempla, como es natural, una serie de circunstancias que podrían ocurrir durante el proceso constructivo y que dan lugar a aplazar el tiempo inicialmente acordado, documento contractual el cual fue ampliamente conocido por las partes.

Por otro lado, según lo estipulado e informado en la cláusula Novena que reza lo siguiente:

**"CLÁUSULA NOVENA. – OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará la escritura Pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, en la fecha señalada en la portada de este documento, a las 11:00 A.M., en la Notaria Primera (1) del Círculo Notarial de esta ciudad. No obstante, la obtención de la aprobación del crédito a la cual se obliga(n) EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), junto con el estudio de títulos, avalúo y la minuta de hipoteca, deberá estar a más tardar quince (15) días antes del día pactado para el otorgamiento de la escritura Pública. **Si uno de los requisitos anteriores no se cumpliere en el plazo mencionado por parte del EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), el presente contrato se tendrá por terminado, de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, y se tendrá por incumplida la presente promesa por parte de EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), con las facultades, acciones y consecuencias establecidas en este contrato a favor de EL PROMETIENDE VENDEDOR.**"(negrilla fuera del texto).

Lo citado anteriormente da fe, de que en caso de que si los demandantes no tenían la carta de aprobación del crédito hipotecario, se podía realizar una reprogramación para la escrituración del Apartamento 1708, parqueadero 222 y parqueadero 223, pero como se puede observar en el hecho octavo de la demanda, el apoderado hace mención de que sus representados perdieron el interés por adquirir los inmuebles mencionados y por ende no realizaron la entrega de los documentos requeridos para el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa.

**Séptimo:** Es cierto, no obstante, este hecho no constituye fundamento de las pretensiones de los demandantes.

**Octavo:** Es parcialmente cierto. Este hecho se encuentra conformado por varias afirmaciones con apreciaciones subjetivas, a las cuales me referiré individualmente:

- a. No es procedente aseverar que en "varias" ocasiones AR CONSTRUCCIONES S.A.S. postergó la firma de escrituración de los inmuebles objeto del contrato promesa de compraventa del Apartamento 1708, parqueadero 222 y parqueadero 223 cuando en el mismo numeral se mencionan que únicamente se prorrogó en una ocasión la fecha de la escrituración de común acuerdo.

- b. La no tramitación de la carta de aprobación del crédito hipotecario para la adquisición del apartamento 1708, parqueadero 222 y parqueadero 223 fue potestad única y exclusiva de los demandantes, sin tener en cuenta que generaba un incumplimiento al contrato de promesa de compraventa en la cláusula quinta y novena de la misma.

**Noveno:** No es cierto. Conforme los documentos contractuales la modificación de las fechas de entrega y escrituración de los inmuebles ante la ocurrencia de algunos de los escenarios contemplados en la cláusula décima de la promesa de compraventa, no constituye incumplimiento del promitente vendedor.

Por su parte, tal y como lo afirman los demandantes **es cierto** que el proyecto presentó problemas técnicos durante la etapa constructiva, ocasionados por una mala práctica del contratista DISEPIL MEGAPRESS S.A.S., a pesar del único y exclusivo intereses del constructor en entregar las unidades de vivienda del proyecto inmobiliario Torre Imperial con los mayores estándares de calidad y habitabilidad contemplados en la normatividad y legislación colombiana.

Así mismo, no es correcto afirmar que la fecha de entrega real y material del inmueble era incierta, esto es contradictorio frente a lo mencionado al inicio del numeral debido a que al momento de solicitar la suscripción del otrosí se le informó a los demandantes la fecha exacta de escrituración de los inmuebles en controversia, se les notificó que posterior a la escrituración del Apartamento 1708, parqueadero 222 y parqueadero 223 AR CONSTRUCCIONES S.A.S. tenía cuarenta y cinco (45) días para la entrega de los mismos, lo que indica que se podía ejecutar la entrega dentro de ese término no en un día y hora exacta.

**Décimo:** No le consta a mi representado. son apreciaciones subjetivas que deben ser probadas en el transcurso del presente proceso.

De igual forma como se ha mencionado en los numerales anteriores para el mes de enero de 2018 AR CONSTRUCCIONES S.A.S. se comunicó con los demandantes para informarles que en el mes de agosto se iniciarían los trámites de escrituración y posterior entrega de los inmuebles, sin embargo, los demandantes se rehusaron a dar cumplimiento de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa para que no siguieran incurriendo en el pago de los cánones de arrendamiento desde ese instante, por lo que dichos montos no pueden ser imputados a mi representada.

**Décimo Primero:** No es cierto afirmar que los demandantes cumplieron a cabalidad con los pagos acordados en el contrato promesa de compraventa del apartamento 1708, parqueadero 222 y parqueadero 223, puesto que hubo pagos realizados fuera de las fechas estipuladas, acordadas y aceptadas por las partes desde el dieciséis (16) de septiembre de 2015, y que incluso superaron los 3 meses de retraso. En efecto, los demandantes tuvieron que cancelar la suma de Dos millones trescientos ochenta y cinco mil ochocientos ochenta y siete pesos moneda corriente por concepto de intereses de mora y dicha suma no hubiera ingresado a

los intereses si se hubieran realizado los pagos de la forma acordada y ya conocida por los demandantes.

Adicionalmente, es importante señalar que, el pago de la cuota inicial no era la única obligación a cargo de los promitentes compradores, pues debían presentar la carta de aprobación de crédito hipotecario entre otros, que garantizara el pago del 70% restante del valor del inmueble, el cual se debía y podía acreditar por medio de la carta de aprobación del crédito hipotecario que los demandantes mencionaron iban a solicitar para cumplir con el total de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes.

**Décimo Segundo:** No es cierto que los demandantes no suscribieron los otro si, cuando se evidencia que el Otro si a la promesa de compraventa (Forma de pago) fue suscrito por los mismos el pasado once (11) de noviembre de 2016, en dicho otro si se amplía el término de cancelación de la cuota inicial hasta el mes de marzo de 2018, como obra en los anexos, adicionalmente y como se puede evidenciar en los anexos de los pagos realizados por los prometientes comprados hay una aceptación tácita ya que los pagos de las cuota inicial se prolongaron de acuerdo a las modificaciones planteadas en el documento contractual.

AR CONTRUCCIONES S.A.S. en virtud de lo establecido de común acuerdo entre las partes en la cláusula quinta y se resalta que el pago de la cuota inicial no es la única obligación de los promitentes compradores, dicha cuota corresponde únicamente al treinta (30%) del valor de los inmuebles.

**Décimo Tercero:** Este hecho se encuentra compuesto por varias afirmaciones con apreciaciones subjetivas, a las cuales me referiré individualmente:

- a. Los demandantes ya tenían conocimiento de las circunstancias que dieron origen a los retrasos de la entrega de los inmuebles del proyecto inmobiliario Torre Imperial, específicamente el apartamento 1708, parqueaderos 222 y 223, debido a que en el momento a que mi representada les informó a los demandantes los hechos que dieron origen a los retrasos de la escrituración, tal y como lo corroboran en el hecho noveno de su demanda, y posterior entrega de los inmuebles, y con conocimiento de esto y aceptación de las mismas continuaron realizando los pagos correspondientes a la cuota inicial pactados en el contrato de promesa de compraventa y en los otro si.
- b. Como se puede interpretar en los hechos relatados en el numeral décimo tercero: *"mis mandantes no accedieron y tampoco tramitaron la solicitud de crédito ante la entidad financiera, puesto que cuando terminaron de cancelar la cuota inicial, ya no se encontraban interesados en continuar con la compra del inmueble"* Dicha apreciación no fue puesta en conocimiento a mi representada, sin tener en cuenta que esta circunstancia agravaba de igual forma los incumplimientos a las obligaciones acordadas por los demandantes en el contrato de promesa de compraventa.
- c. Al momento de realizar la negociación sobre el apartamento 1708 y parqueaderos 222 y 223, los demandantes tenían conocimiento que la

entrega de dichos inmuebles se realizaría dos años posterior a la firma del contrato de compraventa si ningún hecho o circunstancia ajena a AR CONSTRUCCIONES S.A.S. generara el retraso de la misma. Por lo que los tiempos de escrituración y entrega fueron más cortos de los mencionados.

**Décimo cuarto:** No le consta a mi representada. Sin embargo, debe recordarse que conforme el artículo 1602 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo y por causas legales. Es por esto que, era obligación de las partes dar cumplimiento con el contrato de fecha dieciséis (16) de septiembre de dos mil quince (2015) y en efecto, tal y como lo afirman los demandantes, estos se negaron a tramitar la solicitud del crédito hipotecario, lo cual constituye a la luz de los compromisos contractuales un grave incumplimiento de su parte. El desinterés del proyecto no es una causal para terminar el contrato.

**Décimo quinto:** Es cierto. Ante la ocurrencia de un incumplimiento contractual de los demandantes y demostrando la buena fe de la constructora, se dio la posibilidad a los compradores de ceder su posición contractual en el contrato de promesa de compraventa.

**Décimo sexto:** No es cierto. La solicitud de cesión que requirieron los demandantes se hizo en el mes de abril de 2019, es decir ocho meses después de que fueran requeridos para que presentarán la carta de aprobación del crédito hipotecario. Tiempo en el cual ya se había generado el incumplimiento sobre las obligaciones del contrato de promesa de compraventa.

Es de tener en cuenta que el proyecto se comercializó y fue suscrito por los demandantes como un proyecto sobre planos, por lo tanto, por políticas internas de la compañía la venta de las unidades de vivienda del proyecto Torre Imperial se realizó por medio de la visualización del apartamento modelo, planos y especificaciones necesarias.

No es cierto que el apartamento 1708 no se encontrará con sus acabados y demás terminaciones al día, puesto que, para el mes de septiembre de 2018, AR CONSTRUCCIONES S.A.S. ya estaba realizando la entrega de los inmuebles a sus diferentes propietarios, según lo pactado en el otro sí número 2, el cual los demandantes por mera voluntad no suscribieron. Por lo tanto, no es procedente afirmar que para el mes de abril de 2019 fecha en la cual los demandantes solicitaron la cesión del inmueble, éste no se encontraba listo.

**Décimo séptimo:** No le consta a mi representada.

**Décimo octavo:** Es parcialmente cierto, es cierto que mi representada envió la comunicación basados en concordancia con lo establecido por las partes en la cláusula décima del contrato. dicha información fue suministrada a los demandantes el dieciséis (16) de septiembre de 2015, junto con la suscripción del contrato de promesa de compraventa.

De igual forma, la percepción generada de los demandantes no es de conocimiento ni de responsabilidad de mi representado.

**Décimo noveno:** No me consta, sin embargo, es claro que las actuaciones de los demandantes a la fecha son reflejo de sus intereses en llegar a soluciones amigables y sobre todo razonables, aún más, cuando durante toda la relación contractual ellos incurrieron en incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas al no presentar de la carta de aprobación del crédito hipotecario.

**Vigésimo:** No le consta a mi representada.

**Vigésimo primero:** Parcialmente cierto, los demandantes cancelaron lo correspondiente al pago de la cuota inicial del apartamento 1708 y parqueaderos 222 y 223, sin embargo, según lo relatan en el numeral décimo cuarto, los demandantes perdieron el interés sobre el negocio jurídico puesto que adquirieron un inmueble en el municipio de Anapoima y ya no contaban con la misma capacidad de endeudamiento para cumplir con el contrato de promesa de compraventa suscrito en el año 2015, constituyéndose como una confesión, según lo estipulado en los Artículos 191 y 193 del Código General del Proceso<sup>1</sup> lo cual evidentemente afecta las condiciones para la aprobación del crédito hipotecario ocasionando un incumplimiento contractual de su parte, por lo anterior, es claro que la no escrituración y entrega de los inmuebles en controversia no obedece a causas imputables a la constructora sino a la mera liberalidad de los promitentes compradores, tal y como lo han manifestado en el escrito de su demanda.

**Vigésimo segundo:** No le consta a mi representado. Sin embargo, se recuerda que conforme el artículo 1602 del Código Civil todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo y por causas legales. Por lo tanto, la pérdida de interés no es razón jurídica válida para proceder a incumplir con sus obligaciones contractuales.

**Vigésimo tercero:** Este no es un hecho y además son afirmaciones carentes de todo sustento jurídico y factico. Indicar que *"mis poderdantes se encuentran en derecho para solicitar la resolución del contrato, con su correspondiente indemnización de*

---

<sup>1</sup> ARTICULO 191. <LA CONFESIÓN REQUIERE>. 1. Que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado. 2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan la parte contraria. 3. Que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba. 4. Que sea expresa, consciente y libre. 5. Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o debe tener conocimiento. 6. Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada. La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales y de apreciación de las pruebas.

ARTÍCULO 193. <CONFESIÓN POR APODERADO JUDICIAL> La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.

perjuicios en razón que el incumplimiento es imputable a la constructora AR CONSTRUCCIONES S.A.S., de acuerdo con lo previsto por el artículo 1546 del Código Civil Colombiano”, sin lugar a duda es una apreciación subjetiva y sin ningún fundamento legal o contractual que permita atribuir responsabilidad a mi representado.

Por lo anterior, es menester recordar que AR CONSTRUCCIONES S.A.S. en ningún momento ha incumplido sus obligaciones contractuales toda vez que ha cumplido atentamente y de buena fe los contratos suscritos, contrario a las actuaciones de los promitentes compradores que claramente se presenta como un incumplimiento al acuerdo contractual.

**Vigésimo cuarto:** No me consta. En todo caso suponemos de buena fe que el demandante tiene poder para obrar en el presente proceso.

### III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Mi representado se opone a todas y cada una de las pretensiones señaladas por la parte **DEMANDANTE**, ya que carece de argumentos facticos y jurídicos, que conlleven a demostrar que **LA DEMANDADA**, haya incumplido las obligaciones contraídas en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** firmado el dieciséis (16) de septiembre de 2015, cuando en el desarrollo constructivo y arquitectónico del proyecto inmobiliario **Torre Imperial**, se presentaron imprevistos y desafíos a los que no fue posible **resistir y prevenirlos**, a pesar de la experiencia que tiene **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.** en el sector constructor, que son 41 años de experiencia.

Igualmente, **LA DEMANDADA** actuó en virtud de lo pactado en la **CLÁUSULA DÉCIMA** de la promesa de compraventa, la cual señala lo siguiente:

*“EL PROMETIENTE VENDEDOR “salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como la falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las Empresas Distritales, huelgas del personal del **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de la Edificación, de sus contratistas o de sus proveedores, sin que haya lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)**. ..*

*(...)*

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** *En todo caso la fecha de entrega podrá modificarse a discreción de **EL PROMITENTE VENDEDOR** en caso de presentarse los eventos anteriormente descritos, previa comunicación de este hecho al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**”.*

Por lo anterior, reiteramos que los desafíos constructivos y arquitectónicos presentados en el desarrollo de la obra y comunicados previamente a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, estos se encuentran amparados por la ley sustancial en el artículo 1º de la Ley 95 de 1890, al señalar:

“Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”,

Es claro que **EL DEMANDANTE** está desconociendo las normas sustanciales que dicta el código civil colombiano, en especial lo determinado en el artículo 1602 del Código Civil que establece: “**LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES**”.

E igualmente **LOS DEMANDANTES**, no puede alegar incumplimiento alguno por parte de **LA DEMANDADA**, ya que está en mora en cumplir sus obligaciones en el pago total de los inmuebles, como lo fue la no presentación de la carta de aprobación del crédito hipotecario basándose en la falta de interés de dar cumplimiento al negocio jurídico pactado desde hace cuatro años, en concordancia con el artículo 1609 del código civil, *MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.*

Por lo anterior, me permito solicitar lo siguiente:

1. Se nieguen todas las pretensiones de LOS DEMANDANTES.
2. Se condene a cancelar los gastos y costas que se incurra en el presente proceso a LOS DEMANDANTES.
3. Que la presente DEMANDA, se archive y por ende haga tránsito a cosa juzgada.

#### **IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Como excepciones de mérito, mi representada propone las siguientes:

##### **3.1. AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Obligación de buena fe en la ejecución de los contratos.**

Esta excepción se funda en el hecho de que mi representada ha intentado acordar con los demandantes una fecha para asistir a celebrar el contrato de compraventa prometido en múltiples ocasiones, sin que se haya logrado tener éxito, por una actitud renuente y exclusiva de los prometientes compradores.

Así, la actitud de los prometientes compradores difiere notablemente del deber de ejecutar de buena fe los contratos, presupuesto consagrado en el art. 1603 del código civil<sup>2</sup>, y del que la doctrina, manifiesta:

*“Betti (Teoría General de las Obligaciones, t I, p. 71) sostiene que en la comunidad hay exigencias éticas y sociales de respeto a la persona de los otros, y además existe el deber de colaboración y solidaridad. En los deberes de convivencia la buena fe se presenta en un doble aspecto: uno negativo: referente a la máxima de ULPiano: “Alterum non ledere”, el deber de no dañar a los demás preservando el interés ajeno. El otro aspecto es el positivo, que impone el deber de colaboración con el grupo social promoviendo su interés (...)”*

También la doctrina afirma que contrario a la buena fe, ósea, la mala fe, supone el conocimiento del error o del vicio propio o ajeno, tratando de aprovecharse de ello, lleva a lo ilícito o antijurídico<sup>3</sup>. En estos términos, los prometientes compradores se centraron en verificar presuntos vicios en el cumplimiento de las obligaciones de su contraparte, sin solidarizarse y allanarse para llevar a cabo el contrato a su cumplimiento, lo que a la postre le hizo incurrir en el incumplimiento a la obligación de ejecución de buena fe de los contratos.

De esta manera, no es posible aprovecharse del error de otro y tenerlo como excusa para posteriormente pretender la indemnización de perjuicios, esta actitud es contraria y debe ser reprochada por el ordenamiento jurídico colombiano; al ilícito se llega no sólo al lesionar el derecho de otro sino por permitir el ejercicio, tal como sucede en este caso, en el que los prometientes compradores coartaron la facultad del promitente vendedor de allanarse a la ejecución íntegra del contrato de promesa de compraventa.

Esto aunado, a el incumplimiento de las actividades contratadas por medio del contrato No CTO 960001 con la empresa DISEPIL MEGAPRESS S.A.S. concerniente al hincado de pilotes requerido para el correcto desarrollo de nuestro proyecto inmobiliario.

Esta situación se prolongó por todo este lapso y tuvo repercusiones en tiempos constructivos mucho mayores, pues la ejecución de informes y pruebas por medio de terceros involucrados en el desarrollo de las obras determinaron que las actividades ejecutadas en un inicio por DISEPIL MEGAPRESS S.A.S no cumplían con los estándares contemplados en las resoluciones y legislación versada en Colombia acerca de la construcción de edificaciones de propiedad horizontal. Esto ocasionó

---

<sup>2</sup> ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

<sup>3</sup> Ordoqui Castilla Gustavo, la buena fe contractual, Colección Internacional No. 35, Editorial Ibáñez, Universidad Javeriana de Bogotá y Católica de Montevideo, Bogotá D.C 2012., Pg.491.

una reprogramación en todas las actividades que dependían del hincado de los pilotes, retrasando la entrega de los inmuebles del proyecto inmobiliario Torre Imperial.

Según la jurisprudencia unificada de la SALA DE CASACIÓN CIVIL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Magistrado Ponente: CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO, Bogotá, D.C., veintiséis (26) de julio de dos mil cinco (2005). Ref. Exp.: 050013103011-19986569-02., para que un hecho pueda ser considerado como evento de fuerza mayor o caso fortuito –fenómenos simétricos en sus efectos-, es necesario que, de una parte, no exista manera de contemplar su ocurrencia en condiciones de normalidad, justamente porque se presenta de súbito o en forma intempestiva y, de la otra, que sea inevitable, fatal o ineludible, al punto de determinar la conducta de la persona que lo padece, quien, por tanto, queda sometido irremediabilmente a sus efectos y doblegado, por tanto, ante su fuerza arrolladora.

LA DEMANDADA, realizó los estudios de suelo, estructurales, trabajos arquitectónicos previos para obtener la licencia de construcción No. LC-14-3-0627 con fecha de expedición veintiséis (26) de febrero de 2015 por parte de la curaduría No. 3 y al lanzamiento de ventas del proyecto inmobiliario Torre Imperial.

Una vez dicho lo anterior no nos fue posible determinar los imprevistos que se presentaron en el Proyecto Inmobiliario Torre Imperial., a pesar del estudio previo de suelos y estructurales.

Por todo lo anterior solicito respetuosamente su despacho de declare probada la excepción de **Obligación de buena fe en la ejecución de los contratos.**

### **3.2. Culpa exclusiva de la víctima.**

Esta excepción se funda en el hecho de que han sido los demandantes quienes han impedido que se celebre el contrato de compraventa y que, consecuentemente, surjan las obligaciones de entregar (que en virtud del contrato de promesa surge con ocasión de la celebración del contrato de compraventa) y de transferir el dominio sobre los bienes objeto de esta controversia.

Tal y como lo manifiesta el apoderado de los demandantes en el hecho No. Décimo cuarto perdieron interés en el proyecto inmobiliario, comprometiéndose y adquiriendo otro bien inmueble en el municipio de Anapoima, constituyéndose como una confesión, con base en lo versado en los Artículos 191 y 193 del Código general del Proceso que rezan lo siguiente:

**“ARTÍCULO 191. LA CONFESIÓN REQUIERE:**

1. Que el confesante tenga capacidad para hacerla y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado.
2. Que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan la parte contraria.
3. Que recaiga sobre hechos respecto de los cuales la ley no exija otro medio de prueba.
4. Que sea expresa, consciente y libre.
5. Que verse sobre hechos personales del confesante o de los que tenga o debe tener conocimiento.
6. Que se encuentre debidamente probada, si fuere extrajudicial o judicial trasladada. La simple declaración de parte se valorará por el juez de acuerdo con las reglas generales y de apreciación de las pruebas.

**ARTÍCULO 193. CONFESIÓN POR APODERADO JUDICIAL:** *La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita."*

Siendo así, el hecho de adquirir un bien inmueble adicional a todas luces limita a los demandantes su capacidad de endeudamiento por la adquisición del inmueble 1708 de torre imperial, por no contar con la solvencia crediticia suficiente para dar cumplimiento a las obligaciones del contrato de promesa de compraventa

Menciona TAMAYO JARAMILLO que causa extraña es: "*... aquel efecto imprevisible e irresistible cuyo origen no es imputable a la esfera jurídica del deudor*".

Respecto a la culpa exclusiva de la víctima, esta causa extraña tiene su fundamento al tenor de lo prescrito en el art. 2357 del código civil que menciona "*La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se expuso a él imprudentemente*".

A propósito, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia recientemente ha manifestado respecto a la culpa exclusiva de la víctima y la reducción de indemnización, lo siguiente: "*En esta última hipótesis, esto es, cuando la conducta recíproca del agente y de la víctima confluye en el quebranto, la reparación está sujeta a reducción conforme al artículo 2357 del Código Civil y, en aquella, o sea, cuando el comportamiento de la víctima es causa exclusiva de su detrimento, se rompe la relación de causalidad (LXXVII, 699), es decir, no puede predicarse autoría de la persona a quien se imputa el daño*"<sup>4</sup>.

La culpa exclusiva de la víctima se entiende a partir de la orientación del principio general del derecho a partir del cual "*Nadie puede alegar su propia culpa- NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS*".

---

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 24 de agosto de 2009, expediente: 2001-01054-01, Magistrado Ponente William Namén Vargas.

De esta manera, en el caso concreto la mora de los demandantes para dar cumplimiento a la suscripción del contrato prometido es de tal entidad que sido esta la causa general que ocasiona los daños que pretenden resarcir los demandantes.

Por lo que es necesario que su despacho declare la **culpa exclusiva de la víctima como causal exoneradora de la responsabilidad de mi apoderada**

### **3.3. Mora en los contratos bilaterales- Excepción de contrato no cumplido.**

Los contratos de promesa de compraventa tienen como principales características, ser bilaterales y vinculantes, es decir que, tal y como lo define el artículo 1602 del Código Civil Colombiano<sup>5</sup>, son ley para las partes, por ende, es de estricto cumplimiento, tanto para el promitente vendedor como para el promitente comprador.

En el subexamine, la parte actora pretende el reconocimiento de una cláusula penal y presuntos daños y perjuicios, por el presunto incumplimiento por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S del contrato de promesa de compraventa, sin tener en cuenta lo establecido en el artículo 1609 ibidem, el cual consagra:

**“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>**. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Es importante resaltar, que para la fecha establecida en la promesa de compraventa, para celebrar el acuerdo contractual del inmueble objeto del litigio, en la Notaria Primera del Circulo de Bogotá, los señores **MARTHA ZORAIDA RUIZ LÓPEZ** y **JULIO CÉSAR OCHOA FORERO**, no habían cancelado el valor total del inmueble, pues tenían pendiente el pago del crédito hipotecario correspondiente acordada para el mes de agosto de 2018 por valor de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$189.483.000)**. Por lo tanto y ante el evidente incumplimiento en la forma de pago, no se pudo llevar a cabo la escrituración de los inmuebles.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo establecido en el contrato de promesa suscrito entre las partes, el cual consagra entre otras, las siguientes cláusulas.

**3.3.1. CLÁUSULA QUINTA \_ PRECIO Y FORMA DE PAGO: PARAGRAFO CUARTO:** En caso que EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES) opten por no utilizar la financiación o esta no sea aprobada, deberán pagar esta diferencia o la totalidad con sus propios recursos, para lo cual se comprometen a otorgar, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la notificación que haga de no utilización del crédito, un otrosí a la presente promesa de compraventa o una nueva promesa de compraventa que reemplazara la presente, según

---

<sup>5</sup> Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

el caso, donde deberán constar las nuevas condiciones en las que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaran dicha diferencia o totalidad. **En todo caso, la diferencia deberá ser pagada a más tardar veinte (20) días antes al otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble prometido (...)**

3.3.2. **CLAUSULA SEXTA – PARAGRAFO TERCERO: LOS PROMITENTES COMPRADORES** manifiestan que conocen y aceptan que el pago del valor de los inmuebles es su obligación (...)

3.3.3. **CLAUSULA NOVENA – OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA – PARAGRAFO TERCERO:** si LOS PROMITENTES COMPRADORES no comparecen a suscribir la escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa el día, hora y lugar convenido en esta cláusula, se entenderá como incumplimiento y se aplicará a la parte incumplida el valor de la cláusula penal. (...)

Recordemos que, si bien es cierto, el promitente vendedor, se obliga a entregar el inmueble, el promitente comprador se obliga a pagar por este inmueble, en la forma y fechas establecidas por las partes en la promesa de compraventa.

Por lo tanto, en virtud del citado artículo 1609 del Código Civil Colombiano, no es procedente que, los demandantes manifiesten mora por parte de la demanda, si para la fecha en que debió suscribirse la escritura de compraventa que perfeccionaba la negociación, los demandantes se encontraban en mora, pues no habían cancelado el valor total de los inmuebles prometidos en venta.

Así las cosas, por virtud de lo dispuesto en el art. 1609 del código civil, resulta imposible jurídicamente declarar en mora a AR Construcciones S.A.S., cuando las demandantes continúan en mora de cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Por todo lo anterior solicito respetuosamente su despacho de declare probada la excepción de **contrato no cumplido**.

#### 3.4. **AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD – HECHO DE UN TERCERO**

Así las cosas y en cuanto a la razón que conllevó justificadamente a reprogramar las fechas de entrega y escrituración del proyecto, es necesario ilustrar al Despacho **que mi representada, actuando con debida diligencia contrató a profesionales que contaran con absoluta idoneidad y experiencia, razón por la cual, en la etapa de preconstrucción, contrató a la empresa DISEPIL MEGAPRESS S.A.S.**

Mi apoderada se inclinó por la oferta y presentación de la empresa DISEPIL MEGAPRESS S.A.S., por su vasta experiencia en la fabricación e hincado de pilotes en diversos proyectos de construcción. Es por esto, que para el día veintiséis (26) de noviembre de 2014, la mencionada empresa y AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

suscribieron el contrato de obra material No CTO 960001, para la fabricación e hincado de pilotes del proyecto inmobiliario Torre Imperial.

Sin embargo, pasados tan solo tres (3) días contados a partir del inicio de obras, el día 06 de diciembre de 2014, AR CONSTRUCCIONES S.A.S., realizó el primer requerimiento técnico a DISEPIL solicitando el cambio de bandeja de fundida, pues la que se estaba usando no estaba en óptimas condiciones para fundir 9 módulos, la solicitud realizada es trascendental para garantizar la verticalidad dentro de los rangos de norma de sismo resistencia NSR10, debido a que la discontinuidad de las aristas de las secciones de los módulos de los pilotes no permitiría que la comisión topográfica controlara de manera real la verticalidad de los elementos, para lo cual DISEPIL MEGAPRESS S.A.S., debía establecer un control de verticalidad detallado empleando personal idóneo, quien a su vez tenía que verificar la verticalidad de las secciones durante el proceso para que el operario de máquina hiciera los ajustes en tiempo.

El día 04 de marzo de 2015, el ingeniero especialista de suelos Alfonso Uribe Sardiña, visitó la obra de nuestro proyecto inmobiliario Torre Imperial, y proporcionó algunas pautas para el proceso de hincado, y recomendó que los pilotes se debían hincar de los bordes al centro en espiral y en una secuencia alternada. Dichas recomendaciones fueron avaladas por el comité de obra del 18 de marzo de 2015, en esta reunión además se recalcó que los niveles de diseño de los diferentes tipos de pilotes debía ser el nivel N – 8.85 para pilotes tipo 1. Según consta en dicha bitácora, DISEPIL no hizo ningún tipo de aclaración o comentario acerca del procedimiento constructivo para el hincado de pilotes, lo cual deja evidencia una vez más que el contratista DISEPIL tenía la plena claridad del procedimiento y de los aspectos técnicos mínimos para cumplir con el objeto del contrato CTO 960001.

Posteriormente, desde el día 25 de marzo de 2015 se comenzaron a presentar problemas en la obra por el hincado de los pilotes tipo 1. Precisamente, ese día, los pilotes No. 154 y 156, no bajaron a la profundidad requerida, quedando ambos por fuera del terreno a 4.76mts.

Como consecuencia de la problemática que estaba representando el hincado de pilotes tipo 1 y considerando que aún no se conocían exactamente las causas por las cuales dicha problemática se estaba ocasionando, el día 01 de abril de 2015, las partes decidieron suscribir Otrosí No. 1 al contrato CTO-960001.

Por su parte, DISEPIL MEGAPRESS S.A.S., reconociendo las falencias en la ejecución de las obras que había ejecutado, especialmente en el hincado de los pilotes tipo 1, en correo electrónico enviado por la directora operativa de DISEPIL Andrea Díaz, a Ricardo Tovar, director de obra del edificio Torre Imperial de AR CONSTRUCCIONES S.A.S., señala: "(...) como es de su conocimiento, durante el hincado de los pilotes tipo 1 se han presentado variaciones en las longitudes de sobrehincas, teniendo que de los 35 pilotes hincados a la fecha 2 han alcanzado el nivel de diseño ...". Razón por la cual informa que "el hincado de los pilotes tipo 1 será suspendido hasta que sea confirmado por parte del proyecto las medidas a tomar o de lo contrario continuar hasta alcanzar la máxima capacidad del equipo".

Por otra parte, el diez (10) de junio de 2015, la Escuela Colombiana de Ingeniería Julio Garavito remitió a **DISEPIL** el informe de laboratorio No. ICEM-391 exponiendo los datos arrojados por *“el ensayo de tensión en tres juntas metálicas de sección transversal cuadrada con dimensiones de 40x40 cm, 35x35 cm y 25x25 cm utilizadas para pilotes prefabricados”*, en el cual básicamente se concluyó que: *“Se presentó falla por tensión en el concreto y fractura en las barras embebidas dentro del mismo.”*

Al respecto, atendiendo a los principios de buena fe y lealtad contractual y de conformidad con algunos correos electrónicos intercambiados entre partes obrantes, era absolutamente clara la responsabilidad de cada una de las partes de cara a la correcta ejecución y desarrollo del Proyecto inmobiliario Torre Imperial. Pues por un lado, AR CONSTRUCCIONES S.A.S., proporcionaría algunos materiales para la obra, y por lo tanto era su responsabilidad la calidad de los mismos así como el correcto comportamiento estructural y, por otro lado, estaba claro que era responsabilidad de DISEPIL implementar toda su capacidad técnica y profesional para desarrollar un adecuado proceso constructivo de tal forma que cumpliera con el objeto contractual para el cual fue contratado, asimismo, sería su responsabilidad la utilización de la correcta metodología tanto para la fabricación como para la hincada de pilotes, pues DISEPIL como contratista profesional en el ramo, garantizó y se obligó a que su trabajo y obras cumplieran con los requisitos exigidos por los diseños previamente conocidos, más aún cuando evidentemente estamos en un contrato de resultado y precisamente por ello fue contratada la sociedad DISEPIL MEGAPRESS S.A.S.

Resulta contrario a la lógica y las reglas de la experiencia que las partes aceptaran contratar unas obras sobre las cuales no se podía garantizar el cumplimiento, pues de realizarse correctamente el proceso de hincada con la maquinaria y profesionales con los que contaba DISEPIL MEGAPRESS S.A.S., se hubiere hincado los pilotes con las cotas de diseño aceptadas para el proyecto pues precisamente las partes son expertas en el ramo de la construcción y evidentemente no están dispuestas a poner en riesgo reputacional sus respectivas marcas. Así mismo, debe tenerse en cuenta que se trata de la construcción de lugares que serán habitados por personas y por lo tanto las condiciones de construcción para la cimentación deben ser específicas y exactas, razón por la cual, desde la etapa precontractual eran claras las obligaciones para cada una de las partes, en especial para el contratista DISEPIL.

Durante la ejecución del Contrato AR CONSTRUCCIONES S.A.S. realizó reiteradas solicitudes a DISEPIL MEGAPRESS S.A.S. en el sentido de exigir (i) cumplir los requerimientos de seguridad industrial y ambiental en el proceso de hincada y cimentación y; (ii) Cumplimiento de las normas de seguridad y reglamentos de la obra, sin que ninguna de ellas fuera acatada correctamente.

Debido a la apremiante necesidad que se tenía de aclarar cuál era exactamente el motivo por el cual se habían presentado tantos rechazos en el hincado de pilotes tipo 1; AR CONSTRUCCIONES S.A.S. buscó realizar una nueva prueba de carga

estática, por lo tanto, se hizo el diagrama para ubicar el sitio exacto de la prueba, y se solicitó oferta formal a la empresa SALAZAR FERRO INGENIEROS, para una nueva prueba, la cual sería pagada en su totalidad por AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

En vista de que nuevamente se vencía el plazo de ejecución del contrato dispuesto en el otrosí No. 2 (es decir hasta el 15 de octubre de 2015), el día 21 de octubre 2015 las partes suscribieron el otrosí No. 3 al contrato No. CTO-960001, en el cual se amplió la fecha de ejecución del contrato inicial hasta el 30 de noviembre del 2015; se mantuvo el valor dispuesto en el otrosí No. 2 por la suma de \$1.170.788.199, y las condiciones técnicas del pilotaje e hincado. Dentro del proceso de hincado ejecutado en la obra del edificio Torre Imperial, se presentaron problemas con algunos de los pilotes, quedando muchos de ellos hasta 15 mts por encima de la cota de diseño.

En vista de lo apremiante que resultaba para mi representada terminar las obras, garantizar la estabilidad de la misma y cumplir estrictamente con las normas de sismo resistencia, además de complementar la cimentación de acuerdo con las recomendaciones del diseñador estructural y el suelista que ya han sido relatadas, se tomó la decisión de construir un pilotaje subsidiario, en este caso, se utilizaron los pilotes pre-excavados que permitieron verificar las desviaciones de los pilotes hincados por **DISEPIL** y conocer el suelo existente.

En consideración a lo anterior, mi representada celebró varios contratos con empresas reconocidas en el mercado de la construcción, para la terminación y corrección del deficiente procedimiento constructivo elaborado por DISEPIL y de forma conjunta iniciar un proceso contra la empresa DISEPIL MEGAPRESS S.A.S. por los daños y perjuicios ocasionados en la ejecución inequívoca del contrato No CTO 960001, la cual cursa en el juzgado Segundo Civil de Circuito bajo el número de radicado 11001310300220190015700.

Es por todo lo señalado que AR CONSTRUCCIONES S.,A.S. se vio en la obligación de modificar la fecha de escrituración y por ende la entrega real y material de las unidades de vivienda segregadas del proyecto inmobiliario Torre Imperial, razón fundamentada en el parágrafo primero de la cláusula décima ya mencionada en el presente escrito, y que es contrario a la arbitrariedad que quieren hacer ver los demandados en el numeral quinto de la relatoría de sus hechos, en la cual se puede observar es una apreciación escueta de lo realmente ocurrido.

Por todo lo anterior solicito respetuosamente su despacho de declare probada la excepción de **Ausencia de responsabilidad – Hecho de un tercero.**

### **3.5. Obediencia Al Estatuto Del Consumidor**

De conformidad con la Ley 1480 del 12 de octubre de 2011, Estatuto del Consumidor, se entiende por contrato de adhesión: “Aquel en que las cláusulas son

dispuestas por el productor o proveedor, de manera que el consumidor no puede modificarlas, ni puede hacer otra cosa que aceptarlas o rechazarlas...”.

En su artículo 37 indica las Cláusulas negócias generales y de los contratos de adhesión deberán cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- 3.5.1. Haber informado suficiente, anticipada y expresamente al adherente sobre la existencia, efectos y alcance de las condiciones generales. En los contratos se utilizará el idioma castellano.
- 3.5.2. Las condiciones generales del contrato deben ser concretas, claras y completas.
- 3.5.3. En los contratos escritos, los caracteres deberán ser legibles a simple vista y no incluir espacios en blanco. En los contratos de seguros, el asegurador hará entrega anticipada del clausulado al tomador, explicándole el contenido de la cobertura, de las exclusiones y de las garantías. Serán ineficaces y se tendrán por no escritas las condiciones generales de los contratos de adhesión que no reúnan los requisitos señalados en este artículo».

Para que las cláusulas generales de los contratos de adhesión tengan validez y eficacia, deberán cumplir con unos requisitos, estos son:

- 3.5.4. Información precontractual, expresa y suficiente: Quien redactó el contrato de adhesión, deberá informar al adherente sobre la existencia, efectos y alcance de las condiciones generales. Este es un elemento de buena fe y transparencia, pues quien redactó el contrato es quien sabe el alcance y verdadero significado de cada una de sus cláusulas.

LOS DEMANDANTES, obtuvieron toda la información clara, precisa y oportuna de las condiciones comerciales y contractuales en el contrato de promesa de compraventa suscrita el 16 de septiembre 2015.

Por todo lo anterior solicito respetuosamente su despacho de declare probada la excepción de **Obediencia al Estatuto del Consumidor**.

#### **IV. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Los demandantes no tienen derecho a reclamar en dinero el reconocimiento de los cánones de arrendamiento, ya que como tal estos no son perjuicios que haya sufrido los mismos, por lo que la cuantía mencionada en la demanda es completamente abusiva y fuera de contexto, ya que no existe una coerción por parte de mi representada para que los mismos se efectuarán.

En tanto mi poderdante ha ejecutado sus contratos de buena fe y de esta forma cumplir cabalmente con sus obligaciones, si las demandantes han efectuado los pagos de cánones de arrendamiento ello ha respondido, exclusivamente, a su voluntad.

Adicionalmente, como se vio, los demandantes no sufrieron ni han sufrido ningún tipo de perjuicio económico con ocasión a lo mencionado en la demanda, por lo que no es de recibo la cuantía que pretende mencionar los demandantes.

Así, se desconoce la fuente probatoria mediante la cual la parte actora llega a la estimación de la cuantía de SESENTA MILLONES CIENTO NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$60.109.000),

Ya lo dice igualmente el maestro Antonio Rocha menciona: "los elementos que lo integral (el daño) son conocidos, mejor que nadie, por el mismo acreedor que los ha sufrido, y a él le toca, obviamente, poner de presente los medios conducentes para conocer su existencia y su extensión".

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil en sentencia del 4 de abril de 1968, señaló: "... Por ello cabe afirmar que dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento. De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica, sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquier acción indemnizatoria".

A partir de lo anterior, y ante la falta de discriminación de cada uno de los conceptos que integran la cuantía estimada por el demandante, que debió haber sido reprochado por el juez en la admisión de la demanda.

Así las cosas, ante la falta de prueba válida de la estimación de la cuantía, se solicita a este despacho desestimar el juramento estimatorio como prueba del monto del proceso e imponer las sanciones legales previstas en el art. 206 del código general del proceso.

## **V. SOLICITUD DE PRUEBAS**

### **5.1. Documentales**

Mi representada aporta los siguientes documentos:

- a. Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las demandantes y mis representadas el dieciséis (16) de septiembre de 2015.

- b. Copia de la cesión de posición contractual en el contrato de promesa de compraventa
- c. Copia del otrosi a la promesa de compraventa (forma de pago) suscrito por las partes
- d. Estado de cuenta de la cartera de los demandantes en favor de mi representada, en donde consta los incumplimientos relacionados.

## **5.2. Testimonios**

Solicito que se decrete el testimonio de las siguientes personas:

- a. Diana Patricia Malagón, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.081.600 de Bogotá D.C., y que puede ser notificada en la calle 113 No. 7-80 piso 18 Torre AR de la ciudad de Bogotá D.C. Su testimonio versará sobre la relación entre los demandantes y mi representada, cuyos detalles le constan por ser la Directora de Servicio al Cliente de **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, cuando ocurrieron los hechos objeto de esta controversia.
- b. Miguel Carrillo Bravo identificado con cédula de ciudadanía No 9.087.732. que puede ser notificado en la Calle 147 C # 99 -80 Casa 37. Su testimonio versará sobre la relación contractual existente entre él y los demandantes

## **5.3. Interrogatorio de Parte:**

Solicito señor juez citar a los señores Martha Zoraida Ruiz López y Julio César Ochoa Forero, para que en su calidad de demandantes, contesten a las preguntas que en audiencia formularé, relacionadas con los hechos y contestación de la misma.

## **5.4. Exhibición de Documentos**

- a. Solicitamos la exhibición de la escritura pública y contrato de compraventa a la cual hacen referencia los demandantes en la que se fundamentan las razones que dieron circunstancia al desinterés en la continuación del cumplimiento del contrato.

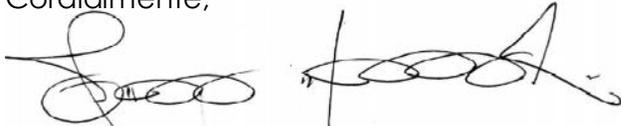
## **VI. ANEXOS**

- 6.1. Certificado de existencia y representación Legal de AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
- 6.2. Copia de las pruebas documentales solicitadas.

### VIII. NOTIFICACIONES.

El suscrito y las demandadas recibirán notificaciones en la calle 113 No. 7-80 piso 18 Torre AR de la ciudad de Bogotá; o al Correo Electrónico [dirjuridica@arconstrucciones.com](mailto:dirjuridica@arconstrucciones.com)

Cordialmente,



---

**JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA**  
**C.C. 79.944.755 DE BOGOTA D.C.**  
**T.P. 176.549 C.S de la J.**