

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA (REPARTO)

La ciudad.

Juan de la Cruz Velásquez Pacheco, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 62.589 del Consejo Superior de la Judicatura, e identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 79.342.126 de Bogotá, en calidad de apoderado judicial de la sociedad **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, sociedad legalmente constituida con domicilio en esta la ciudad de Bogotá, con número de Nit., 900.697.241-4 representada legalmente por el señor **GUSTAVO GONZALEZ TORRES**, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 13.841.000, de Bucaramanga, con la presente ante Usted respetuosamente presento demanda de **RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA** respecto del bien inmueble apartamento 1504, garaje Nro. 55, depósito 64, ubicado en el edificio Torre de la independencia, el cual está localizado en la calle 23 Nro. 4A-14, 20,22,24, de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50C-1989371 para el apartamento 1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje 55, ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, **en contra** la sociedad **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A**, sociedad legalmente constituida con domicilio en esta la ciudad de Bogotá, con número de Nit., 830.117.686-7 representada legalmente por el señor **BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN** (o quien haga sus veces), mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 79.427.848 de Bogotá, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

1.- **19 de Marzo de 2015**, entre la sociedad **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.** representada legalmente por el señor **BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN** y la sociedad **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, representada legalmente hoy por el señor **GUSTAVO GONZALEZ TORRES**, celebraron promesa de contrato de compraventa respecto del inmueble apartamento 1504, garaje Nro. 55, depósito 64, ubicado en el edificio Torre de la independencia, el cual está localizado en la calle 23 Nro. 4A-14, 20,22,24 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50C-1989371 para el apartamento 1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje 55, ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro.

2.- En la Cláusula Quinta (Precio y Forma de Pago) se lee: “El precio total de los inmuebles prometidos en venta es la suma de \$266’290.000 que **el prometiende comprador se obliga a pagar a favor de el prometiende vendedor así: la suma de \$133’145.000 que se declara recibida a la fecha a entera satisfacción.**”

3.- En la cláusula octava de la promesa de compraventa se fijó la fecha 10 de junio de 2016 para la firma de la Escritura pública a las 4 pm en la Notaría 20 del Círculo de Bogotá.

4.- El 14 de junio de 2016 se firmó entre las partes el Otrosí Nro. 1 a la promesa de compraventa apartamento 1504 garaje 55 del Edificio Torre de la Independencia. PRIMERA MODIFICACIÓN: Modifíquese numeral 1.3 del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de marzo de 2015. Fecha de la firma de la escritura 26 octubre 2016 Notaría 20 Círculo de Bogotá. SEGUNDA MODIFICACIÓN: Modifíquese la cláusula Octava del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de marzo de 2015, en los siguientes términos: “CLÁUSULA OCTAVA: Otorgamiento de Escritura Pública. El prometiente vendedor y el prometiente comprador se obligan a otorgar las correspondientes escrituras de compraventa el día 26 de octubre del año 2016 en la Notaría 20 del Círculo de Bogotá a las 4 pm. PARÁGRAFO 2. Cuando se presenten causas extrañas, fuerza mayor o caso fortuito, (...), el prometiente vendedor podrá modificar unilateralmente la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, remitiendo comunicado por escrito a la dirección de notificación del prometiente comprador, informando de las causas de modificación y de la nueva fecha y hora de suscripción de la escritura pública con la cual se cumplirá la presente promesa...

5.- En la promesa de compraventa del apartamento 1504 quedó claro que el prometiente vendedor recibió, a entera satisfacción, de Praxis Ingenieros SAS la suma de \$133'145.000 correspondiente al valor del 50% del apartamento 1504, garaje 55 y depósito 64 del Edificio Torre da la Independencia.

6.- El 16 de septiembre de 2016 Benjamín Sánchez y Cía SA envía un comunicado a Praxis Ingenieros SAS donde informa sobre prórroga de la fecha para escrituración del apartamento 1504.

Transcribo los dos últimos párrafos de la carta: “...Así las cosas, la fecha de perfeccionamiento de la escritura pública de compraventa del bien inmueble se comunicará a través de alcance a la presente misiva, una vez logremos el aval del Ministerio de Cultura y se tenga radicado el reglamento de propiedad horizontal del proyecto.

La prórroga unilateral que se hace a través de este comunicado, se realiza con base en las facultades contenidas en PARÁGRAFO 2 del OTROSÍ de fecha 14 de junio 2016 suscrito por prometiente comprador y prometiente vendedor...”

En este comunicado no establecen fecha ni hora para la firma de la escritura, como lo estipula el Otrosí en el PARÁGRAFO 2: “Cuando se presenten causas extrañas, fuerza mayor o caso fortuito, (...), EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá modificar unilateralmente la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, remitiendo comunicado por escrito a la dirección de notificación del PROMETIENTE COMPRADOR, informando de las causas de la modificación y de la nueva fecha y hora de suscripción de la escritura pública con la cual se cumplirá la presente promesa, (...). La comunicación de la que trata el presente parágrafo hará parte integral del presente contrato para todos los efectos legales.”

7.- El 26 de octubre de 2016 a las 4 pm el actor hizo acto de Comparecencia en la Notaría 20 del Círculo de Bogotá para firmar la escritura pública que da cuenta la promesa de compraventa del apartamento 1504, garaje 55 y depósito 64 que hacen parte del EDIFICIO TORRE DE LA INDEPENDENCIA, ubicado en la Calle 23 No 4 A-14/20/22/24, de Bogotá, el prometiende vendedor manifiesta que no es posible proceder con la firma de la escritura pública, toda vez que el proyecto torre de la independencia, a la fecha, no tiene reglamento de propiedad horizontal por causas y demoras exclusivamente imputables a fuerza mayor.

Se recuerda comunicado de fecha 16 de septiembre de 2016, remitido al prometiende comprador, donde se le informa que la fecha de firma de la escritura es prorrogada de acuerdo a facultades que tiene el prometiende vendedor por estipulación de la promesa de compraventa, comunicado que se adjuntó al acta de comparecencia.

De igual manera el prometiende comprador manifestó que no fue informado de una nueva fecha para la firma de la escritura.

El otro sí del 14 junio de 2016 es claro en el sentido que si hay modificación de fecha y hora para firma de la escritura se debe informar por escrito la nueva fecha y hora.

También dejó constancia en la Notaría 20 el representante legal de Praxis que mediante carta del 13 de septiembre de 2016, Benjamín Sánchez y Cía S.A. manifiesta enfáticamente que no enajenará a la sociedad Praxis Ingenieros SAS., el bien inmueble identificado como apartamento 1504 del proyecto Torre de la Independencia.

En la Notaría 20 del Círculo de Bogotá se levantó el ACTA DE COMPARECENCIA No 28 DE 2016, a la cual mi representado anexó los siguientes documentos:

- Copia auténtica de la Cámara de Comercio de la sociedad Praxis Ingenieros SAS.
- Copia auténtica de la carta de fecha 13 de septiembre de 2016.
- Copia auténtica de la carta de fecha 16 de septiembre de 2016.
- Copia del cheque de gerencia No 01487825 del Banco Pichincha por un valor de \$ 133'145.000 girado a nombre de Benjamín Sánchez y Cía SA., para dar cumplimiento al pago del precio pactado.

8.- El 16 de marzo de 2017 Benjamín Sánchez y Cía S.A., le envía una carta a Praxis ingenieros SAS para comunicar que el Edificio Torre de la Independencia se sometió al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 del año 2001, producto de lo cual, se han generado los folios de matrícula inmobiliaria **50C-1989371** para el apartamento **1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje **55** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro.

En la carta manifiestan que el valor efectivamente abonado por Praxis Ingenieros SAS es la suma de \$13'314.500 y que el saldo pendiente por pagar es de \$252'975.500, desconociendo lo pactado en la promesa de compraventa.

En la carta Benjamín Sánchez y Cía S.A., resalta que el saldo pendiente por pagar obedece al incumplimiento por parte de Praxis Ingenieros SAS en la ejecución del contrato de excavación y en consecuencia no abonan los valores de las facturas 39, 40 y 45 del contrato de obra de fecha 6 de noviembre de 2014, contrariando lo pactado en la promesa de compraventa.

La factura No 40 de Praxis por \$28'060.000, cuyo valor neto es de \$25'261.719 después de impuestos y retención de garantía, corresponde al contrato de demolición suscrito el 10 de diciembre de 2013, y nada tiene que ver jurídicamente con el contrato de excavación firmado el 6 de noviembre de 2014, se aclara que las facturas 39 y 45 son del contrato de excavación celebrado entre las partes.

La retención de garantía de este contrato de demolición se cobró el 4 de junio de 2015.

El contrato civil de obra firmado el 6 de noviembre de 2014 fue liquidado con la factura 068 de Praxis del 5 de mayo de 2015 por un valor de \$129'930.946, y con la cuenta de cobro de devolución de retención de garantía del mismo contrato de fecha 4 de junio de 2015 por \$30'514.766.

Estos valores fueron cancelados oportunamente por Benjamín Sánchez y Cía SA.

Benjamín Sánchez y Cía SA no puede dejar de reconocer las facturas No 39 por \$ 61'009.743 del 15 de diciembre de 2014, la factura No 40 por \$28'060.000 del 15 de diciembre de 2014 y la factura No 45 por \$115'048.766 del 21 de enero del 2015 por cuanto a estas facturas les hicieron los descuentos de ley y pagaron todos sus impuestos y hacen parte de las Declaraciones de Renta tanto de Benjamín Sánchez y Cía S.A., como de Praxis Ingenieros SAS de los años 2014 y 2015.

En consecuencia, ante la negativa de la demandada en dar cabal cumplimiento a lo pactado, y ante el desconocimiento de las sumas de dinero abonadas por la parte actora al precio de compra del citado inmueble, después de ser haber sido aceptadas por la aquí demandada en la promesa de compraventa, se acude en sede de instancia ante este Estrado Judicial.

PRETENSIONES

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los Artículos 368 al 373 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012), sírvase hacer en sentencia, las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERO. Se declare que **LA SOCIEDAD BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.**, representada legalmente por el señor **BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN** (o quien haga sus veces) incumplió el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 19 de Marzo de 2015, con la sociedad **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, representada legalmente por el señor **GUSTAVO GONZALEZ TORRES**, respecto del bien inmueble apartamento 1504, garaje Nro. 55, depósito 64, ubicado en el edificio Torre de la independencia, el cual está localizado en la calle 23 Nro. 4A-14, 20,22,24, de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50C-1989371 para el apartamento 1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje 55, ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro

SEGUNDO. Se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 19 de Marzo de 2015 entre **LA SOCIEDAD BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.**, representada legalmente por el señor **BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN** (o quien haga sus veces) con la sociedad **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, representada legalmente por el señor **GUSTAVO GONZALEZ TORRES**, respecto del bien inmueble apartamento 1504, garaje Nro. 55, depósito 64, ubicado en el edificio Torre de la independencia, el cual está localizado en la calle 23 Nro. 4A-14, 20, 22,24 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50C-1989371 para el apartamento 1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje 55, ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro

TERCERO. Se ordene a la parte demandada la devolución de la suma de **\$133'145.000.oo**, debidamente indexada a favor de la sociedad **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, representada legalmente por el señor **GUSTAVO GONZALEZ TORRES**, respecto del pago del 50% del precio pactado por el bien inmueble apartamento 1504, garaje Nro. 55, depósito 64, ubicado en el edificio Torre de la independencia, el cual está localizado en la calle 23 Nro. 4A-14, 20, 22,24 de Bogotá, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. **50C-1989371 para el apartamento 1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje 55, ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, como se infiere de los pagos relacionados en la promesa de compraventa.

CUARTA: Se condene a la parte demandada, **SOCIEDAD BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.**, representada legalmente por el señor **BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN** (o quien haga sus veces) a pagar a la sociedad **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, representada legalmente por el señor **GUSTAVO GONZALEZ TORRES** el equivalente al 10% del valor del inmueble, esto es la suma de **\$26'629.000.00**, conforme lo pactado por las partes en la cláusula séptima del contrato de compraventa.

QUINTO: Se condene en costas del proceso a la parte demandada según regulación del Despacho del señor Juez.

INSCRIPCION DE LA DEMANDA

A efecto de dar cumplimiento al Art. 590 de la Ley 1564 de 2012 nuevo Código General del Proceso, solicito de su Despacho ordenar la inscripción de la presente demanda en los folios de Matrícula Inmobiliaria Nro. **50C-1989371 para el apartamento 1504** y matrícula **50C-1989247** para el garaje 55, ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro.

PRUEBAS

Comedidamente solicito al Señor Juez, decretar y practicar si a ello hubiere lugar, las siguientes pruebas:

Documentales:

- * Promesa de compraventa de fecha 19 de marzo de 2015
- * Otro Sí a la promesa de compraventa con fecha 14 de junio de 2016.
- * Acta de Comparecencia Nro. 28 de 26 de octubre de 2016 de la Notaria 20 de Bogotá

Testimoniales.

Comedidamente solicito al señor Juez, citar y hacer comparecer a su Despacho a la siguiente persona quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad para que en audiencia y bajo la gravedad del juramento deponga sobre los hechos que le conste respecto a la presente demanda y especialmente sobre las circunstancias de tiempo modo y lugar sobre los hechos en que se apoyan las pretensiones de esta demanda.

Señor **PEDRO LEÓNIDAS CORTÉS SUÁREZ**, quien es mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 17'195.200, y recibe notificaciones y / o correspondencia en la Carrera 76 No 146C-79 Teléfono 6819779 de esta ciudad.-

Interrogatorio de parte.

Comedidamente me permito solicitar se fije día y hora con el fin de llevar a cabo diligencia de interrogatorio de parte el cual formularé personalmente a la parte actora o el que en sobre cerrado aportaré oportunamente a su Despacho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- 1- Sustantivos: Art. 1849 y 1879, 1928 a 1938 y concordantes; del CÓDIGO CIVIL
- 2- Formales de la Demanda: Arts.82 al 84 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)
- 3- Procedimentales Generales: Arts.368 al 373 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

4- Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico: Art 374., del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012)

COMPETENCIA Y CUANTÍA

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 20 del CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO (LEY 1564 DE 2012) Es usted competente, señor Juez, por el domicilio y residencia de la parte demandada y por la cuantía, la cual estimo superior a ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (\$ 103.418.100.00).

ANEXOS

Adjunto a la presente los siguientes documentos:

- * Poder para actuar
- * Certificado de existencia y representación legal de la sociedad BENJAMN SANCHEZ & CIA S.A.
- * Certificado de existencia y representación legal de la sociedad PRAXIS INGENIEROS S.A.S
- * Promesa de compraventa de fecha 19 de marzo de 2015
- * Otro Sí a la promesa de compraventa con fecha 14 de junio de 2016.
- * Acta de Comparecencia Nro. 28 de 26 de octubre de 2016 de la notaria 20 de Bogotá

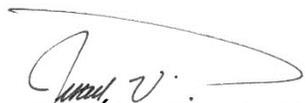
NOTIFICACIONES

La sociedad, **PRAXIS INGENIEROS S.A.S**, y su representante Legal el Señor Gustavo González Torres las recibirá en la **Carrera 51 A No 127-75 IN 3 AP 1201**, correo electrónico gusgoto@gmail.com, gerencia@praxisingenieros.co

La sociedad **BENJAMIN SANCHEZ & CIA S.A.** y su representante legal el señor **BENJAMIN MARTIN SANCHEZ MILLAN**, las recibirá en la **Av. Auto Norte Nro. 114-78 Of. 502 de Bogotá**, correo electrónico contacto@benjaminsanchez.com.co

El suscrito apoderado, las recibirá en la secretaria de su Despacho o en mi oficina situada en la Carrera 69G Nro. 69-43 de Bogotá.- Cel. 310-8739389, correo electrónico juanvp119@gmail.com.-

Atentamente,



JUAN DE LA CRUZ VELÁSQUEZ PACHECO

C.C. Nro. 79.342.126 de Bogotá

T.P. Nro. 62.589 del C.S. de C.S. de la J.