# Solicitud radicar memorial dirigido al Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia radicado 2020-00482-00

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Vie 16/04/2021 10:31

**Para:** Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (562 KB)

CONTESTACION DEMANDA NULIDAD COMPRAVENTA ciudadela del cafe miriam de lourdes.pdf; poder contestación CIUDADELA DEL CAFE.docx;

Buenos días, por medio del presente me permito solicitar se sirva enviar el presente memorial dirigido al Juzgado Sexto Civil Municipal de Armenia dentro del proceso identificado con número de radicado 2020-00482-00.

Por lo anterior quedo muy agradecida.

Paula Jimena Restrepo Henao
Asistente abogada Marcela Ballen

Señor

**Juez Sexto Civil Municipal**

Armenia, Q.

Demandante: MIRIAM DE LOURDES CHAVES CARRILLO
Demandado: CONSTRUCTORA CIUDADELA DEL CAFÉ S.A.S
Rad.: 2020-00482-00

**Gloria Marcela Ballén Cerón**, mayor de edad, domiciliada en este municipio, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.933.921 de Armenia y con Tarjeta Profesional numero 105.542 C.S.J, obrando en mi calidad de apoderada judicial de CONSTRUCTORA CIUDADELA DEL CAFÉ SAS., identificada con el Nit.900.278.754-3 Representada legalmente por el Ing. JAIME ALBERTO ARANGO VELEZ, identificado con la cedula de ciudadanía numero 900.278.754-3 mayor de edad, domiciliado y residente en Medellin, demandado dentro del proceso de la referencia, según poder especial a mi conferido, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda y presentar excepciones de merito así:

## EXCEPCIONES FONDO

Para que se tramite de conformidad al previsto al artículo 391 del Código General del Proceso, me permito proponer las siguientes:

1. **CONTRATO NO CUMPLIDO POR EL DEMANDANTE**

El art. 1609 del C.C. señala textualmente: "*En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta 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 debido*[1]".

De conformidad con el artículo 1609 del Código Civil, la demandante, no puede pretender que se declare la resolución del contrato, cuando ella misma está en mora de cumplir con la promesa, pues es ésta quien con su incumplimiento causo la mora en el cumplimiento del contrato. Principio que se conoce como *La Exceptio nom admpletti contractus*.

Para el caso que nos ocupa mi mandante ha obrado de buena fe y no se encuentra prioritariamente obligado a satisfacer las obligaciones por el contraídas, es decir que en ningún momento se obligo mi poderdante a ejecutar en primer lugar sus obligaciones, de acuerdo con estipulación del contrato o con la naturaleza de este.

La parte demandante incumplió en con el pago del precio pactado, pues incumplió con el pago de la cuota establecida por valor de $23.437.260 (veintitrés millones cuatrocientos treinta y siete mil doscientos sesenta pesos m/cte.), fruto del subsidio del programa de mi casa ya, igualmente incumplió con el pago del restante de $39`030.450 (treinta y nueve millones treinta mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte.) fruto de un préstamo que debió haber gestionado el promitente comprador aquí demandante a través del banco o corporación o recursos propios según sea el caso.

Lo que significa que el actor en primer lugar debía de haber pagado el precio en las fechas estipuladas y posteriormente mi poderdante debía de

[1] *Cas. Civil, Sep. 17/54, tomo LXXVIII. 628; 7 de octubre de 1976, 18 de marzo de 1977 señala: "Esta ha sido la doctrina constante de la Corte, pues ha sostenido que el citado medio exceptivo requiere de estos presupuestos: "a) Que el excepcionante obre de buena fe; y b) Que no esté obligado a ejecutar en primer lugar sus obligaciones, de acuerdo con estipulaciones del contrato o con la naturaleza del mismo*".

realizar la entrega del inmueble, por lo tanto, quien incumplió en primer lugar el contrato fue la demandante, razón por la cual mi cliente exige que el actor cumpla a cabalidad con el contrato y no se declare la resolución.

**2. FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA DEL DEMANDANTE.**

Solo está legitimado para incoar la acción de nulidad del contrato el contratante cumplido o que se halla allanado a cumplir, y para el caso que nos ocupa el demandante no cumplió con el pago del precio pactado, pues quedo debiendo las cuotas correspondientes a los valores de veintitrés millones cuatrocientos treinta y siete mil doscientos sesenta pesos m/cte. ($23.437.260) y además no gestiono el crédito hipotecario o realizo el pago del desembolso final por valor de treinta y nueve millones treinta mil cuatrocientos cincuenta pesos m/cte. ($39.030.450).

Señala el Código Comentado de Legis, hojas sustituibles, al comentario del artículo 1546: "§6749 (…) *Desde luego la viabilidad de la acción de que se trata requiere sine qua non que el contratante contra el cual se promueve haya incurrido en mora y que el actor por su parte haya cumplido o allanándose a cumplir las obligaciones a su cargo "en la forma y tiempo debidos" (Cas., abril 21 de 1939. G. J. N° 1947, pág. 58; febrero 2 de 1940, G. J. N" 1953, pág. 54; enero 30 de 1963, G. J. N° XCVIII, pág. 30)*."

Mas adelante señala textualmente: *"[§6750) JURISPRUDENCIA – Solo está legitimado para incoar la acción resolutoria el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir"-*

El precepto contenido de la acción resolutiva (art. 1546 del Código Civil) no permite entenderlo, porque no lo dice, que dicha acción pueda promoverla con éxito cualquiera de los contratantes cuando se da el caso de incumplimiento recíproco de obligaciones simultáneas. En este evento, la mencionada acción no ha nacido para ninguno de los

contratantes. Dentro de la más precisa y clara posición doctrinal, aplicable al punto que se viene tratando, dijo la Corte en fallo de 25 de marzo de 1950 que "*en caso de que todas las partes que celebraron el contrato sean negligentes en el cumplimiento de sus obligaciones, para las cuales ni la ley ni el contrato señalan orden de ejecución, la solución de la doctrina, no pudiéndose considerar como morosa a ninguna, es la improcedencia para todas de las dos acciones que alternativamente concede el inciso 2° del art. 1546 del Código Civil...".*

Para el caso que nos ocupa mi mandante no ha sido negligente para el cumplimiento del contrato.

Señala CSJ., Caso Civil, Sent. enero 27/18 textualmente: "*Lo cual impulsa a aseverar, como consecuencia lógica, que al proferir su fallo con el que debe decidir en el fondo la pretensión resolutoria deducida principalmente en el proceso, por imperativo legal tiene el juez que comenzar su juicio crítico en torno a la validez o invalidez del contrato que se busca resolver y que el demandante cita como fuente de las obligaciones del demandado, que aquél alega como incumplidas por éste: si su deducción en el punto es la de que el pacto no es legalmente válido, su sentencia tiene que ser negativa, pues en tal supuesto a la pretensión le faltará el primero de sus presupuestos axiológicos.*

*O sea, que en los procesos en los cuales se busca la resolución de un contrato bilateral, el punto atinente a la validez o invalidez de éste es materia que queda incluida dentro de thema decidendum, así tal aspecto no se haya alegado expresamente por el demandado en la contestación a la demanda. Por consiguiente, cuando el fallo declara que el contrato que se pretende resolver no produce obligaciones válidas, por faltarle en su estructuración alguno o algunos de los requisitos establecidos por la ley, y por consiguiente niega la resolución pedida, no puede afirmarse con acierto que la sentencia así concebida sea incongruente por rebasar, por extra petita, las peticiones de la demanda, las excepciones del reo*".

Lo que significa que como la actora incumplió con la promesa de compraventa no tiene legitimación por activa.

**3. HAY LUGAR AL COBRO DE LA PENA**

Teniendo en cuenta que el Art. 1594 del C.C y la promesa de compraventa legalmente celebrada contempla la posibilidad de cobrar las dos obligaciones es decir la obligación principal que para el caso que nos ocupa es la celebración del contrato y pagar la clausula penal, la aquí demandante esta en la obligación de pagar la clausula penal.

Igualmente, el ART. 1600, señala textualmente: "No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir indemnización o la pena", por lo tanto, para el caso que nos ocupa la promesa de compraventa está autorizando cobrar las dos obligaciones, lo que significa que el actor deberá pagar la clausula penal y el cumplimiento del contrato.

## A LAS PRETENSIONES

**Primero:** Denegar la resolución de la promesa de compraventa por las razones expresadas por la parte demandada.

**Segundo:** Sírvase señor Juez declarar probadas las excepciones de fondo o merito expuestas.

**Tercero:** Le solicito al despacho se sirva abstenerse de dar tramite a las pretensiones, dado que la audiencia de conciliación se realizo para agotar el requisito de procedibilidad, y difieren las pretensiones señaladas en la solicitud de conciliacion y las expresadas en la demanda.

**Cuarto:** Sírvase ordenar que la parte demandante cumpla con la promesa de compraventa en el sentido de pagar lo estipulado en la cláusula penal, mas el dinero pendiente de pago.

No obstante, el actor no está legitimado en la causa, por haber incumplido en primer lugar el contrato de compraventa, tal como lo expreso ampliamente en la contestación de los hechos.

Le ruego al despacho se sirva condenar en costas a la actora, por los perjuicios que ha hecho incurrir a mi poderdante.

No hay lugar a la devolución del dinero pagado por la demandante, pues por el contrario mi poderdante está solicitando el cumplimiento del contrato de compraventa, lo que significa que la actora deberá pagar el dinero correspondiente al excedente del precio adeudado, más la cláusula penal.

## A LOS HECHOS

**AL PRIMERO**: Es cierto, toda vez que, entre las partes del proceso, se celebro una promesa de compraventa.

**AL SEGUNDO**: Es cierto, toda vez que la parte actora, realizo las consignaciones por concepto de abono del precio de la compraventa, no obstante aclarar que no realizó ninguno de los otros pagos establecidos en la promesa de compraventa, sumas acordadas y pactadas entre las partes de este proceso.

**AL TERCERO**: Es parcialmente cierto, y me permito explicar, si bien la constructora tenía conocimiento respecto del crédito hipotecario que la señora Miriam de Lourdes estaba adelantando ante el banco Davivienda, también lo es que nos permitimos informarle que la constructora Ciudadela del Café, desconoce los motivos por los que el mismo fue negado, no obstante lo anterior, la parte actora también se había comprometido al pago del valor de $23.437.260 (veintitrés millones cuatrocientos treinta y siete mil doscientos sesenta pesos m/cte.), fruto

del subsidio del programa de mi casa ya, el cual no fue ni tramitado ni cancelado, igualmente si bien es cierto que el banco Davivienda negó la solicitud por el credito hipotecario este no se convierte automáticamente en un eximente de responsabilidad, pues tenía la alternativa de acudir a otros establecimientos financieros.

**AL CUARTO:** Es cierto, la Sra. Miriam de Lourdes, le informó a la constructora respecto de la negación de su credito hipotecario con el banco Davivienda, razón por la que mi representado le señaló que podía gestionarlo en otras entidades financieras. Además, se desconoce los motivos, pues bastaría con que no hubiera presentado toda la documentación para que el banco lo negará, dependiendo de un hecho exclusivo de la demandante.

De ser suficiente razón para justificar la mora, cualquier comprador simplemente acudirá a una entidad financiera no demostraría la suficiente solvencia económica y sería causal de exoneración de responsabilidad.

**AL QUINTO:** Es parcialmente cierto, toda vez que si cualquiera de las partes decide dar por terminado de manera unilateral el contrato debe pagar la correspondiente penalidad.

Considero respetuosamente que la parte demandante hizo una mala interpretación de la clausula penal, pues realmente señala que hay lugar a devolución del dinero, pero en ninguna parte del contrato señala que exonera del pago de la penalidad a la parte compradora.

**AL SEXTO:** Es cierto, toda vez que tal y como se encuentra estipulado en la promesa de compraventa en la cláusula octavo se estableció de manera textual lo siguiente: "*Si la parte compradora incumpliese las obligaciones contenidas en este*

*contrato y si se llegase el caso de la disolución de este, se deberá abonar como indemnización el diez por ciento (10%) del valor total de inmueble, el incumplimiento o violación por parte del promitente comprador, de cualquiera de las obligaciones de este contrato lo constituirá como deudor"*

Por lo anterior reiteramos en insistir que la parte actora realizo una mala interpretación de la clausula penal pues en ningún momento se señala que la parte incumplida será exonerada del pago de la penalidad estipulada en la clausula octava de este contrato.

**AL SEPTIMO:** Es parcialmente cierto, toda vez que la constructora procedió luego del desistimiento de la compra por parte de la actora, tal y como se había pactado en la promesa de compra-venta del bien inmueble a realizar su comercialización, no obstante reiteramos que mi representado siempre ha estado atento a realizar la devolución del dinero previo descuento de la pena, por tratarse de un incumplimiento contractual y estar obligados al pago de las indemnizaciones estipuladas en la clausula octava de la promesa de compraventa.

**AL OCTAVO:** Es cierto, con la advertencia de que por tratarse de un agotamiento al requisito de procedibilidad, deben quedar idénticas las pretensiones de la demanda con las de la solicitud, lo que no ocurre en el presente caso.

**AL NOVENO:** Es cierto, la constructora representada por su apoderado judicial, negó devolución de la totalidad de los dineros exigidos por la parte demandante, toda vez que se hace necesario el cobro de las indemnizaciones por el incumplimiento contractual, el cual fue aceptado por las partes a la firma del contrato de promesa de compraventa; no obstante nos permitimos aclarar, que la Constructora Ciudadela del Café, siempre ha sido respetuosa con todos y cada uno de sus asociados, al igual que con todas las personas con las que sostiene

cualquier tipo de relación, no obstante el único interés aquí es que se respete la voluntad de las partes tal y como fueron pactadas dentro del contrato firmado.

**AL DECIMO:** Respecto de este hecho no me consta, es algo por completo ajeno a la órbita de conocimiento de la parte demandada, no obstante, este es un hecho que pertenece a la vida privada de la señora Miriam de Lourdes y que no debería ser ventilada dentro del presente proceso por carecer de valor probatorio para el mismo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento las excepciones invocada en los artículos 1524, 1973 del CC, Art. 5, 8 y 48 de la ley 153 de 1887, Art. 83, 230 y 261 de la Constitución Política de Colombia y demás normas concordantes y complementarias.

## A LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

- Al oficio enviado por Davivienda, le ruego tenga en cuenta que la parte actora perfectamente hubiera pedido el préstamo en cualquier otra entidad financiera o conseguir con recursos propios.

## PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA

**INTERROGATORIO DE PARTE:**

Le ruego al despacho se sirva ordenar la recepción del interrogatorio de parte a la demandante, de las condiciones civiles conocidas dentro del proceso, reservándome la facultad de hacerlo verbalmente o por escrito en sobre cerrado, que estaré presentando antes de la audiencia y con exhibición de documentos.

Y le ruego se sirva decretar el interrogatorio de parte para mi representado.

**INDICIARIA**

Sírvase señor Juez tener como prueba indiciaria, de conformidad con el articulo 240 y 241 del C.G.P, a favor de mi mandante, todo hecho u omisión de la parte demandante, en el presente proceso, que resulte probado y que sea favorable, a mi mandante.

**PRINCIPIOS DE DERECHO:**

Principio del abuso del derecho
Principio del enriquecimiento sin causa
Principio Constitucional de la Buena Fe
Principio Exceptio nom admpltti contractus
Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil, sentencia 19 de noviembre de 1936.

**ANEXOS**

Los documentos referenciados, señalando que el poder ya reposa en el expediente.

**NOTIFICACIONES**

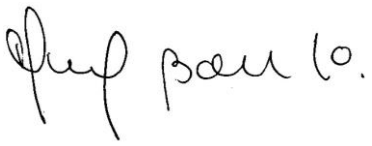
Mi poderdante, recibe notificaciones en las indicadas dentro del proceso.

La suscrita en mi oficina de abogada ubicada en el Edificio Cámara de Comercio, Of. 711 de Armenia, Q, tel. 7412813. abogadamarcela@hotmail.com

Copia de esta contestación fue enviada al correo de la apoderada de la parte demandante.

Con respeto y consideración,

Atentamente,



**GLORIA MARCELA BALLEN CERON**
**CC. 41.933.921 de Armenia**
**T.P. 105.542 C.S.J.**

Señor:
JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL
Armenia, Q.
E. S. D.
_____

REF: Poder
Demandante: Miriam de Lourdes Chaves Carrillo
Demandado: Constructora Ciudadela del Café S.A.S
Representada Legalmente por Jaime Alberto Arango Velez
RAD/630014003006-2020-00482-00

Asunto: otorgar poder

JAIME ALBERTO ARANGO VELEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, domiciliado y residenciado en Medellin, obrando como representante legal de CONSTRUCTORA CIUDADELA DEL CAFÉ S.A.S, identificada con NIT: 900.278.754-3, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, por este medio le otorgo PODER ESPECIAL a la abogada GLORIA MARCELA BALLEN CERON, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41´933.921 y titular de la tarjeta profesional No. 105.542 expedida por el C.S. de la J., correo electrónico abogadamarcela@hotmail.com, como abogada principal y al abogado LUIS EDUARDO MORA BOTERO, identificado con C.C: 18.390.360 de Calarca, y T.P.: 157.781 del C.S.J., correo electrónico abogadoluiseduardo@hotmail.com, como abogado subsidiario, para que en mi nombre y representación conteste, lleve hasta su culminación el proceso de la referencia y asuma la vocería judicial de la causa que me ha sido incoada, por Miriam de Lourdes Chaves Carrillo, identificado con la cedula de ciudadanía número 21.070.698.

Con tal fin el apoderado judicial goza, además de las facultades generales del artículo 77 del C.G.P., de las especiales inherentes a recibir, desistir, transigir y conciliar.

Con toda atención,

Jaime Alberto Arango Velez
CC.
Representante Legal
Constructora Ciudadela del Café
Nit: 900.278.754-3

Acepto,

Gloria Marcela Ballén Cerón
C.C. No. 41´933.921 de Armenia, Q.
T.P. No. 105.542 del C.S. de la J.

Luis Eduardo Mora Botero
C.C No. 18.390.360 de Calarcá, Q.
T.P. No. 157.781 del C.S.J