

Memorial dirigido al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia radicado 2020-00193-00

Marcela Ballen Ceron <abogadamarcela@hotmail.com>

Jue 8/07/2021 14:24

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; mcabogadossas@gmail.com <mcabogadossas@gmail.com>; fernando53@gmail.com <fernando53@gmail.com>; elaineaya91@gmail.com <elaineaya91@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (578 KB)

REFORMA DEMANDA BUENDIA -fernando garcia aya.pdf;

Buenos días, por medio del presente correo me permito radicar reforma de la demanda dirigida al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia dentro del proceso identificado con número de radicado 2020-00193-00.

Por lo anterior quedo muy agradecida

Paula Jimena Restrepo Henao
Asistente abogada Marcela Ballen

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Armenia, Quindío.

Referencia: Reforma de la demanda
Demandante: Construcciones Buendía y López S.A.S
Demandado: Fernando Aya Garcia y Elaine Eugenia Aya
Rad: 202000193

Gloria Marcela Ballen Ceron, abogada, identificada con la cedula de ciudadanía 41.933.921 de Armenia y T.P. 105.542 del CSJ, investida de la facultad de representar judicialmente a **Construcciones Buendía y Lopez S.A.S**, identificada con NIT. 800.011.205-2, representada legalmente por **Julián Buendía Vásquez**, mayor, domiciliado y residente en Armenia, Q, identificado con la cedula de ciudadanía número 7.529.642 expedida en Armenia, por medio del presente escrito, mediante el presente escrito, comedidamente me **permito reformar** ante su despacho la presente demanda, **únicamente con el objeto de incluir la prueba testimonial e incluir la pretensión subsidiaria, con respecto a los hechos, y demás acápite continúan exactos.**

I. EN CUANTO A LAS PARTES

- **Demandantes**

Tienen tal carácter Construcciones Buendía y López S.A.S identificada con NIT. 800.011.205-2, representada legalmente por Julián Buendía Vásquez, mayor, domiciliado y residente en Armenia, Q, identificado con la cedula de ciudadanía número 7.529.642 expedida en Armenia.

- **Demandados**

Fernando Aya García, identificada con cedula de ciudadanía número 17.307.341 de Villavicencio, domiciliado en Houston, Estados Unidos.

Elaine Eugenia Aya, con cedula de extranjería 473.457.003 de Estados Unidos, domiciliada en Houston, Estados Unidos.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

De manera comedia solicito que se hagan las siguientes o similares declaraciones y condenas:

- **Pretensiones principales**

PRIMERO: Que se declare la NULIDAD ABSOLUTA del contrato de promesa de compraventa de vivienda sobre planos suscrito entre CONSTRUCCIONES BUENDIA Y LOPEZ S.A.S y FERNANDO AYA GARCIA y ELAINE EUGENIA AYA, respecto del apartamento Torre 1 Apartamento 1601, Nivel 3 Parqueadero 57 del conjunto residencial

del PROYECTO HACIENDA EL CORTIJO IMPERIAL en la ciudad de Armenia Quindío, singularizado Matricula Inmobiliaria Numero 280-218855- según la promesa de compraventa-, y cuyos linderos se especifican en el contrato adjunto.

SEGUNDO: Que, en virtud de la declaración anterior la parte demandante restituya a los demandados, los dineros cancelados debido a la suscripción del aludido contrato de promesa de compraventa: La suma de \$356.193.692 (trescientos cincuenta y seis millones ciento noventa y tres mil seiscientos noventa y dos pesos), sin intereses, ni indexación, ni clausula penal.

TERCERO: Que se declare la nulidad del contrato aludido de promesa de compraventa.

CUARTO: Se sirva condenar en costas a la parte demandada en caso de oposición.

• ***Pretensiones subsidiarias***

PRIMERA: Que se declare que existió incumplimiento recíproco de las partes del documento denominado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que celebraron el 25 de octubre de 2018.

SEGUNDA: Como consecuencia de tal declaración, DECLÁRASE RESUELTO, POR MUTUO DISENSO TÁCITO el citado contrato de promesa, sin indemnización de perjuicios, ordenándose las restituciones mutuas a que haya lugar.

TERCERA: CONDÉNASE en costas a la parte demandada, en favor de mi representado únicamente en caso de oposición.

III. EN CUANTO A LOS HECHOS

Hechos antecedentes para declarar la nulidad absoluta del contrato preparatorio.

PRIMERO: Construcciones Buendía y López SAS, Construyó el Proyecto inmobiliario Hacienda El Cortijo Imperial.

SEGUNDO: El 25 de octubre de 2018, los señores FERNANDO AYA GARCIA y ELAINE EUGENIA AYA, suscribieron con mi mandante un contrato de promesa de compraventa de vivienda del apartamento Torre 1 Apartamento 1601, Nivel 2 Parqueadero doble 57 del conjunto residencial del PROYECTO HACIENDA EL CORTIJO IMPERIAL. en la ciudad de Armenia Quindío, el que quedo identificado en la promesa de compraventa de manera textual:

Torre 1 Apartamento 1601 localizado en el Piso con un área construida de 125.50 m2 y un área privada de 0.0 m2, Nivel 2 Parqueadero 64 del conjunto residencial del PROYECTO HACIENDA EL CORTIJO IMPERIAL. en la ciudad de Armenia Quindío, cuya localización urbana es Avenida Bolivar 52 Norte, y que se edifica sobre un lote Con Matricula Inmobiliaria Numero 280-218855 y cuyos linderos se especifican así:

POR EL NORTE: con la vía principal del acceso.

POR EL SUR: con predios de sucesores de Alberto Aristizabal.

POR EL ORIENTE: con el lote donde se desarrolla la segunda etapa de Hacienda el Cortijo Imperial de la urbanización Hacienda el Cortijo.

POR EL OCCIDENTE: con vía principal de acceso y lote N° 6 de la urbanización Hacienda el cortijo.

El lote de terreno señalado sobre el cual se edifica la primera etapa del proyecto HACIENDA EL CORTIJO IMPERIAL, tiene un área aproximada de 13.360.

AREA Y LINDEROS ESPECIALES:

El Apartamento Torre 1 Apartamento 1601 del Proyecto Hacienda el Cortijo Imperial, tiene un área construida de 125.50 y un área privada de aproximadamente 0.00 y sus linderos son:

(espacio en blanco).

TERCERO: El valor acordado para la aludida compraventa era de:

CUATROCIENTOS DOCE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVO PESOS m/cte. (\$412.262.179) y posteriormente el 18 de agosto de 2020, las partes suscribieron un otro si a la promesa de compraventa para modificar el valor quedando en \$428'262.179 y la fecha de la firma de la escritura pública, quedando para el 15 de noviembre de 2020.

CUARTO: De la lectura del contrato de promesa de compraventa suscrito entre FERNANDO AYA GARCIA y ELAINE EUGENIA AYA, saltan a la vista las siguientes irregularidades:

4.1. De conformidad con el artículo 1611 del código Civil #2 y #4 que señala textualmente:

“Artículo 1611. Requisitos de la promesa:

La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Para el caso que nos ocupa, la promesa no cumplió con los numerales 2 y 4, teniendo en cuenta que el inmueble no está plenamente identificado, toda vez que en el Contrato

de Promesa de Compraventa solo se referencia la Matricula de Mayor extensión, que corresponde al Número 280-218855 omitiendo indicar la Matricula Inmobiliaria y su ficha catastral individual.

Adicional a ello no se especificó linderos especiales, no contiene un área privada a tal punto que señal 0.00 M², no dice en que piso está ubicado el bien,

Con esta demanda se adjunta dicho certificado, con la finalidad de probar que incluso corresponde a un **FOLIO CERRADO**.

4.2. Todo lo anterior implica que la promesa de compraventa celebrada entre FERNANDO AYA GARCIA y ELAINE EUGENIA AYA se encuentra VICIADA DE NULIDAD ABSOLUTA, teniendo en cuenta lo previsto en los artículos 1740 y 1741 del Código Civil, los cuales disponen:

“ARTICULO 1740. CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes (...).”

*“ARTICULO 1741. NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para **el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos**, y no a la cantidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”*
(subrayado fuera de texto).¹

4.3. Cuando señalan los linderos, al final de la cláusula Primera hace referencia a linderos generales y no específicos, dejando el espacio en blanco.

Por lo anterior el inmueble no está plenamente identificado, toda vez que en el Contrato de Promesa de Compraventa solo es referenciada la Matricula de Mayor Extensión, esta es la Matricula Inmobiliaria número 280-218855 y no la Matricula inmobiliaria individual, ni siquiera la ficha catastral de mayor extensión y mucho menos la individual, la nomenclatura, la tradición completa, no contiene los linderos especiales y en general el inmueble no está especificado.

QUINTO: El 18 de agosto del 2020 su suscribió Otro Si del contrato de promesa de compraventa entre CONSTRUCCIONES BUENDIA Y LOPEZ S.A.S y FERNANDO AYA GARCIA y ELAINE EUGENIA AYA, fijando como fecha para la suscripción de la escritura pública 15 de noviembre del 2020 en la Notaria (4) del circulo de Armenia, Quindio a las 10:00 am y modificando el valor a pagar.

Hechos antecedentes para probar el incumplimiento de la promesa de compraventa:

SEXTO: La parte demandada incumplió en la forma de pago del apartamento, dado que realizo los siguientes abonos:

Marcela Ballen
A b o g a d o s

Fecha	Concepto	Abonos	Saldo adeudado
3/13/2017	Recibo de Caja No. 100168.	\$19.114.000	
4/19/2017	Recibo de Caja No. 100233.	\$5.972.846	
5/17/2017	Recibo de Caja No. 100296.	\$5,972846	
6/22/2017	Recibo de Caja No. 100400.	\$5.864.000	
7/31/2017	Recibo de Caja No. 100508.	\$5.850.000	
9/8/2017	Recibo de Caja No. 100610.	\$5.900.000	
9/25/2017	Recibo de Caja No. 100652.	\$6.000.000	
10/27/17	Recibo de Caja No. 100745.	\$5.900.000	
12/04/17	Recibo de Caja No. 100883.	\$6.000.000	
10/23/2018	Recibo de Caja No. 103660. RC-2406	\$15.000.000	
2/21/2019	Recibo de Caja No. 104020. RC-2917	\$32.000.000	
3/29/2019	Recibo de Caja No. 104126. RC-3088	\$32.000.000	
3/6/2020	Recibo de Caja No. 105213. RC-4427	\$40.000.000	
6/3/2020	Recibo de Caja No. 1000210.	\$30.000.000	
6/3/2020	Recibo de Caja No. 1000213.	\$30.000.000	
6/4/2020	Recibo de Caja No. 1000211.	\$72.620.000	
10/29/2020	Recibo de Caja No. 1000750.	\$38.000.000	

RESUMEN DE CUENTA

Precio Inmueble:	\$428,262, 79.00
Total:	\$428,262, 79.00
Total a Pagar:	
	\$428,262, 179.00

6. No hay lugar agotar el requisito de procedibilidad, dado que se está solicitando medidas cautelares y se trata de una simple nulidad.

V. EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

- Artículos 1593, 1624, 1740, y s.s. del Código Civil.
- Artículo 89 de la Ley 153 de 1887.
- Artículos 27, 38 y s.s. de la Ley 640 de 2001
- Artículos 3 No. 1.6; 5 No. 4; 34; 37; 38; 42, 43 y s.s. de la Ley 1480 de 2011.

La Corte Suprema de Justicia, en un caso similar al presente, mediante sentencia de casación del 30 de octubre de 2001, M.P. Silvio Fernando Trejos Bueno, expediente número: 6849, se refirió al tema de la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa por falta de determinación del inmueble².

² “**CONSIDERACIONES DE LA CORTE**” 3. Se resalta lo último, por cuanto de tal naturaleza se desprende que el bien prometido en venta a que se refiere este litigio era susceptible de individualizarse de manera que “se determine de tal suerte el contrato.

[prometido], que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales” (artículo 89 de la ley 153 de 1887, numeral 4º), como se exige para la eficacia de toda promesa de celebrar un contrato; y no, como concluyó el Tribunal, incurriendo en error manifiesto de hecho, en el sentido de afirmar que la identificación del derecho prometido sobre el cual recae la promesa no permitía “otras especificaciones”, distintas de señalar los linderos generales del lote y la identificación del primer piso construido, más la referencia a los planos y licencias de construcción; la cual, valga decirlo de una vez y enfáticamente, tuvo por objeto especificar la construcción que debía realizar el futuro comprador, antes que determinar los confines del derecho prometido de una manera cierta e inconfundible, y con tal suficiencia que fuera posible otorgar, sin más y en la fecha pactada, la correspondiente escritura pública, requisito sine qua non para el perfeccionamiento del contrato prometido, lo que realmente aquí no se verifica.

4. En la especie de este proceso, hechas las precisiones anteriores, la falta de determinación exacta del derecho prometido en venta radica en la ausencia de linderos específicos de la superficie subsiguiente al primer nivel y hasta el séptimo, toda vez que en el documento contentivo de la promesa apenas se determinaron expresamente y con la debida exactitud los linderos generales del lote de terreno base del proyectado edificio, suficientes únicamente para identificar el primer piso construido, cuyo dominio se reservaba la sociedad demandante pero no los que corresponden al espacio destinado a la construcción de los pisos subsiguientes, objeto del contrato disputado, los cuales necesariamente debían incluir, cuando menos, el primero y el octavo, como nuevos linderos de la parte restante del edificio en vía de ser construido.

5. Ahora bien, como ya se dijo, esa identificación no solamente debe hacerse en forma completa sino que debió incluirse en el texto del contrato de promesa de compraventa, en tanto esa fue la forma de celebrarlo escogida por las partes, sin que sea suficiente en este caso mencionar a otros documentos como son los planos y la licencia de

VI. EN CUANTO A LOS MEDIOS DE PRUEBA

• Documentales:

1. Contrato de promesa de compraventa suscrito entre CONSTRUCCIONES BUENDIA Y LOPEZ S.A.S y FERNANDO AYA GARCIA y ELAINE EUGENIA AYA respecto al apartamento Torre 1 Apartamento 1601, Nivel 2 Parqueadero 64 del conjunto residencial del PROYECTO HACIENDA EL CORTIJO IMPERIAL. en la ciudad de Armenia Quindío y singularizado Matrícula Inmobiliaria Numero 280-218855.
2. Copia del certificado de tradición identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-218855.
3. Otro si de la promesa de compraventa.

INTERROGATORIO DE PARTE

Le solicito se sirva decretar el interrogatorio de parte a la parte demandada, con la finalidad de probar los hechos y pretensiones de la demanda.

Adicional a ello le ruego se sirva decretar el interrogatorio de parte de mi mandante Julian Buendia Vasquez en calidad de representante legal de Construcciones Buendia

construcción, con los cuales no se suplen las deficiencias comentadas en torno a la determinación del bien prometido en venta, máxime, si, como se advirtió, esa alusión no tuvo por finalidad dejar en claro cuál era el bien prometido.

En el punto, importa recordar con palabras de esta misma Corporación, lo siguiente:

“...La especificación o singularización del hecho atinente a la celebración del contrato prometido no es punto que la ley defiera a la discrecionalidad de los sujetos de la promesa, pues esa singularización ha sido imperativamente prefijada en el ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153. Allí se consagra una clara correlación entre la determinación del contrato prometido y los procedimientos o requisitos legales que sean esenciales para concluirlo. De hecho, si en un caso dado sólo está pendiente la ejecución de esos requisitos, es porque el contrato prometido se encuentra determinado a cabalidad. Pero si, por fuera de los mismos, todavía se necesita que se dé otro paso cualquiera a intento de concluir el contrato, ya no será viable afirmar que la determinación se ha cumplido de modo satisfactorio, es decir, según la contempla la ley (G. J. CLXXXIV, págs. 395 y 396).

6. En síntesis, pues, el error probatorio en que incurrió el Tribunal es palmario y justifica la información de la sentencia impugnada, en la medida en que de haber advertido la falta de identificación del bien prometido en venta de que adolece el contrato objeto del presente litigio, ha debido declarar la nulidad del contrato, en lugar de proveer, como equivocadamente lo hizo, sobre la resolución del mismo.

Por otro lado, mediante sentencia del 21 de septiembre de 2005, Magistrado Ponente: Manuel Isidro Ardila Velásquez, expediente No. 1999-28053-01 la Corte Suprema de Justicia se refirió a las consecuencias de la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de Compraventa, señalando que:

“(…) Bien conocido es, en verdad, que las prestaciones a que da lugar la nulidad declarada de un contrato, reglamentadas por el artículo 1746 del Código Civil en procura de restablecer a las partes a la situación anterior, impone la Restitución dineraria de manera indexada para compensar la pérdida del valor adquisitivo, reajuste que aunque no resulta incompatible con el reconocimiento de los intereses que como consecuencia normal habría de producir toda suma de dinero”, es claro, como lo dice el texto completo de la jurisprudencia traída por el ad quem, que estos “no son otros que los intereses legales civiles” (casación civil- sentencia 059 de 15 de junio de 1995).

y Lopez S.A.S., quien recibe notificaciones electrónicas en el siguiente correo: construccionesbuendia@gmail.com

Testimoniales:

Le ruego se sirva decretar la recepción de los siguiente testimonios personas mayores de edad, domiciliados y residentes en esta ciudad, con la finalidad de desvirtuar las excepciones de fondo presentadas y en especial las condiciones relacionadas con la suscripción del otro si y las condiciones de modo, tiempo y lugar en que se generó la celebración de la promesa y todo el negocio jurídico.

- Luisa Fernanda Yara Gutierrez, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.094.940.123, correo electrónico lufer13@hotmail.com, puede ser citado en el Edificio Bahía Plaza carrera 13 con calle 13 esquina piso 12 de Armenia, Q.
- Tatiana Andrea Martinez Valencia, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.010.066.546, correo electrónico martineztatiana72@gmail.com, Edificio Bahía Plaza carrera 13 con calle 13 esquina piso 12 de Armenia, Q.
- Brian Leandro Gamboa Ramirez, identificado con la cedula de ciudadanía numero 1'094.933.354, correo electrónico blamboar1128@gmail.com, Edificio Bahía Plaza carrera 13 con calle 13 esquina piso 12 de Armenia, Q.

VII. CUANTÍA

La estimo en la suma de CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y NUEVE PESOS (\$428'262.179)

VIII. COMPETENCIA

Es competente el Juez Civil del Circuito de Reparto de la Ciudad de Armenia Quindío, para conocer del presente asunto por la naturaleza del asunto y su cuantía, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 17 del Código General del Proceso.

IX. EN CUANTO A LAS MEDIDAS CAUTELARES

Por su lado, el artículo 590 numeral 1° literal b) y c) del C.G.P. autoriza la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro

En consecuencia y luego de esta breve contextualización de estirpe legal y jurisprudencial, con toda gentileza solicito que se decreten las siguientes medidas cautelares:

1. Inscripción de demanda.

Esta comedia petición se enmarca en el supuesto de las letras a) y c) del numeral 1° del artículo 590 del C.G.P., y la cautela en cuestión debe inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-218855 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Armenia, que corresponden al inmueble objeto de promesa.

Teniendo en cuenta la medida cautelar no es necesario haber agotado el requisito de procedibilidad.

X. EN CUANTO A LOS ANEXOS

Junto con el poder que me habilita para obrar como apoderado judicial del demandante, y los documentos que relacioné como pruebas, Certificado de existencia y representación legal otorgado por la Cámara de Comercio de Armenia frente a CONSTRUCCIONES BUENDIA Y LOPEZ.

XI. EN CUANTO A LAS NOTIFICACIONES

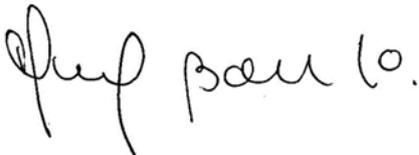
- ***Al demandado***

Los demandados en 13spyg 1955ssct Houston 77064 Estados, Unidos- Houston, correo electrónico: fernandoaya53@gmail.com, este correo electrónico fue informado el la promesa de compraventa.

CONSTRUCCIONES BUENDIA Y LOPEZ S.A.S la recibirá en la Calle 13 número 14-41 edificio bahía plaza de Armenia, Quindío, en Correo electrónico: construccionesbuendia@gmail.com.

La suscrita en la carrera 14 número 23-27 Oficina 711 de Armenia, Q. Teléfono: 7412813-3155795161. Correo Electrónico: Abogadamarcela@hotmail.com.

Atentamente,



GLORIA MARCELA BALLÉN CERÓN

CC. 41.933.921 de Armenia
T.P. 105.542 del CSJ.