

RV: 2021-00911-00 REITERACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIÓN PREVIA

Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 25/03/2022 13:03

Para: Claudia Mabel Marulanda Dorado <cmarulad@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Rama Judicial
Sala Jurisdiccional Disciplinaria
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

De: David Armando Sánchez Villamizar <dasanchez@rtsb-legal.com>

Enviado: viernes, 25 de marzo de 2022 12:09 p. m.

Para: Juzgado 03 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Luis Alfonso Varela Marmolejo <luhovarela@hotmail.com>

Asunto: 2021-00911-00 REITERACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIÓN PREVIA

Doctora

MIREYA ACOSTA DEVIA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA:	Proceso:	Declarativo de Nulidad de Contrato
	Radicación:	2021-00911-00
	Demandante:	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA
	Demandado:	MARVAL S.A.
ASUNTO:	REITERACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIÓN PREVIA	

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR, mayor, legalmente capaz, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.071.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 171.444 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, concurre ante su digno Despacho ejerciendo el poder especial el cual obra en el expediente, con el objeto de reiterar la contestación de la demanda y el escrito de excepción previa radicados ante su Despacho, toda vez que pese a haber sido remitidos el día 18 de febrero de 2022 al Juzgado y a la parte demandante, mediante auto interlocutorio 664 del 8 de marzo de 2022 el Despacho ordenó reconocerme personería jurídica, pero también corrió traslado de la demanda, motivo por el cual, y con el fin de evitar inconvenientes y facilitar la consulta del Despacho, me permito enviar nuevamente contestación de la demanda así como escrito de excepción previa, en los términos otorgados mediante el precitado auto.

Copio a la parte demandante en cumplimiento del Decreto 806 de 2020.

Respetuosamente

David Armando Sánchez Villamizar
Abogado
RT & SV Abogados Asociados S.A.S.
Calle 98 No 21-50 Ofc 503
Bogotá - Colombia
Tel. (0571) 7034077
[Email: dasanchez@rtsb-legal.com](mailto:dasanchez@rtsb-legal.com)
www.rtsb-legal.com



Doctora

MIREYA ACOSTA DEVIA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA:	Proceso:	Declarativo de Nulidad de Contrato
	Radicación:	2021-00911-00
	Demandante:	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA
	Demandado:	MARVAL S.A.
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA	

I. LEGITIMACIÓN DE PERSONERÍA

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR, mayor, legalmente capaz, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.071.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 171.444 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, concurro ante su digno Despacho para ejercer el poder especial el cual obra en el expediente, con el objeto de dar respuesta a la demanda de la Referencia, dentro de la oportunidad procesal y el término legal correspondiente y en los siguientes términos a saber:

II. PARTE DEMANDADA, REPRESENTACIÓN LEGAL, DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

Se contesta la presente demanda a nombre de la sociedad denominada **MARVAL S.A.**, persona jurídica, con **NIT 890.205.645-0**, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, representada legalmente, por la señora **SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ RESTREPO** [apoderada general y quien otorgó poder al suscrito], mayor, domiciliada en Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 38.640.599, y, quien recibe notificaciones en el Centro Comercial Holguines Trade Center Carrera 100 No. 11 – 60 Local 209 en la ciudad de Cali, Correo Electrónico: infomedios@marval.com.co

SOLICITUD ESPECIAL: Agradecemos a su Despacho resolver de manera previa y positiva la solicitud de prestación de caución debidamente radicada el pasado 1 de febrero de 2022, evitándose así mayores perjuicios a la parte demandada, toda vez que están además garantizados los derechos de la parte actora como allí se indicó.

III. CONTESTACION DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Procedo a pronunciarme sobre los hechos de la demanda así:



PRIMERO: Mi representada, la señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA**, Y **LA CONSTRUCTORA MARVAL NIT 8902056450** CELEBRARON CONTRATO DE OFERTA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE A FECHA 15 SEPTIEMBRE DE 2018 DETALLADO EN EL NUMERO 160857-004, proyecto 00783920100 MASARI, TIPO 001, APARTAMENTO 606 PARQUEADERO 116, AREA CONSTRUIDA 83.58 mts2.

SE RESPONDE: ES CIERTO.

SEGUNDO: Dentro de las condiciones y obligaciones reciprocas irregulares, que se pactaron en el citado contrato se extractan, las más relevantes y que a continuación me permito, señalar

1. En el acápite forma de pago de la cuota inicial (Clausula de forma de pago y precio del contrato), se pactó que el precio total de la venta del inmueble ahí detallado será por la suma de \$ 262.543.000 (Doscientos sesenta y dos millones quinientos cuarenta y tres mil pesos M/Cte) y se daría una cuota inicial equivalente a \$ 30.754.300 (Treinta millones setecientos cincuenta y

cuatro mil treientos pesos M/Cte) para un saldo de \$231.788.700 (Doscientos treinta y un millones setecientos ochenta y ocho mil setecientos pesos M/Cte)

SE RESPONDE: NO ES CIERTO que exista obligación irregular alguna, nótese que la parte demandante confiesa que las obligaciones de la oferta aceptada mediante la orden de compra eran recíprocas. **ES CIERTO** el precio total del inmueble, así como el valor de la cuota inicial.

TERCERO: en el acápite de obligaciones del destinatario, que suscribe la orden de compra respectiva, se obligan entre otras cláusulas, a pagar El precio del inmueble y los plazos establecidos en esta oferta, que como se demuestra con la tabla que a continuación detallo, mi representada, cumplió a cabalidad, con todos y cada uno de las cuotas, programadas, sin incumplir ninguna de ellas, con el fin de cancelar la cuota inicial, del susodicho contrato

NO	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO
1	18/09/2018	SEPARACION	\$5.300.000
2	30/10/2018	R PROPIO 2	\$800.000
3	30/11/2018	R PROPIO 3	\$800.000
4	29/12/2018	R PROPIO 4	\$3.000.000
5	30/01/2019	R PROPIO 5	\$800.000
6	27/02/2019	R PROPIO 6	\$800.000
7	30/03/2019	R PROPIO 7	\$800.000
8	30/04/2019	R PROPIO 8	\$800.000
9	30/05/2019	R PROPIO 9	\$800.000
10	29/06/2019	R PROPIO 10	\$ 3. 000.000
11	30/07/2019	R PROPIO 11	\$800.000
12	30/08/2019	R PROPIO 12	\$800.000
13	30/09/2019	R PROPIO 13	\$800.000
14	30/10/2019	R PROPIO 14	\$800.000
15	30/11/2019	R PROPIO 15	\$800.000
16	31/12/2019	R PROPIO 16	\$3.000.000
17	30/01/2020	R PROPIO 17	\$800.000
18	27/02/2020	R PROPIO 18	\$1.054.300
19	11/03/2020	DESCUENTO COMERCIAL	\$5.000.000



SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO, la mayoría de las cuotas se pagaron conforme a lo pactado, sin embargo, se efectuó una modificación, ajustando valores, a las cuotas 10,16 y 17 aceptadas por **MARVAL S.A.** en pro de la señora Guevara, así:

Detalle de Modificaciones	Usuario	Fecha Modificación
R.Propio 17 Monto Cancelado Anterior: 4400000,00 ,Monto Actual: 800000,00 .	CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE	31/07/2019
R.Propio 10 Monto Cancelado Anterior: 1600000,00 ,Monto Actual: 3000000,00 .	CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE	31/07/2019
R.Propio 16 Monto Cancelado Anterior: 800000,00 ,Monto Actual: 3000000,00 .	CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE	31/07/2019

Vale la pena resaltar que se otorgó un descuento comercial por \$5.000.000 de pesos, tal y como se ve en la cuota número 19 del presente hecho, el cual obviamente por tratarse de un descuento, no puede pretenderse su reintegro, por no haber correspondido a una erogación de la demandante.

CUARTO: Que mi representada, en diferentes oportunidades, solicito a la sociedad convocada, se le rindiera un informe detallado, sobre el estado, en que avanzaba el proyecto de construcción de los inmuebles ofertados en compra venta mediante el cual, ella suscribió dicho contrato, e incluso se le informara, para cuando se firmaba al menos una promesa de compraventa real y concreta, que fijara la fecha de la firma de la escritura, y nunca recibió respuestas concretas, a tales inquietudes.

SE RESPONDE: NO ES CIERTA la forma en la cual la parte demandante relata el presente hecho, la señora Guevara enviaba correos preguntando acerca del estado de cuenta, correos que siempre le fueron resueltos, como se evidencia a continuación a título de ejemplo:

-----Mensaje original-----

De: Maria Guevarita [mailto:m_claudia99@yahoo.com]

Enviado el: miércoles, 30 de septiembre de 2020 06:02 p.m.

Para: clopezs@marval.com.co

Asunto: Solicitud de estado de cuenta

Buena tarde Cristina,

Te agradezco me ayudes con un estado de Cuenta para saber las fechas de pago y valores cancelados por la cuota inicial de Masari apto 606 a mi nombre.

Gracias

María Claudia Guevara García

CC 66836372

Tel 3155663212

Enviado desde mi iPhone



De: Cristina Michel Lopez Solarte <clopezs@marval.com.co>
Enviado el: jueves, 1 de octubre de 2020 3:13 p. m.
Para: 'Maria Guevarita' <m_claudia99@yahoo.com>
Asunto: RE: Solicitud de estado de cuenta -MASARI 606

Cordial saludo ,

Apreciada cliente,
Me permito enviar estado de cuenta a la fecha para su conocimiento,

Total cancelado 25.754.300-

Ciente: 1938694 MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA Dirección: CARRERA
Fecha de Desmonte: 18/09/2018 Número de Encargo Fiduciario: Cupon 10194

Descripción abonos pactados

Fecha pactada	Concepto	Valor a cargo	Saldo por pagar
18/09/2018	HN 00003 Separación	5.300.000	
30/10/2018	HN 00003 R.Proplo 2	800.000	
30/11/2018	HN 00003 R.Proplo 3	800.000	
29/12/2018	HN 00003 R.Proplo 4	3.000.000	
30/01/2019	HN 00003 R.Proplo 5	800.000	
27/02/2019	HN 00003 R.Proplo 6	800.000	
30/03/2019	HN 00003 R.Proplo 7	800.000	
30/04/2019	HN 00003 R.Proplo 8	800.000	
30/05/2019	HN 00003 R.Proplo 9	800.000	
29/06/2019	HN 00003 R.Proplo 10	1.600.000	
30/07/2019	HN 00003 R.Proplo 11	800.000	
30/08/2019	HN 00003 R.Proplo 12	800.000	
30/09/2019	HN 00003 R.Proplo 13	800.000	

La señora Guevara **no** indagaba acerca del avance del proyecto, **ni** de la fecha de suscripción de la promesa de compraventa **ni** mucho menos de la escritura (nótese que la parte demandante manifiesta que la señora Guevara indagó acerca de esto, pero **no lo prueba** y básicamente no lo puede hacer, porque no fue así) ¿cómo se pueden resolver de manera concreta inquietudes que no fueron planteadas?

Vale la pena manifestarle al Despacho que en la oferta aceptada mediante la orden de compra y en su anexo de especificaciones técnicas, que hace parte integral de la misma, se detallan los procesos y tiempos, situación que la señora Guevara no solo conocía por haberla suscrito, sino por haber celebrado un negocio previo con la constructora [compra de otro inmueble] y por ende conocer como operaban los tiempos, procesos y negocios, veamos prueba de mi dicho en el siguiente correo:



De: Maria guevara [mailto:m_claudia99@yahoo.com]
Enviado el: martes, 30 de julio de 2019 11:45 a.m.
Para: CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE <clopezs@marval.com.co>
Asunto: MASARI TORRE 1-606

Señores
MARVAL
Dpto de cartera

Ref: MASARI TORRE 1-606

Cordial saludo,

La presente con el fin de informar que he venido cancelando las cuotas mensuales y extra del proyecto Masari como he acordado, y podre seguir cancelando mensual la cuota acordada como se ha convenido, para el mes de junio pude realizar un abono a la cuota extra quedando un pendiente que solo podre solucionar en Enero-20.

Dado que el primer proyecto que adquirí con ustedes lo compre de contado, que me encuentro en proceso de venta de San gabriel y la entrega del proyecto MASARI es el primer trimestre enero-marzo 2020, les agradezco modificar en cartera el pago del excedente y la ultima cuota extra para ser pagada en Enero-20.. Es preciso aclarar que de recibir otros dineros en diciembre haré el pago en ese mes.

cordialmente

Maria Claudia Guevara
66.836.372 CALI
TEL. 3155663212

QUINTO: Que mi representada, con asesoría legal, del suscrito abogado, y tratándose de un contrato innominado, y que de acuerdo al artículo 23 de la ley 51 de noviembre 21 de 1918 señala que el contrato será ineficaz, si la opción no estaría sometida a un término o condición, en consecuencia, solicito por escrito, a la constructora su decisión, de desistir unilateralmente, y dar por terminada la negociación, todo ello mediante derecho de petición, suscrito a fecha el día 21 de septiembre de 2020, donde incluso pedimos la devolución de los aportes que configuraron el pago de la cuota inicial pactada.

SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO, ES CIERTO que la señora Guevara solicitó a **MARVAL** desistir del negocio, pero **NO SON CIERTAS** las manifestaciones, apreciaciones, connotaciones o interpretaciones jurídicas realizadas en el presente hecho.



La parte demandante manifiesta de manera errónea que el documento suscrito entre la señora Guevara y **MARVAL S.A.** fue una opción de compra, situación que no es cierta, toda vez que el contrato suscrito entre las partes obedece a uno perfectamente nominado y regulado en la legislación colombiana, esto es, de oferta de compraventa aceptado mediante orden de compra.

La opción de compra no se encuentra definida como tal en la ley, sino que ésta, apenas la nombra de manera tímida, por lo que su desarrollo ha sido más jurisprudencial y doctrinal, obedeciendo entonces ésta figura a un precontrato innominado que ha sido definido de la siguiente manera:

“Mediante este contrato o precontrato, una de las partes (cedente o concedente) otorga a favor de otra (optante) el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato en un plazo concreto y determinado.

Por el contrato de opción se entiende el convenio por el cual una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto de un contrato principal”¹.

De la lectura del contrato suscrito entre las partes y que obra en el expediente, se puede concluir de manera fehaciente que no se trata de una opción de compra, por cuanto no se trataba de una decisión unilateral por parte de la señora Guevara el celebrar la promesa de compraventa y posterior compraventa, sino que tanto la señora Guevara como **Marval S.A.** adquirieron derechos y obligaciones recíprocas, [la constructora ofreciendo y la actora aceptando dicha oferta] que los llevarían a celebrar la promesa de compraventa y posterior escritura pública de compraventa del inmueble 606 de Masari; es decir, no obedecía a un simple capricho de la hoy demandante [entiéndase capricho como voluntad y no como un término despectivo que descalifica] el cumplimiento del negocio, sino que ambas partes se obligaron a cumplir, al punto tal de pactar una cláusula penal en caso dado de que cualquier de ellos incumpliera la oferta de compraventa celebrada.

Contrario a lo indicado sobre la opción, la oferta de compraventa se encuentra descrita en el artículo 845 del Código de Comercio así:

“La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario.”

Para el perfeccionamiento del contrato basta su aceptación, la cual otorgó la señora Guevara con la suscripción de la orden de compra mediante la cual se aceptaba la oferta, veamos:

1



Ordenamos la compraventa del inmueble identificado en esta Oferta de Compraventa en los términos y condiciones indicados en la oferta y sus anexos.

Alentamente,

MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA

NIT/CC: 66.836.372

Lo anterior, en palabras de Diez Picazo se traduce en:

“La oferta es una declaración de voluntad emitida por una persona y dirigida a otra u otras, proponiendo la celebración de un determinado contrato. Para que exista oferta es preciso que la declaración contenga todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado, y que esté destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación. Por la aceptación, el oferente queda vinculado lo mismo que el aceptante, y el contrato es perfecto sin necesidad de ningún otro acto.”

En otras palabras, con la aceptación de la oferta se forma un contrato que otorga derechos y obligaciones a las partes y el cual no puede ser terminado de manera unilateral, sin que existan consecuencias, que para el caso en concreto se pactó fuese el pago de una cláusula penal en doble sentido, esto es, la parte cumplida puede cobrarla a la incumplida, que en este caso es la señora Guevara quien no sólo manifestó su voluntad de retirarse del negocio, sino que no diligenció los documentos necesarios para ello, y además de manera previa, ya había incumplido el contrato al no remitir a **MARVAL** carta de aprobación de crédito que debía presentarse el 03/03/2020 conforme la oferta suscrita:

FORMA DE PAGO					
PRECIO DE VENTA	\$	262.543.000,00			
VALOR CUOTA INICIAL	\$	30.754.300,00			
PAGARE CON OTROS BANCOS	\$	231.788.700,00	ENTIDAD FINANCIERA	1490 ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL	FECHA 03/03/2020

Habiendo aclarado que nos encontramos ante una oferta de compraventa y no una opción, como la parte demandante pretende manifestar, resulta entonces de bulto que el artículo 23 de la Ley 51 no aplica y por ende lo referente a los plazos y a la facultad de terminación unilateral tampoco lo hace.



Si en los proyectos de construcción en Colombia sobre planos, se utilizara dicha figura jurídica, sería muy difícil alcanzar el punto de equilibrio de los mismos al existir una potestad abierta de terminación unilateral en los futuros compradores, en perjuicio de quienes sí se mantienen en la negociación.

SEXTO: Que para sorpresa de mi representada, recibió respuesta de la constructora, que señala además de pedirle varios documentos, que le harían efectiva, la cláusula penal contenida en la orden de compra, (oferta de compraventa de un inmueble) y que señala que perdería casi el valor de todo el dinero, dado por concepto de cuota inicial \$ 26.300.000, lo que configura el abuso de la posición dominante de la constructora, quien legalmente está impedida, para de manera abusiva retener dichos dineros, y no devolverlos a quien legalmente está facultado unilateralmente para retirarse, de dicho contrato.

SE RESPONDE: NO ES CIERTO, en primera medida se quiere manifestar al Despacho que en ningún momento se configura un abuso de la posición dominante; para sustentar mi afirmación procedo a exponerla así:

Entre las partes, esto es, la señora Guevara y Marval S.A. se suscribió contrato de oferta de compraventa aceptado por la hoy demandante mediante orden de compra, si bien es cierto se podría plantear que **Marval S.A.** es la parte fuerte en el contrato suscrito, per se esa situación no constituye posición dominante y mucho menos abuso de la misma; el anterior análisis fue efectuado por el Dr Camilo Posada Torres en la Revista de Derecho Privado de la Universidad Externado, así:

“Nos preguntamos ahora si toda persona que ostenta la calidad de parte fuerte en el contrato de adhesión también ostenta necesariamente una posición dominante en el mercado, respecto de lo cual debemos responder que en principio no, porque el concepto de parte fuerte contractual está referido solo a un estado de superioridad jurídica en el marco del contrato que le permite a una parte establecer unilateralmente el contenido del mismo. Mientras que el concepto de posición dominante en el mercado hace referencia a un estado económico en el que "un agente económico puede actuar independientemente de competidores y consumidores, [esto es] cuando una persona puede abstraerse de la competencia efectiva, influyendo preponderantemente en el mercado, es decir, actúa sin tener en cuenta a otros agentes económicos” (negrilla y subrayado fuera de texto)

En el caso que nos ocupa **Marval S.A.** no ostenta posición dominante toda vez que no actúa sin tener en cuenta a los agentes económicos, esto es a los competidores y consumidores, pues si bien es una constructora con una gran trayectoria y un abundante número de proyectos en Colombia, no se abstiene de la competencia libre, efectiva y transparente.

Precisado lo anterior, vale la pena ahora referirnos de manera concreta al contrato suscrito por las partes, el cual es bilateral y por tanto consagra derechos y obligaciones para ambas; ahora bien en lo referente a si estamos o no frente a un contrato de adhesión, el debate no resulta relevante, toda vez que un contrato de



adhesión es perfectamente legal y el solo hecho de tener dicha naturaleza no lo hace titular de cláusulas abusivas.

Para que una cláusula sea considerada abusiva, se ha de acudir al Estatuto del Consumidor, de manera más concreta a la definición consagrada en el artículo 42:

*“Son cláusulas abusivas **aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor** y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar **en que el consumidor puede ejercer sus derechos**. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza. Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho.”* (Negrillas fuera del texto).

En el caso que nos ocupa la cláusula penal que se le aplicó a la señora Guevara, y que fue pactada por las partes se encontraba escrita en doble sentido, esto es, la parte cumplida tiene derecho a exigirla de la incumplida, por lo que resulta evidente que no se produjo ningún desequilibrio injustificado, sino que por el contrario se colocó en la misma posición a las partes, pues si **Marval** hubiese incumplido, la señora Guevara hubiese sido la legitimada para solicitar la cláusula penal, pero, como en el presente caso fue ella la incumplida al manifestar su voluntad de retirarse del negocio, no presentar los documentos necesarios para el retiro y no presentar carta de aprobación de crédito en el término establecido [*viéndose mi mandante obligada a desistirla un año después ante el incumplimiento, es decir, le dio un año de gracia para cumplir el contrato*] **Marval S.A.** tenía la potestad de retener, de pleno derecho y sin rastro de abusividad alguno, la penalidad pactada por las partes.

NO ES CIERTO que la señora esté facultada para retirarse unilateralmente del negocio, tal como ya se desarrolló de manera previa en el presente texto; respetuosamente se insiste en el sentido que la parte actora pretende confundir al Despacho presentando una opción de compra [*que jamás se celebró*] versus la realidad de un contrato bilateral de oferta de compraventa perfeccionado mediante la orden de compra suscrita por la señora Guevara y cuyo retiro traducido en incumplimiento acarreó la aplicación de la cláusula penal pactada por las partes, que no es nada más ni nada menos que una tasación anticipada de perjuicios.

SEPTIMO: Que todo lo antes expuesto configura una serie de perjuicios materiales y morales, daño emergente y lucro cesante, en cabeza de mi representada quien con mucho esfuerzo, se vio, desgastada, para conseguir el pago de cada una de las cuotas, con la ilusión de obtener una vivienda propia y que por los imponderables de la pandemia, la cual causó estragos en la economía en el mundo, máxime en nuestro país y ciudad que son los más severamente golpeados, de estas parte del hemisferio.

SE RESPONDE: NO ES UN HECHO, obedece a apreciaciones subjetivas de la parte demandante. Para que en Colombia se pueda hablar de responsabilidad civil y de su consecuencia de indemnizar perjuicios se han de



reunir según la doctrina cuatro presupuestos: (i) La conducta del agente dañador, (ii) El daño o perjuicio, (iii) el nexo causal entre la conducta y el daño y (iv) la culpa o dolo; en el caso que nos ocupa resulta notorio que **Marval S.A.** no es un agente dañador por cuanto su actuar o su omisión no causó daño a la señora Guevara, y de hecho ni siquiera es claro, determinable y demostrable que exista daño o perjuicio para la hoy demandante; además en caso de existir, que no es así, nos encontraríamos ante el eximente de responsabilidad denominado culpa exclusiva de la víctima, pues solo su incumplimiento contractual fue lo que la llevó a la situación que hoy la aqueja y por la cual interpuso la demanda que nos ocupa; se concluye entonces, que tampoco se configura nexo causal entre conducta u omisión alguna de **MARVAL** y los supuestos perjuicios que respetuosamente se consideran inexistentes y además carecen del elemento de certeza necesario para hablar de ellos al **no probarse**.

Ahora bien, abordando el tema de la culpabilidad, el artículo 1616 de nuestro Código Civil consagró que solo se puede atribuir responsabilidad al deudor de los perjuicios previsibles al momento de celebrar el contrato, siendo notorio que los que alude la parte demandante son imprevisibles totalmente y por tanto no proceden.

Por otro lado la pandemia, per se, no es causal de fuerza mayor o caso fortuito, sino que se han de probar las circunstancias propias de su invocación, además, llama la atención que la señora Guevara solo hasta septiembre de 2020 aludiera a la pandemia como causal de retiro, cuando para dicha época la economía se estaba reactivando luego de la verdadera parálisis; sin embargo se solicita al Despacho tener en cuenta que en este punto la parte demandante **confiesa** que su retiro se debió a la imposibilidad de pago por su presunta situación económica, no a falta de información o retardos por parte de **MARVAL** que no solo son inexistentes, sino que no se prueban, por lo que resulta evidente se pretenden utilizar para difuminar la realidad de lo sucedido, esto es, de un retiro voluntario por imposibilidad de pago.

OCTAVO: Es bueno señalar, que para este tipo de contratos, **EN LA OPCION O PROMESA UNILATERAL DE COMPRA NO SE PUEDEN DAR LAS ARRAS** porque encontraría la naturaleza misma de este acto, ya que es claro, **QUE EN LA OPCION SE CONFIERA LA OPORTUNIDAD AL ACREDEDOR, PARA ADMITIR LIBREMENTE SI CELEBRA O NO EL CONTRATO, ASI LAS COSAS QUIERE DECIR LO ANTERIO QUE EL NEGOCIO QUEDA SOMETIDA A UNA CONDICION, QUE ES LA DECISION DEL ACREDEDOR**, todo esto debidamente consagrado por vía normativa y jurisprudencial, (art 1523 del código civil 2422 inciso 2 de la misma obra, sentencia de octubre 19 de 2016 MP Flavio Eduardo córdoba SALA CIVIL TRIBUNAL SUERIOR DE CALI

SE RESPONDE: NO ES UN HECHO, SON APRECIACIONES SUBJETIVAS QUE NO SON CIERTAS EN EL PRESENTE CASO, por cuanto se insiste, la parte demandante hace referencia a opción de compra cuando entre las partes se suscribió fue una oferta de compraventa aceptada mediante orden de compra, no una opción, por tanto, la normatividad aplicable a la opción no lo es a la oferta y por ende, las manifestaciones aquí efectuadas no tienen lugar.



NOVENA: Así las cosas y por la clase de contrato innominado, no hace falta ni acudir a un tribunal de arbitramento para que decida sobre las diferencias que se suscitare entre las partes contratantes, si no que cualquiera de las partes **PODRÍA DESISTIR UNILATERALMENTE DEL CONTRATO Y ES OBLIGACIÓN DE LA PARTE OFERENTE DEVOLVER INMEDIATAMENTE EL VALOR DE LOS DINEROS CONSIGNADOS POR LA PARTE QUE REPRESENTO.** Lo contrario sería una retención indebida de esas sumas de dinero que incluso con dicha conducta estarían incursos en un delito penal por abuso de confianza artículo 249 CP.

SE RESPONDE: NO ES UN HECHO, SON APRECIACIONES SUBJETIVAS QUE NO SON CIERTAS Y SIN SUSTENTO JURÍDICO; NO ES CIERTO que se trate de un contrato innominado como se expuso de manera previa, ni que cualquiera de las partes pudiese desistir unilateralmente sin consecuencia alguna toda vez que se pactó una cláusula penal escrita en doble sentido; **NO HAY** retención indebida alguna y es evidente que no se configura delito alguno, y se solicita amablemente al Despacho descartar dicha apreciación y llamar la atención de la parte demandante en el sentido de ser responsable con sus aseveraciones mas aún tratándose de calificar una acción como delictuosa.

Por otra parte confiesa sobre la existencia de la **cláusula compromisoria** que hemos alegado como excepción previa, tratando de indicar que “...no hace falta ni acudir a un tribunal de arbitramento para que decida sobre las diferencias...”, lo cual es contrario a lo establecido por las partes en el contrato objeto de debate.

DECIMO: que el citado contrato de OFERTA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, aquí detallado, es nulo por causa y objeto ilícito.

1- Consagra el Inc. Primero del **Art. 23 de la Ley 51** de Noviembre 21 de 1918:

LA OPCION. La opción impone al que la concede la obligación de cumplir su compromiso. Si la opción no estuviere sometida a un término o a una condición, será ineficaz.

NOTA: Es decir, que el **Art. 23 de la Ley 51** de Noviembre 21 de 1918, reglamenta de manera general la “OPCION”, ya sea de compra, de reserva, etc.

2- Consagra el **Art. 1496 del C. Civil <CONTRATO UNILATERAL Y BILATERAL>**. **El contrato es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna; y bilateral, cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente.**

3- Para el tratadista y ex Presidente de la Corte Suprema de Justicia **JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ – LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES**, Pág. #51, en tratándose de la **OPCIÓN** o **PROMESA UNILATERAL DE COMPRA**, **de que tratan de manera general el Art. 23 de la Ley 51 de Noviembre 21 de 1918 y Art. 1496 del C. Civil, válido también para la OPCIÓN o PROMESA UNILATERAL DE OFERTA DE COMPRAVENTA, no es procedente pactar arras confirmatorias o multas por incumplimiento “porque contrarían la naturaleza misma de este acto”**, pues sostiene:

PARA LOS EFECTOS DE LA LIQUIDACION DE LOS PERJUICIOS MATERIALES Y MORALES A QUE DEBE CONDENARSE a la empresa “CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450, COMO RESPONSABLE DOLOSO DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR OBJETO Y POR CAUSA ILICITA QUE NOS OCUPA. DEBEN HACERSE LAS SIGUIENTES CONDENAS EN SU CONTRA Y EN FAVOR DE MIS MANDANTE MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA.

SE RESPONDE: NO ES UN HECHO, ES UNA APRECIACIÓN SUBJETIVA Y REITERATIVA, se insiste la parte demandante pretende calificar el contrato de oferta de compraventa celebrado por las partes como una opción



de compra, mezclando y confundiendo dos figuras jurídicas que son distintas y por tanto al igual lo es su regulación y lo son sus implicaciones, por lo que respetuosamente se solicita al Despacho tener en cuenta que no se celebró opción de compra sino oferta de compraventa aceptada mediante orden de compra, contrato bilateral y con obligaciones y derechos recíprocos, y con una cláusula penal establecida como tasación anticipada de perjuicios que se insiste se encontraba escrita en doble sentido, esto es, la parte cumplida tiene derecho a exigirla de la incumplida.

Igualmente se insiste que consagra una Cláusula Compromisoria.

IV. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Nos negamos a **TODAS Y CADA UNA** de las pretensiones alegadas por la demandante,

A las pretensiones nos oponemos de la siguiente manera:

Pretensión Primera:

PRIMERO: Declárese nulo, de nulidad absoluta, por objeto ilícito y por causa ilícita: CONTRATO DE OFERTA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE A FECHA 15 SEPTIEMBRE DE 2018 DETALLADO EN EL NUMERO 160857-004, proyecto 00783920100 MASARI, TIPO 001, APARTAMENTO 606 PARQUEADERO 116, AREA CONSTRUIDA 83.58 mts2

Nos oponemos: Toda vez que no es valida ni resulta jurídicamente correcto pedir la nulidad absoluta por objeto ni por causa ilícita del contrato de oferta de compraventa por los siguientes motivos:

En primera medida resulta imperioso manifestar que el objeto de un contrato hace referencia a la prestación del mismo, y el objeto de esta última hace referencia a la cosa en sí.

El artículo 1519 del Código Civil a su vez consagra la definición de objeto ilícito así: ***“Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto.”*** (negrilla fuera de texto)

*“A su vez, el artículo 1521 del Código Civil cita:
Hay un objeto ilícito en la enajenación:*

1o.) De las cosas que no están en el comercio.



2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”

El inmueble ofertado y cuya venta se hubiese perfeccionado en un futuro de no ser por el incumplimiento de la señora Guevara, no se enmarca dentro de un objeto ilícito de enajenar.

A su vez, no se entiende como la oferta de compraventa sobre un bien inmueble puede entonces considerarse como un objeto ilícito cuando no se puede encuadrar ni en el artículo 1519 ni en el 1521 del Código Civil, por lo que respetuosamente se solicita al Despacho por no tener asidero jurídico alguno, descartar la solicitud de la parte demandante de declarar nula la oferta por tener objeto ilícito, pues claramente no es así.

Ahora bien, en lo referente a la causa el mismo código la define como: “...**Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público...**”(negrilla fuera de texto)

En el mismo artículo se define la causa ilícita; en el caso que nos ocupa la parte demandante pretende se declare la nulidad del contrato por una supuesta causa ilícita, pretensión que tampoco tiene asidero jurídico, por cuanto es claro que las partes no tuvieron como motivo para celebrar el contrato algo contrario a la ley o las buenas costumbres o el orden público, y de hecho de ser así , que no lo es, sería entonces la señora Guevara también responsable de resquebrajar la ley, el orden público o las buenas costumbres; en virtud de lo expuesto se ruega al Despacho descartar la pretensión de declarar nulo el contrato de oferta en virtud de una supuesta causa ilícita.

Dicho lo anterior, destacar finalmente que se opone a lo largo de la demanda la parte actora, a la existencia de un contrato de oferta, pero lo primero que pretende es que se declare nulo el mismo, con lo cual reconoce y confiesa su existencia y clausulado.

Pretensión segunda:

SEGUNDO: Consecuencialmente, condénese a la **CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450** con domicilio principal en la ciudad de Cali Valle, **A RESTITUIR A** mi mandante **la señora MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA**, la suma de \$30.754.300 suma de la cual en forma consciente, deliberada y dolosa se apropiaron ilícitamente desde el 11/03/2020 , Más los intereses de las anterior suma de dinero, liquidados conforme lo establece el Art. 111 de la Ley 510/99, a partir de Marzo 15 de 2019 en que se les confirmó la apropiación ilegal, dolosa e ilícita mediante la comunicación de la misma fecha, hasta la fecha en que se verifique la devolución total.



Nos oponemos: En primera medida se quiere manifestar al despacho nuestro rechazo y desacuerdo ante las aseveraciones sin fundamento en las que se nos acusa de una apropiación dolosa e ilegítima, entre otros calificativos.

En segunda medida se quiere manifestar al Despacho que la parte demandante está solicitando la devolución de más dinero del que pagó, por cuanto de los \$30.754.000, realmente pagó solo \$25.754.000, por cuanto la constructora le otorgó un descuento comercial por el valor de 5.000.000, tal y como lo expone incluso la parte demandante en los hechos de la demanda; me permito pegar extractos de la oferta de compraventa que sustenta mi dicho y que manifiestan que el incumplimiento de la oferta anulan el bono, además que este solo se aplica al momento de escriturar, veamos:

OFERTA DE COMPRAVENTA No

160867 - 004

Pag No 2 of 6

16/09/2018 10:31:67

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

No	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO	ENTIDAD GIRADORA / TipoDesc
16	31/12/2019	R.Propio 16	\$ 3,000,000	
17	30/01/2020	R.Propio 17	\$ 800,000	
18	27/02/2020	R.Propio 18	\$ 1,054,300	
19	11/03/2020	Descuento Comercial	\$ 5,000,000	32 Comercial Lanzamiento

OBSERVACIONES:

Es vivienda de interés social SI NO X

Hay solicitud de reforma SI NO X

El proyecto se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal SI X NO

TORRE 1 APTO. 606 .

APTO. Con vista al exterior del conjunto residencial.

El ingreso al apto solo se realizara el día de la entrega material del inmueble.

Se le otorga bono comercial de descuento por valor de \$ 5.000.000

El incumplimiento de las condiciones pactadas en la oferta de compraventa ocasionara la anulación inmediata del bono.

27. El(los) descuentos otorgados tendrán la calidad de descuento comercial al momento de perfeccionar la escritura pública de venta y emisión de la factura de venta y se entenderá como un menor valor del precio de venta al perfeccionarse el ingreso.

En tercer lugar, es importante recalcar que la parte demandante plantea la presente pretensión como una consecuencia de la declaratoria de nulidad que persigue con la primera pretensión, declaratoria que respetuosamente se insiste, el Despacho debería descartar al ser improcedente como se expuso previamente por tanto al no prosperar la declaratoria de nulidad tampoco debería prosperar la devolución de dinero en ella sustentada.



En consonancia con lo anterior, ante un escenario de incumplimiento por parte de la señora Guevara de la oferta de compraventa al querer retirarse incumpliendo el negocio, no aportar los documentos necesarios para ello y no conseguir el crédito; habilitó a la parte cumplida, en este caso **MARVAL S.A.** a compensar los perjuicios que el incumplimiento haya ocasionado aplicando la cláusula penal.

Es importante resaltar que en los contratos bilaterales como lo fue la oferta suscrita, va envuelta la condición resolutoria tácita que faculta al contratante cumplido a terminar el contrato y reclamar perjuicios, perjuicios que ante la existencia de la cláusula penal ya se encuentran tasados y no requieren prueba alguna.

Finalmente indicar que el domicilio principal de **Marval S.A.** no es la ciudad de Cali como lo indica la parte actora, sino Bucaramanga.

Pretensión tercera:

TERCERO: que se ordene, a la parte demandada, a pagar el valor de la multa, estipulada en el contrato de oferta de compraventa nro 160857 pactado en la suma de **\$ 26.300.00 VEINTE SEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS** por el incumplimiento, de las obligaciones derivadas de dicho contrato, y la sumas de dinero, que por concepto de indexación monetaria, se causaren a la fecha en que se verifique el pago de la misma.

Nos oponemos: **Marval S.A.** cumplió a cabalidad sus obligaciones, al no existir incumplimiento por parte de mi mandante, no es de recibo ni resulta procedente que se cobre la cláusula penal que se activa con el incumplimiento, conforme lo pactaron las partes, razón por la cual, respetuosamente se solicita al Despacho descartar esta pretensión igualmente.

Los intereses moratorios están contemplados en el código civil como una indemnización por el incumplimiento de las obligaciones dinerarias. En cabeza de la constructora no existía una obligación de pago en favor de la demandante que haya sido incumplida o que haya entrado en mora y por lo tanto la causación de intereses moratorios resulta infundada. Lo único que hizo mi mandante fue aplicar el contrato de oferta suscrito por las partes, desistiendo al incumplido, esto es la señora Guevara ante su incumplimiento y reteniendo el dinero a título de cláusula penal.

En el caso concreto, **MARVAL** no es deudora de una obligación dineraria, pues dentro de las obligaciones que surgen del contrato de oferta de compraventa y de la ley, estas obligaciones de hacer, que difieren en su naturaleza de cualquier obligación dineraria que ante un retardo injustificado en su cumplimiento pueda traer como consecuencia la causación de intereses moratorios.

También señalar que llama la atención que siendo una cláusula [penal] contemplada en el mismo contrato de oferta, esa sí les parezca válida, y olviden la compromisoria consagrada en el mismo texto que además pretenden nulo.



Pretensión cuarta:

CUARTO: Que la parte demandada cancele a pagar a mi mandante la señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA**, de condiciones civiles ya conocidas los perjuicios materiales (lucro cesante y daño emergente) y los morales.” Los cuales están liquidados, en archivo adjunto, el cual anexo, en la presente petición.

Nos oponemos: a cualquier solicitud de perjuicios efectuada por la señora Guevara , toda vez que para que en Colombia se pueda hablar de responsabilidad civil y de su consecuencia de indemnizar perjuicios se han de reunir según la doctrina cuatro presupuestos: (i) La conducta del agente dañador, (ii) El daño o perjuicio, (iii) el nexo causal entre la conducta y el daño y (iv) la culpa o dolo, en el caso que nos ocupa resulta notorio que Marval S.A. no es un agente dañador por cuanto su actuar o su omisión no causó daño a la señora Guevara, y de hecho ni siquiera es claro, determinable y demostrable que exista daño o perjuicio para la hoy demandante; además en caso de existir, que no es así nos encontraríamos ante el eximente de responsabilidad denominado culpa exclusiva de la víctima, pues solo su incumplimiento contractual fue la que lo llevó a la situación que hoy la aqueja y por la cual interpuso la demanda que nos ocupa; se concluye entonces, que tampoco se configura nexo causal entre conducta u omisión alguna de **MARVAL** y los supuestos perjuicios que respetuosamente se consideran inexistentes y además carecen del elemento de certeza necesario para hablar de ellos al no probarse. Ahora bien, abordando el tema de la culpabilidad, el artículo 1616 de nuestro Código Civil consagró que solo se puede atribuir responsabilidad al deudor de los perjuicios previsibles al momento de celebrar el contrato, siendo notorio que los que alude la parte demandante son imprevisibles totalmente y por tanto no proceden.

Ahora bien, procederemos a referirnos de manera más concreta frente a los perjuicios objetándolos así:

PERJUICIOS MATERIALES:

a) POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE:

- 1- Condénese, tanto a la **CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450** con domicilio principal en la ciudad de Cali Valle, ubicada en ubicada en CARRERA 100#11-60, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, representada legalmente por **IVAN DARIO ESPINOZA BARONA** con C.C. 94.305.677 de Palmira Valle a pagar a mi mandante la señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA**, todos los gastos en que mi mandante ha tenido que incurrir para reclamar sus derechos, mediante el presente proceso, tales como los siguientes:

Gastos derivados del contrato de prestación de servicios de Fecha 17 de agosto de 2021 con el suscrito Abogado, en donde conforme a la cláusula SEGUNDA del citado Contrato se pactó: **SEGUNDA: HONORARIOS: “LOS CONTRATANTES”, pagarán al Abogado, como remuneración por los servicios prestados, tanto en la primera como en la segunda instancia, las siguientes sumas de dinero: 1.) La suma de \$6.000.000 Mcte., a la firma del presente contrato, los cuales el “ABOGADO” declara recibidos a entera satisfacción. 2.) Un 10% del resultado favorable al “CONTRATANTE”, en etapa prejudicial o en Primera Instancia.**



Para que un perjuicio sea indemnizable el mismo ha de ser cierto y directo, y además debe ser indemnizado por el agente dañador ¿pero que ocurre entonces cuando el agente dañador es la misma víctima como en el caso que nos ocupa? Es imposible que concurren en una misma persona el agente dañador y la víctima y que de ahí surja responsabilidad civil y mucho menos la obligación de indemnizar, pues el agente dañador debe ser una persona distinta de la víctima, en el presente caso la única causante de la situación que hoy la aqueja es la señora Guevara y **NO MARVAL S.A.** por tanto, no surge la responsabilidad civil y consecuente obligación de indemnizar.

De manera adicional, si en gracias de discusión **MARVAL** hubiese causado algún daño, que es claro no es así, los honorarios del abogado y el resultado favorable no tienen una relación de causalidad directa y derivada del desistimiento del contrato y por ende no reúnen los requisitos para ser solicitados como perjuicios, por lo que respetuosamente se solicita al Despacho descartarlo.

No podemos cerrar este aparte sin comentar el documento aportado a título de liquidación de perjuicios suscrito por una contadora pública, del cual debemos destacar para el acápite del perjuicios materiales, que liquida intereses desde las fechas en las que la cliente abonó dentro del marco de la negociación la cuota inicial, lo cual no resulta técnico si se considera que formaron parte del pago de un bien, negocio que posteriormente incumpliría, por lo que no resultaría dable tener esas fechas como punto de partida si en gracia de discusión se ordenara la devolución, que estamos convencidos no corresponde. Por otro lado, se insiste en gracia de discusión de ser procedentes, se están tomando como base \$30.754.000 cuando no deben aplicarse los \$5.000.000 por concepto de descuento comercial al no haber sido una erogación de la señora Guevara.

Por concepto de Lucro Cesante:

Condénese, a la **CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450** de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad, representada legalmente por **IVAN DARIO ESPINOZA BARONA** con C.C. 94.305.677 de Palmira Valle, identificado con la cedula de ciudadanía N° 16.236.705 y/o quien haga sus veces, , a pagar a mi mandante, la **señora MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA**, los intereses de la sumas que se reclaman a título de daño emergente, liquidados conforme lo establece el Art. 111 de la Ley 510/99, 17 de agosto de 2021 en la cual los citados señores firmaron el contrato de prestación de servicios con el suscrito abogado.

En lo referente al Lucro Cesante, el mismo obedece a aquello que dejó con certeza de percibir una persona por un hecho antijurídico que no tenía el deber de soportar, de la sola definición resulta evidente que unas sumas a título de intereses no son Lucro Cesante, más aún cuando la base sobre la cual se liquida ni siquiera es cierta sino que obedece a una mera expectativa, por tanto, respetuosamente se solicita al Despacho descartarlo por no tener asidero jurídico; nótese finalmente que como si lo anterior fuera poco, como perjuicio material a título de daño emergente se pidieron intereses y ahora se pretenden igualmente intereses, tal como consta en la liquidación suscrita por la contadora pública y aportada al expediente, pero a título de lucro cesante, es decir, dicho de otra forma, se solicita una doble aplicación de intereses.



PERJUICIOS MORALES:

Condénese, a la **CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450** ubicada en **CARRERA 100#11-60**, de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad teniendo como representante legal **IVAN DARIO ESPINOZA BARONA** con C.C. 94.305.677 de Palmira Valle, quien está obligada a pagar en favor de mis mandante **MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA** los perjuicios morales derivados de la intranquilidad sufrida, alteración de su sistema nervioso, estrés constante por la pérdida del producto de su trabajo y de sus ahorros para la adquisición de una vivienda propia, **CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450**

Respetuosamente solicito fijar la indemnización por concepto de perjuicios morales para mis mandante la señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA**, en el máximo previsto en el **Art. 97 del C.Penal**, en concordancia con la **Sentencia de Constitucionalidad C-916 de 2002**, porque dichos perjuicios morales les han sido causados por los representantes legales y apoderados de la empresa **CONSTRUCTORA MARVAL SA NIT 8902056450** probablemente incurriendo en la comisión de los anteriores delitos.

En este punto es menester precisar en primera medida que los perjuicios morales rara vez se predicen de una relación contractual, y esto ocurre solamente cuando la cosa tenía un gran valor sentimental para la víctima², como lo sería un animal de compañía que en Colombia es considerado un bien sintiente.

En el caso en cuestión los supuestos daños a su sistema nervioso, intranquilidad etc. no han sido probadas ni son claros, razón por la cual no proceden; de manera complementaria, se insiste, en nuestro país hay un elevado escepticismo en considerar daño moral el derivado de la afectación de un bien o propiedad.

Como complemento a lo anterior, el daño moral sólo es susceptible de producirse en materia de responsabilidad civil delictual o cuasidelictual, pero NO existe en tratándose de responsabilidad contractual. Las relaciones jurídicas contractuales [negocio jurídico de oferta de oferta de compraventa sobre un inmueble], son necesariamente de orden material, y no moral, son relaciones de contenido patrimonial; de allí se concluye que, el incumplimiento de un contrato [si se prueba] sólo puede dar lugar a daños materiales y no daños morales, los cuales, son sólo posibles en materia extracontractual, en el presente caso de existir, que no es así, sería un caso de responsabilidad civil contractual.

Sobre las manifestaciones de carácter penal que realiza el apoderado de la parte actora, la cuales respetuosamente consideramos no tienen presentación alguna, no serán objeto de profundización en la presente contestación al no ser la jurisdicción para ello.

A manera de conclusión, se considera que el Despacho debería descartar todos los perjuicios solicitados en virtud de lo expuesto, y además porque en los términos del artículo 1616 de nuestro Código Civil que consagró que solo se puede atribuir responsabilidad al deudor de los perjuicios previsibles al momento de celebrar el contrato, siendo notorio que los que alude la parte demandante son imprevisibles totalmente y por tanto no proceden.

² Principios Europeos de Responsabilidad Civil



No podemos finalizar el capítulo referente a las pretensiones indicando que no objetamos el juramento estimatorio, pero llamamos la atención del Despacho en lo relacionado con la cuantía del proceso toda vez que el valor a devolver pretendido no fue el entregado por la hoy demandante como cuota inicial toda vez que incluye el ya mencionado descuento comercial; en el mismo sentido no existiendo una orden judicial de devolución mal podría pretenderse como lucro cesante una mera expectativa que carece del elemento de certeza. Necesario para un perjuicio, y que si en gracia de discusión se generara sería a partir de una decisión en firme y sobre la base que corresponda; menos se entiende pretender una cláusula penal cuando la constructora no fue la incumplida y que además de ello, se pretendan perjuicios sin prueba alguna, y que de existir, estarían inmersos dentro de dicha cláusula penal.

V. EXCEPCIONES DE MERITO:

5.1 EL CONTRATO CELEBRADO FUE DE OFERTA DE COMPRAVENTA, NO SE CELEBRÓ UNA OPCIÓN DE COMPRA.

A lo largo de la demanda la parte demandante desconoce que el contrato suscrito entre la señora Guevara y **Marval S.A.** fue un contrato de oferta de compraventa, y pretende manifestar que se suscribió una opción de compra, situación que no es cierta.

La opción de compra no se encuentra como tal definida en la ley, sino que ésta apenas lo nombra de manera tímida, por lo que su desarrollo ha sido más jurisprudencial y doctrinal, obedeciendo entonces ésta figura a un precontrato innominado que ha sido definida de la siguiente manera:

“Mediante este contrato o precontrato, una de las partes (cedente o concedente) otorga a favor de otra (optante) el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato en un plazo concreto y determinado.

Por el contrato de opción se entiende el convenio por el cual una parte concede a la otra, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto de un contrato principal”³.

De la lectura del contrato suscrito entre las partes y que obra en el expediente, se puede concluir de manera fehaciente que no se trata de una opción de compra, por cuanto no se trataba de una decisión unilateral por parte de la señora Guevara el celebrar la promesa de compraventa y posterior compraventa, sino que tanto la señora Guevara como **Marval S.A.** adquirieron derechos y obligaciones recíprocas que los llevarían a celebrar la promesa de compraventa y posterior escritura pública de compraventa del inmueble 606 de Masari; es decir, no obedecía a un simple capricho de la hoy demandante [entiéndase capricho como voluntad y no como un

3

Soler Monforte, Vicente. El contrato de opción de compra: su desnaturalización contractual y consecuencias

RT & SV Abogados Asociados S.A.S.

PBX.: (1) 703 4077 - Calle 98 No. 21 – 50 Of. 503 Centro Empresarial Calle 98
Bogotá - Colombia



término despectivo que descalifica] el cumplimiento del negocio, sino que ambas partes se obligaron a cumplir, al punto tal de pactar una cláusula penal en caso dado de que cualquier de ellos incumpliera la oferta de compraventa celebrada.

Por el contrario de la opción, la oferta de compraventa se encuentra en el artículo 845 del Código de Comercio así:

“La oferta o propuesta, esto es, el proyecto de negocio jurídico que una persona formule a otra, deberá contener los elementos esenciales del negocio y ser comunicada al destinatario. Se entenderá que la propuesta ha sido comunicada cuando se utilice cualquier medio adecuado para hacerla conocer del destinatario.”

Para el perfeccionamiento del contrato basta su aceptación, la cual otorgó la señora Guevara con la suscripción de la orden de compra mediante la cual se aceptaba la oferta, veamos:

OFERTA DE COMPRAVENTA No

160857 - 004

Pag No 5 of 6

16/09/2018 10:31:57

Ordenamos la compraventa del inmueble identificado en esta Oferta de Compraventa en los términos y condiciones indicados en la oferta y sus anexos.

Atentamente,

MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA

NIT/CC: 66.836.372

Lo anterior, en palabras de Diez Picazo se traduce en:

“La oferta es una declaración de voluntad emitida por una persona y dirigida a otra u otras, proponiendo la celebración de un determinado contrato. Para que exista oferta es preciso que la declaración contenga todos los elementos necesarios para la existencia del contrato proyectado, y que esté destinada a integrarse en él de tal manera que, en caso de recaer aceptación, el oferente no lleve a cabo ninguna nueva manifestación. Por la aceptación, el oferente queda vinculado lo mismo que el aceptante, y el contrato es perfecto sin necesidad de ningún otro acto.”

En otras palabras, con la aceptación de la oferta se forma un contrato que otorga derechos y obligaciones a las partes y el cual no puede ser terminado de manera unilateral, sin que existan consecuencias, que para el caso



en concreto se pactó fuese el pago de una cláusula penal en doble sentido, esto es la parte cumplida pude cobrarla a la incumplida, que en este caso es la señora Guevara quien no sólo manifestó su voluntad de retirarse del negocio, sino que no diligenció los documentos necesarios para ello, y además de manera previa, ya había incumplido el contrato al no remitir a **MARVAL** carta de aprobación de crédito que debía presentarte el 03/03/2020 conforme la oferta suscrita:

FORMA DE PAGO					
PRECIO DE VENTA	\$	262.643.000,00			
VALOR CUOTA INICIAL	\$	30.754.300,00			
PAGARE CON OTROS BANCOS	\$	231.788.700,00	ENTIDAD FINANCIERA	1400 ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL	FECHA 03/03/2020

Habiendo aclarado que nos encontramos ante una oferta de compraventa y no una opción, como la parte demandante pretende manifestar, resulta entonces de bulto que el artículo 23 de la Ley 51 no aplica y por ende lo referente a los plazos y a la facultad de terminación unilateral tampoco lo hace.

En consonancia con lo anterior, el artículo 1602 del Código Civil consagra *“ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Según se puede apreciar, en la legislación colombiana, un contrato legalmente celebrado equivale a la fuerza de una ley para los contratantes, es decir, que éste representa la mayor expresión de obligatoriedad para ellos y entre ellos, pues, sin lugar a duda en él se encuentra plasmado el querer, la intención y el espíritu contractual. En otras palabras, el acuerdo de voluntades que constituye el contrato resulta tan obligatorio para las partes, como si se tratase de la ley misma, por lo que ellas quedan supeditadas a cumplir con lo pactado en el mismo.

La obligatoriedad del contrato puede cesar en virtud de dos circunstancias, indicadas en la propia norma: el mutuo acuerdo o las causas legales.

El contrato de oferta de compraventa contiene la cláusula penal la cual procede en caso de mora, inexecución o ejecución parcial, es decir, en este momento mi representada se encontraba facultada a retener el dinero a título de penalidad pues la señora Guevara incumplió la oferta aceptada.

Para finalizar, nótese la serie de contradicciones que plantea el escrito de demanda que pretende desconocer la existencia del contrato de oferta de compraventa (lo denomina de opción), pero a su vez no solo pide la nulidad del mismo, sino que invoca en favor de su representada la aplicación de la cláusula penal contenida en dicha oferta y pretende desconocer la cláusula compromisoria igualmente allí plasmada.



5.2 IMPROCEDENCIA DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD PRETENDIDA DEL CONTRATO DE OFERTA DE COMPRAVENTA POR PRESUNTOS OBJETO Y/O CAUSA ILÍCITA:

La parte demandante solicita la declaratoria de nulidad del contrato de oferta de compraventa suscrito entre las partes por una supuesta ilicitud de causa y objeto, que no existe.

El objeto de la oferta de compraventa recae en la obligación de las partes de hacer: de celebrar unos contratos como lo son la promesa y la posterior compraventa y de la señora Guevara de dar el valor de la cuota inicial y pagar posteriormente el valor de la cuota del inmueble.

El artículo 1519 del Código Civil consagra la definición de objeto ilícito así: ***“Hay un objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación. Así, la promesa de someterse en la república a una jurisdicción no reconocida por las leyes de ella, es nula por el vicio del objeto.”*** (negrilla fuera de texto)

A su vez, el artículo 1521 del Código Civil cita:

“Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”

El inmueble ofertado y cuya venta se hubiese perfeccionado en un futuro de no ser por el incumplimiento de la señora Guevara, no se enmarca dentro de un objeto ilícito de enajenar, ni las prestaciones de la oferta de compraventa como contrarias al derecho público.

Es por lo anterior, que, no se entiende como la oferta de compraventa sobre un bien inmueble puede entonces considerarse como un objeto ilícito cuando no se puede encuadrar ni en el artículo 1519 ni 1521 del Código Civil, por lo que respetuosamente se solicita al Despacho por no tener asidero jurídico alguno, descartar la solicitud de la parte demandante de declarar nula la oferta por tener objeto ilícito, pues claramente no es así.

Ahora bien, en lo referente a la causa el mismo código la define como: ***“...Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público...”***(negrilla fuera de texto)

En el mismo artículo se define la causa ilícita; en el caso que nos ocupa la parte demandante pretende se declare la nulidad del contrato por una supuesta causa ilícita, pretensión que tampoco tiene asidero jurídico, por cuanto es claro que las partes no tuvieron como motivo para celebrar el contrato algo contrario a la ley o las buenas



costumbres o el orden público, y de hecho de ser así , que no lo es, sería entonces la señora Guevara también responsable de contravenir la ley, el orden público o las buenas costumbres; en virtud de lo expuesto se ruega al Despacho descartar la pretensión de declarar nulo el contrato de oferta en virtud de una supuesta causa ilícita.

5.3 IMPROCEDENCIA DE LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO SOLICITADO POR LA PARTE ACTORA/INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE OFERTA POR PARTE DE LA SEÑORA GUEVARA:

Con la aceptación de la oferta se forma un contrato que otorga derechos y obligaciones a las partes y el cual no puede ser terminado de manera unilateral, sin que existan consecuencias, que para el caso, se insiste, en concreto se pactó fuese el pago de una cláusula penal en doble sentido, esto es la parte cumplida puede cobrarla a la incumplida, que en este caso es la señora Guevara quien no sólo manifestó su voluntad de retirarse del negocio, sino que no diligenció los documentos necesarios para ello, y además de manera previa, ya había incumplido el contrato al no remitir a **MARVAL** carta de aprobación de crédito que debía presentarse el 03/03/2020 conforme la oferta suscrita, viéndose mi mandante perjudicada por dichos incumplimientos, y obligada a desistirla, lo cual hizo un año después como muestra de su interés en darle la oportunidad a la hoy demandante de cumplir sus obligaciones.

En el caso que nos ocupa la cláusula penal que se le aplicó a la señora Guevara, y que fue pactada por las partes se encontraba escrita en doble sentido, esto es, la parte cumplida tiene derecho a exigirla de la incumplida, por lo que resulta evidente que no se produjo ningún desequilibrio injustificado, sino que por el contrario se colocó en la misma posición a las partes, pues si **Marval** hubiese incumplido, la señora Guevara hubiese sido la legitimada para solicitar la cláusula penal; pero como en el presente caso fue ella la incumplida **Marval S.A.** tenía derecho a la penalidad establecida.

Marval S.A. se limita a dar cumplimiento no solo al contrato suscrito, el cual es Ley para las partes y cuya cláusula penal se encuentra escrita en doble sentido, sino al ordenamiento jurídico colombiano, el cual incorpora la condición resolutoria tácita como un elemento de la naturaleza de los contratos bilaterales, es decir es inherente a los mismos así no se pacte, veamos el artículo 1546 de nuestro Código Civil acudiendo a la remisión expresa del artículo 822 del Código de Comercio al encontrarnos en un escenario comercial: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

La cláusula penal ha sido definida por la doctrina como una tasación anticipada de perjuicios, motivo por el cual al pactarla en el contrato se está respetando el ordenamiento jurídico colombiano, pero incluso sin pactarla, en virtud de la condición resolutoria tácita, la parte cumplida tendría derecho a solicitar los perjuicios a la parte incumplida; lo que se logra al pactar cláusulas como la penal es prever la situación de incumplimiento y otorgarle una tasación anticipada a la misma para así evitar el desgaste judicial, al consentir las partes el monto y las condiciones de la misma.



Además, la parte demandante está solicitando la devolución de más dinero del que pagó por cuanto de los 30.754.000 millones pagó 25.754.000, por cuanto la constructora le otorgó un descuento comercial por el valor de 5.000.000, tal y como incluso lo expone la parte demandante en los hechos de la demanda.

Por otro lado, es importante recalcar que la parte demandante plantea la presente pretensión como una consecuencia de la declaratoria de nulidad que persigue con la primera pretensión, declaratoria que respetuosamente se insiste, el Despacho debería descartar al ser improcedente como se expuso previamente por tanto al no prosperar la declaratoria de nulidad tampoco debería prosperar la devolución de dinero en ella sustentada.

En consonancia con lo anterior, ante un escenario de incumplimiento por parte de la señora Guevara de la oferta de compraventa, al querer retirarse incumpliendo el negocio, no aportar los documentos necesarios para ello y no conseguir el crédito, habilitó a la parte cumplida, en este caso **MARVAL S.A.** a compensar los perjuicios que el incumplimiento hubiese ocasionado, aplicando la cláusula penal como tasación anticipada de los mismos.

Veamos la cláusula penal escrita en doble sentido:

CLAUSULA PENAL

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y deberes derivados del contrato que surja con ocasión de esta oferta, en caso de mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones consagradas o derivadas del mismo, la parte que cumplió o se alió a cumplir tiene derecho a exigir de quien incumplió la suma de \$ 26,300,000 a título de pena sin perjuicio de que pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal y el resarcimiento de los perjuicios que superen esa suma de dinero, sin necesidad de requerimientos previos o constituciones en mora a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. El(los) Destinatario(s) autoriza(n) al Oferente a descontar este valor de cualesquier suma depositada a su favor.

Es importante resaltar al Despacho que el numeral 12 de la oferta, le otorga la posibilidad a la hoy demandante de aplicar un porcentaje de la sanción cobrada a título de penalidad a un nuevo negocio para así no perder una proporción del dinero y poder reinvertirlo, esta cláusula dista de ser abusiva toda vez que mi representada, siendo la parte cumplida en el presente caso, podría limitarse a cobrar la penalidad y quitar de sus contratos la posibilidad de reinversión en caso de ser el destinatario de la oferta la parte incumplida, para lo cual se encontraría plenamente facultada por el ordenamiento jurídico como se ha expuesto, pero, va más allá de sus derechos y piensa en el cliente otorgándole otra posible solución a su problema, veamos:

efectiva la cláusula penal.

12. Cumplir la totalidad de las obligaciones emanadas de la aceptación de esta oferta de compraventa y sus anexos. Para todos los efectos las partes renuncian en beneficio recíproco a requerimientos o constituciones en mora. En caso de incumplimiento, mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones derivadas de la aceptación de la presente oferta de Compraventa, queda autorizado el oferente para dar por terminado el contrato de pleno derecho y descontar de los valores abonados como forma de pago la pena pactada. Si el valor abonado como parte de pago no alcanza a cubrir el 100% de la cláusula penal, se entenderá que el valor pagado es el 100% de la cláusula penal de esta negociación. Así mismo el Oferente queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el Impuesto de gravamen financiero y demás gastos en que haya incurrido con ocasión del contrato surgido. No obstante lo anterior, si el DESTINATARIO, dentro de los dos años siguientes al descuento de la pena pactada, manifiesta su interés de adquirir un Inmueble de la oferta disponible del OFERENTE mediante la suscripción de otra Orden de Compra, el OFERENTE reconocerá el 60% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza. Si dentro de los dos años siguientes no se da una nueva orden de compra, la Constructora generará una



5.4 Ausencia de incumplimiento por parte de MARVAL S.A./ imposibilidad de cobrar la cláusula penal por parte de la señora Guevara

Tal y como se lee en el contrato de oferta objeto de debate, la cláusula penal procede en caso de mora, inejecución o ejecución parcial de cualquiera de las obligaciones consagradas en el contrato; las obligaciones de **MARVAL S.A.**, además de las consagradas en la ley, entre otras la 1480 de 2011, ley de protección al consumidor, fueron:

OBLIGACIONES DEL OFERENTE

En caso de aceptación de esta oferta y siempre que el(los) destinatario(s) se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, el oferente se obliga a:

1. Efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la Oferta de compraventa aceptada por los Destinatarios, con las especificaciones acordadas.
2. Entregar el inmueble con los correspondientes servicios públicos con que cuenta esta unidad, conforme la descripción contenida en las Especificaciones Técnicas que forman parte como anexo de esta Oferta.

En el caso que nos ocupa, **MARVAL S.A** ha cumplido a cabalidad con las obligaciones que surgen de la ley y de la oferta de contrato de compraventa, pues además de suscribir el contrato de fiducia inmobiliaria (medio más idóneo para el cumplimiento de las obligaciones mencionadas al garantizar y proteger los recursos de los clientes) se encargó de mantener una fuerza de ventas, reunir todas las condiciones jurídicas y técnicas que aseguraran el acaecimiento de la condición del punto de equilibrio logrando promoviendo el desarrollo del encargo fiduciario.

Vale la pena manifestar al Despacho que en las especificaciones técnicas entregadas a la señora Guevara, firmadas por ella y que hacen parte integral de la oferta, se informó que la entrega se definiría a partir de la consecución del punto de equilibrio y con la consecución de la licencia de construcción respectiva, veamos:

Fecha de entrega de cada etapa se definirá a partir de la respectiva licencia de construcción y cumplimiento de punto de equilibrio en ventas para cada una de ellas.

Sobra indicar, como lo indica la cláusula, que el destinatario de la oferta, quien aceptó la misma, incumplió en su obligación básica, es decir, pagar el bien, imposibilitando a **Marval S.A.**, para cumplir sus demás obligaciones, es decir la de transferir el bien y entregar el mismo.



En conclusión, la parte demandada ha cumplido a cabalidad con las obligaciones que surgieron de la oferta de contrato de compraventa, propendiendo por alcanzar el punto de equilibrio, así como conseguir las licencias, pues a través del contrato de fiducia inmobiliaria se encarga de adelantar los trámites para realizar la tradición del dominio del inmueble y de asegurar la provisión de servicios públicos y demás condiciones técnicas pactadas.

Por tanto, no resulta procedente la solicitud de la señora Guevara de solicitar el cobro de la penalidad cuando no ha habido mora, inejecución o ejecución parcial por parte de **MARVAL S.A.** y contrario a ello sí está demostrado el incumplimiento de la parte actora.

Téngase en cuenta que si la demandante no hubiese incumplido con el contrato, a la fecha ya estaría gozando de su inmueble por cuanto, el punto de equilibrio de la torre 1 se alcanzó en septiembre de 2018, a tal punto que a la fecha, tanto la torre 1 como la torre 2 ya fueron entregadas, conforme el siguiente cuadro informativo:

PROYECTO	AGRUPACION	Fecha Entrega
MASARI	TORRE 01	19/10/2020
MASARI	TORRE 02	12/04/2021
MASARI	TORRE 03	11/02/2022
MASARI	TORRE 04	15/09/2022

Es decir, que ni los términos que la pandemia afectó en todos los campos se vieron reflejados en el proyecto que fue desarrollado en el tiempo propio de este tipo de edificaciones.

En el proyecto denominado presentación estado actual del proyecto Masari se puede verificar nuestro dicho.

5.5 INEXISTENCIA DE LOS DAÑOS ALEGADOS POR LA DEMANDANTE/ IMPORCEDENCIA DEL PAGO DE PERJUICIOS:

Para que en Colombia se pueda hablar de responsabilidad civil y de su consecuencia de indemnizar perjuicios se han de reunir según la doctrina cuatro presupuestos: (i) La conducta del agente dañador, (ii) El daño o perjuicio, (iii) el nexo causal entre la conducta y el daño y (iv) la culpa o dolo, en el caso que nos ocupa resulta notorio que **Marval S.A.** no es un agente dañador por cuanto su actuar o su omisión no causó daño a la señora Guevara, y de hecho ni siquiera es claro, determinable y demostrable que exista daño o perjuicio para la hoy demandante; además en caso de existir, que no es así, nos encontraríamos ante el eximente de responsabilidad denominado culpa exclusiva de la víctima, pues solo su incumplimiento contractual fue la que la llevó a la situación que hoy la aqueja y por la cual interpuso la demanda que nos ocupa; se concluye entonces, que tampoco se configura nexo causal entre conducta u omisión alguna de **MARVAL** y los supuestos perjuicios que



respetuosamente se consideran inexistentes y además carecen del elemento de certeza necesario para hablar de ellos al no probarse.

Ahora bien, abordando el tema de la culpabilidad, el artículo 1616 de nuestro Código Civil consagró que solo se puede atribuir responsabilidad al deudor de los perjuicios previsibles al momento de celebrar el contrato, siendo notorio que los que alude la parte demandante son imprevisibles totalmente y por tanto no proceden.

En lo referente al daño emergente, se ha de precisar que para que un perjuicio sea indemnizable el mismo ha de ser cierto y directo, y además debe ser indemnizado por el agente dañador ¿pero que ocurre entonces cuando el agente dañador es la misma víctima como en el caso que nos ocupa? Es imposible que concurren en una misma persona el agente dañador y la víctima y que de ahí surja responsabilidad civil y mucho menos la obligación de indemnizar, pues el agente dañador debe ser una persona distinta de la víctima; en el presente caso la única causante de la situación que hoy la aqueja es la señora Guevara y **NO MARVAL S.A.**, por lo tanto, no surge la responsabilidad civil y consecuente obligación de indemnizar.

De manera adicional, si en gracias de discusión **MARVAL** hubiese causado algún daño, que es claro no es así, los honorarios del abogado y el eventual resultado favorable no tienen una relación de causalidad directa y derivada del desistimiento del contrato y por ende no reúnen los requisitos para ser solicitados como perjuicios, por lo que respetuosamente se solicita al Despacho descartarlo.

En lo referente al Lucro Cesante, el mismo obedece a aquello que dejó con certeza de percibir una persona por un hecho antijurídico que no tenía el deber de soportar, y, de la sola definición resulta evidente que unas sumas a título de intereses no son Lucro Cesante, más aún cuando la base sobre la cual se liquida ni siquiera es cierta, sino que obedece a una mera expectativa, por tanto, respetuosamente se solicita al Despacho descartarlo por no tener asidero jurídico.

Ahora, abordando lo referente a los perjuicios morales, se precisa que rara vez se predicen de una relación contractual, y esto ocurre solamente cuando la cosa tenía un gran valor sentimental para la víctima⁴, como lo sería un animal de compañía que en Colombia es considerado un bien sintiente.

En el caso en cuestión los supuestos daños a su sistema nervioso, la presunta intranquilidad etc. no han sido probadas ni son claras, razón por la cual no proceden; de manera complementaria, se insiste, en nuestro país hay un elevado escepticismo en considerar daño moral el derivado de la afectación de un bien o propiedad. No podemos dejar de reiterar que además su incumplimiento sería la causa de dicha intranquilidad, lo cual parecería natural por las consecuencias económicas que tuvo, pero en nada se podría señalar o responsabilizar a **Marval S.A.** frente a ello.

Como complemento a lo anterior, el daño moral sólo es susceptible de producirse en materia de responsabilidad civil delictual o cuasidelictual, pero NO existe en tratándose de responsabilidad contractual. Las relaciones

⁴ Principios Europeos de Responsabilidad Civil



jurídicas contractuales [negocio jurídico de compraventa sobre una casa], son necesariamente de orden material, y no moral, son relaciones de contenido patrimonial; de allí se concluye que, el incumplimiento de un contrato [si se prueba] sólo puede dar lugar a daños materiales y no daños morales, los cuales, son sólo posibles en materia extracontractual, en el presente caso de existir, que no es así, sería un caso de responsabilidad civil contractual.

A manera de conclusión, respetuosamente se considera que el Despacho, y así se solicita, debe descartar todos los perjuicios solicitados en virtud de lo expuesto, y además, porque en los términos del artículo 1616 de nuestro Código Civil que consagró que solo se puede atribuir responsabilidad al deudor de los perjuicios previsibles al momento de celebrar el contrato, siendo notorio que los que alude la parte demandante son imprevisibles totalmente, y por ende no procederían.

5.6. EL COVID-19 NO ES POR SI MISMO CAUSAL DE FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO

La parte demandante, hace referencia al COVID-19 como un motivo de imposibilidad de pago; frente esa información se han de efectuar dos precisiones: la primera es que la pandemia no puede considerarse como una causal de hecho fortuito o fuerza mayor para todo contrato o relación entre particulares y la segunda es que para catalogar algo como fuerza mayor o caso fortuito no basta la agudeza del hecho sino que se ha de analizar en cada contrato, las circunstancias del mismo y las consecuencias en este derivados del hecho que se pretende catalogar como fortuito o de fuerza mayor.

La hoy demandante no acreditó frente a la constructora, y tampoco lo hace hoy ante su Despacho, siquiera de manera sumaria su situación de imposibilidad de trabajar, ni que la misma ocurriese en virtud de la pandemia, así como tampoco acreditó que el nexo causal de su imposibilidad de pago se encuentre derivado de la pandemia por lo que no se configuran los elementos y la claridad necesaria para plantear un escenario de fuerza mayor.

Tan claro es lo anterior que como se recordará, y a título de ejemplo, el Gobierno planteó fórmulas a las partes de un contrato de arrendamiento, en un tema que resultó ampliamente debatido durante la pandemia, y sabemos que ya sobre ello hubo un pronunciamiento, en el que se afirmó que no se puede caer en el error de aceptar modificaciones unilaterales aludiendo a la pandemia y en tal sentido lo afirmó la Corte Constitucional la cual **declaró la inexecuibilidad del Decreto 797 de 2020 que facultaba a los inquilinos o arrendatarios a terminar unilateralmente los contratos sin penalidad en su contra consecuencia de la pandemia COVID-19⁵.**

Finalmente y no menos importante porque refiere la realidad de lo acontecido, se solicita al Despacho tener en cuenta que en este punto la parte demandante **confiesa** que su incumplimiento y posterior retiro se debió a la imposibilidad de pago por su presunta situación económica, **no a falta de información o retardos por parte de MARVAL** [que no solo es inexistente, sino que no se prueba], por lo que resulta evidente que se pretenden

⁵ Magistrado Ponente Luis Javier Moreno Ortiz, Corte Constitucional Sentencia C-409/20, es decir, lo mismo que hoy pretende la parte actora



utilizar argumentos alegados de la verdad y realidad para difuminar lo sucedido, esto es, de un retiro por imposibilidad de pago que conllevó un incumplimiento definitivo, a pesar de haberse otorgado un año prácticamente para subsanarlo a la hoy demandante.

5.7. EXCEPCIÓN GENÉRICA Y/O INNOMINADA

Sírvase señora Juez, reconocer y declarar de manera oficiosa en la sentencia, los hechos que se encuentren probados y/o los que se llegaren a probar dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la parte actora.

Fundamento: Artículo 282 del Código General del Proceso -Ley 1564 de 2012

Respetuosa Petición:

En virtud de lo expuesto en el Capítulo de Excepciones de Mérito, sírvase señora Juez: Declarar probadas las excepciones alegadas, y absolver a MARVAL S.A., de todas las pretensiones de la demanda.

VI. PRUEBAS Y ANEXOS:

Respetuosamente se le solicita a este despacho reconozca como pruebas aportadas, las siguientes:

a. Documentales:

- a. Comunicación remitida por **MARVAL S.A.** notificando el retiro y aplicación de la cláusula penal.
- b. Oferta de compraventa y orden de compra.
- c. Especificaciones técnicas.
- d. Correos cruzados.
- e. Extracto detallado de cuenta.
- f. Respuesta de Marval del 22 de septiembre de 2020.
- g. Presentación estado actual del proyecto.

b. **Confesión:** Tener, reconocer, como confesión plena y válida por apoderado judicial, conforme al **artículo 193** del Código General del Proceso –^{C.G.P.}–, en consonancia con los artículos 164 y siguientes de la misma obra, lo afirmado en el Capítulo de los Hechos de la Demanda (^{Libelo introductorio}) por el apoderado de la parte actora y que hemos resaltado a lo largo del texto de la presente contestación.

c. **Interrogatorio a Instancia de Parte.** Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de interrogar a la demandante, señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA**, para que en audiencia absuelva el interrogatorio a instancia de parte que le formularé en forma escrita o verbal sobre los hechos y



pretensiones de la demanda, especialmente acerca del contrato suscrito, el clausulado del mismo, su incumplimiento y las causas del mismo, entre otros aspectos relativos a la demanda y la contestación de la misma.

d. Igualmente solicito el interrogatorio de parte a la parte demandada, conforme lo permiten los artículos 165, 191 y 203 del C.G.P., para lo cual solicito se cite a la apoderada general de **MARVAL S.A.**, la **SANDRA PATRICIA GONZALEZ RESTREPO** identificada con cédula de ciudadanía 38.640.599, **o quien haga sus veces**, y por ende podrá deponer sobre lo relacionado especialmente con el contrato suscrito, el incumplimiento de la hoy demandante, esto es el de oferta de compraventa, el cobro de la penalidad, la terminación del contrato, el cumplimiento de **MARVAL S.A.**, entre otros aspectos relacionados con la demanda y la contestación; podrá ser citada por intermedio del suscrito, o en la dirección de notificación de la parte demandada.

e. **Testimonio:** Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de brindar testimonio a la señora Michel López Solarte, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 1.082.656.297, quien se desempeña como asesora de cartera de **MARVAL S.A. o quien haga sus veces**; para que en audiencia lo absuelva, relacionado con los hechos y pretensiones de la demanda, especialmente lo atinente al pago de la cuota inicia, las prerrogativas dadas a la hoy demandante, el negocio en celebrado con la señora Guevara, su retiro, entre otros aspectos relacionados con la demanda y la contestación.

La testigo podrá ser citada a través del suscrito o a la dirección de la demandada, por tratarse de una funcionaria de **MARVAL S.A.**

f. **Oficiosas.** Con fundamento en la facultad Oficiosa del Juez (artículos: 42 numeral 4; 169; 170; 171; y 206 inciso 4 del C.G.P.), con el acostumbrado respeto, se solicita al digno Despacho, proceder a decretar de oficio, las pruebas que considere necesarias y pertinentes.

g. **En cuanto al dictamen solicitado** Respetuosamente se solicita al Despacho descartarlo al no haber sido solicitado en la oportunidad procesal para ello, esto es, en la presentación de la demanda, tal y como lo indica el artículo 227 del CGP, veamos el precitado artículo:

“La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda...”

El legislador fue claro y sabio toda vez que, quien presenta una demanda, tiene la carga de la prueba de lo que pretende y conoce perfectamente los tiempos de caducidad de su acción, por lo que tiene el tiempo suficiente para preparar su acervo probatorio, entre otros, los dictámenes que considere, y por ello la oportunidad que le asiste al actor no es otra que el momento de presentación de la demanda, por cuanto es la parte activa la que decide cuándo presenta su acción; contrario a ello, la parte pasiva o a quien se



demanda, y a eso se refiere el artículo cuando indica que si el tiempo previsto es insuficiente, es a quien le corresponde aportarla en la contestación de la demanda, que usualmente no se logra, o pedir un término prudencial para garantizar su derecho de defensa y contradicción aportando el dictamen que considere.

Sobre ello la doctrina ha indicado:

“Así las cosas, la oportunidad del demandante para aportar la prueba pericial es desde el inicio del respectivo proceso, toda vez que la demanda deberá estar acompañada con las pruebas que sustentan las pretensiones, entre ellas, el dictamen pericial.”⁶

Sin perjuicio de lo anterior, solicito de manera especial al Despacho, en caso de decretarse la prueba, se sirva citar al perito a la correspondiente audiencia de instrucción y juzgamiento para efectos de la contradicción del dictamen, en los términos del artículo 228 del CGP.

VII. NOTIFICACIONES:

- 7.1** A la parte demandante en la dirección proporcionada en la demanda.
- 7.2** **MARVAL S.A.**, el Centro Comercial Holguines Trade Center Carrera 100 No. 11 – 60 Local 209 en la ciudad de Cali, Correo Electrónico: infomedios@marval.com.co
- 7.3** El suscrito Apoderado, en la Calle 98 N° 21 - 50 Oficina 503 “Centro Empresarial 98” de la ciudad de Bogotá y especialmente en el correo dasanchez@rtsb-legal.com en los términos del Decreto 806 de 2020.

Señora Juez,

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR

C.C. N° 80.071.011 de Bogotá

T. P. N° 171.444 del C. S. de la J.

⁶ Ochoa

Ciudad, Santiago de Cali, Marzo 25 de 2021

Señora:

MARIA CLAUDIA GUEVARA

REF. Cláusula penal por incumplimiento de contrato

Estimado cliente,

En cumplimiento de la cláusula penal de la oferta de compraventa No 160857 nos permitimos informarle que a los valores abonados a la fecha del desistimiento del negocio, hemos descontado la suma de \$25.754.300 ; sin embargo agradecemos tenga en cuenta lo que indica la cláusula No 12 de la sección Obligaciones de(los) destinatario(s) de la oferta de compraventa: "No obstante lo anterior, si el DESTINATARIO, dentro de los dos años siguientes al descuento de la pena pactada, manifiesta su interés de adquirir un inmueble de la oferta disponible del OFERENTE mediante la suscripción de otra Orden de Compra, el OFERENTE reconocerá el 60% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza".

En caso contrario, si dentro de los dos años siguientes no se da una nueva orden de compra, la Constructora generará una factura por el 60% del valor descontado como pena, la cual hará llegar a la dirección de correspondencia registrada en la base de datos.

En este momento junto a este comunicado usted recibirá la factura correspondiente al 40% restante del valor descontado según cláusula penal.

Atentamente,

SANDRA PATRICIA GONZALEZ
DIRECCIÓN DE TRÁMITE Y CARTERA
Sucursal Cali



MARVAL S.A.

890.205.645-0

OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

No 160857 - 004

PROYECTO: 007839201000 - MASARI TIPO: 001

FECHA NEGOCIACION: 18/09/2018 - ESTADO DEL NEGOCIO: 502

INMUEBLE: 0606 AGRUPACIÓN: PARQUEADEROS: 116

No DE ENCARGO FIDUCIARIO:

AREA CONSTRUIDA: 83,58 Mts2

ASESOR COMERCIAL: 660206 - PLUTARCO QUINTANA CAPOTE

DIRECTOR DE VENTAS: 534021 - DIR. VENTAS (VIVIANA PERLAZA)

(1) TITULAR

1938694 MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA PERSONA NATURAL PERSONA JURÍDICA MENOR DE EDAD SEXO M F

DOCUMENTO DE IDENTIDAD: C.C. RC/TI C.E N.I.T. No. 66.836.372 DE CALI - Valle del cauca
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA: CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20 BARRIO: SEMINARIO CALI
TEL. RESIDENCIA: TEL. CELULAR: 315 5663212 OTRO TEL: 317 8135717
CORREO ELECTRONICO: m_claudia99@yahoo.com % PARTICIPACIÓN EN EL NEGOCIO: 100,00 %

ESTADO CIVIL

SOLTERO UNIÓN MARITAL SI NO VIUDO
CASADO SOÇ-CONYUGAL VIGENTE DISUELTA NOTARIA: ESC N°:
DIVORCIADO SENTENCIA: JUZGADO:

TIPO DE REPRESENTACION EN NOMBRE PROPIO APODERADO REPRESENTANTE LEGAL

OCUPACION COMPRADOR

EMPLEADO INDEPENDIENTE PENSIONADO ESTUDIANTE AMA DE CASA
EMPRESA: N TEL: CARGO: N TIPO: .
AÑO INGRESO EMPRESA: TIPO CONTRATO: PROFESION: Otro

ALTERNATIVAS DE DISEÑO

TIPO	NUMERO	DESCRIPCION NO. 1	DESCRIPCION NO. 2	CANT.	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL

FORMA DE PAGO

PRECIO DE VENTA \$ 262.543.000,00
VALOR CUOTA INICIAL \$ 30.754.300,00
PAGARE CON OTROS BANCOS \$ 231.788.700,00 ENTIDAD FINANCIERA 1490 ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL FECHA 03/03/2020

PATRIMONIO DE FAMILIA SI NO AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR SI NO ABONA CESANTIAS SI NO

GASTOS A CANCELAR POR EL COMPRADOR

VENTA - NOTARIALES 50 % HIPOTECA - NOTARIADO Y REGISTRO 100 % OTROS GASTOS 100 %
VENTA - REGISTRO E IMPUESTOS 100 % LEGALIZACION CREDITO 100 %

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

No	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO	ENTIDAD GIRADORA / TipoDesc
1	18/09/2018	Separación	\$ 5,300,000	
2	30/10/2018	R.Propio 2	\$ 800,000	
3	30/11/2018	R.Propio 3	\$ 800,000	
4	29/12/2018	R.Propio 4	\$ 3,000,000	
5	30/01/2019	R.Propio 5	\$ 800,000	
6	27/02/2019	R.Propio 6	\$ 800,000	
7	30/03/2019	R.Propio 7	\$ 800,000	
8	30/04/2019	R.Propio 8	\$ 800,000	
9	30/05/2019	R.Propio 9	\$ 800,000	
10	29/06/2019	R.Propio 10	\$ 3,000,000	
11	30/07/2019	R.Propio 11	\$ 800,000	
12	30/08/2019	R.Propio 12	\$ 800,000	
13	30/09/2019	R.Propio 13	\$ 800,000	
14	30/10/2019	R.Propio 14	\$ 800,000	
15	30/11/2019	R.Propio 15	\$ 800,000	

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL

No	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO	ENTIDAD GIRADORA / TipoDesc
16	31/12/2019	R.Propio 16	\$ 3,000,000	
17	30/01/2020	R.Propio 17	\$ 800,000	
18	27/02/2020	R.Propio 18	\$ 1,054,300	
19	11/03/2020	Descuento Comercial	\$ 5,000,000	32 Comercial Lanzamiento

OBSERVACIONES:

Es vivienda de interés social SI NO X

Hay solicitud de reforma SI NO X

El proyecto se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal SI X NO

TORRE 1 APTO. 606 .

APTO. Con vista al exterior del conjunto residencial.

El ingreso al apto solo se realizara el día de la entrega material del inmueble.

Se le otorga bono comercial de descuento por valor de \$ 5.000.000

El incumplimiento de las condiciones pactadas en la oferta de compraventa ocasionara la anulación inmediata del bono.

Se entrega cartilla manual del cliente el día 31 de Agosto de 2018.

OBLIGACIONES DEL(LOS) DESTINATARIO(S)

Si, con ocasión de esta oferta, El(los) Destinatario(s) suscribe(n) la orden de compra respectiva se obliga(n) a:

- Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta.
- Conservar los recibos originales de las consignaciones efectuadas en la entidad financiera y presentarlos al Oferente, cuando éste lo requiera.
- Pagar el valor de los intereses de mora, sobre los conceptos pactados como recursos propios, por cualquier retraso en los pagos conforme a las fechas establecidas en esta oferta, a la tasa máxima de interés permitida, sin que medie requerimiento alguno ni constituciones en mora a las cuales renuncia expresamente.
- Pagar el precio de la unidad en efectivo o mediante cheque que no sea librado contra otras plazas.
- Pagar la sanción del 20% establecida en el artículo 731 del Código de Comercio, en caso de devolución de cheques, sin perjuicio de las acciones legales de que dispone el Oferente.
- Autorizar, como en efecto se autoriza, al Oferente para que realice las consultas y reportes que juzgue necesarios, relativos al comportamiento comercial de El(los) Destinatario(s), en cualquier fuente, base de datos, entidad o central de riesgos especializada en esta clase de servicios.
- Presentar a la entidad crediticia o a la entidad que financie por el sistema de leasing, los documentos necesarios para la aprobación del crédito requerido y realizar todos los actos solicitados por dicha entidad, así como suscribir el contrato, pagaré y demás documentos que la entidad exija para el perfeccionamiento del crédito a solicitar, en un término máximo de ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que son solicitados o con sesenta (60) días de anticipación a la fecha en que está pactado el recurso que cancelará con el desembolso de un crédito u operación de leasing. Será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que el Oferente hubiere recibido de la respectiva entidad financiera el paz y salvo financiero en donde conste que el Oferente ha suscrito el contrato de leasing, si esta es la modalidad de crédito escogida, se ha perfeccionado la firma del pagaré respectivo del crédito u operación de leasing, la suscripción de seguros, el pago de gastos de solicitud de crédito, honorarios de peritos y de estudio de títulos así como la entrega de la minuta de hipoteca, según corresponda. Así mismo, será requisito para proceder a la firma de la Escritura Pública de Compraventa que el(los) destinatario(s), haya cancelado en su totalidad los recursos propios, intereses de mora y corrientes que se hayan causado y se haya radicado la cesión de derechos a la entidad financiera que aprobó la operación de leasing si hubiere lugar a ello. El(los) Destinatario(s) es(son) responsable(s) por la obtención real de la financiación que requiera(n) hasta que el desembolso se haga efectivo al Oferente. El(los) inmuebles(s) no se considerará(n) pagado(s) sino únicamente hasta que su precio total sea desembolsado e ingresado a las cuentas del Oferente y solo si el inmueble ha sido cancelado en su totalidad, se podrá perfeccionar la entrega.
- Suscribir las garantías, reales o personales, documentos o títulos valores que El Oferente exija en relación con el negocio jurídico aquí tratado, necesarias o convenientes para el perfeccionamiento de la compraventa.
- Asumir y pagar oportunamente, en la proporción indicada en esta oferta, los gastos de avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuestos de timbre y de registro, gastos notariales de la escritura de compraventa e hipoteca si la hubiere, gastos de legalización del crédito, demás gastos notariales y de registro y demás conceptos derivados de las operaciones de compraventa, crédito o financiación por el sistema leasing que requiera para adquirir el(los) inmueble(s) ofrecido(s) y las garantías ofrecidas incluida la hipoteca y su posterior cancelación.
- Suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa.
- Asumir y pagar intereses corrientes a la tasa certificada por la Superintendencia Financiera a partir de la fecha en que se pactó el pago del recurso a través de la carta de aprobación de crédito u operación de leasing y hasta la fecha de firma de la escritura pública de compraventa. Para garantizar el pago del saldo del precio del inmueble, el Destinatario deberá suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones al momento de firmar la escritura pública de venta. Pasados treinta (30) días calendario sin que la entidad financiera realice el pago o el desembolso se entenderá incumplida la obligación de pago a cargo del Destinatario, quedando el Oferente facultado para exigir el pago de la obligación o rescindir la compraventa, haciendo efectiva la cláusula penal.
- Cumplir la totalidad de las obligaciones emanadas de la aceptación de esta oferta de compraventa y sus anexos. Para todos los efectos las partes renuncian en beneficio recíproco a requerimientos o constituciones en mora. En caso de incumplimiento, mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones derivadas de la aceptación de la presente oferta de Compraventa, queda autorizado el oferente para dar por terminado el contrato de pleno derecho y descontar de los valores abonados como forma de pago la pena pactada. Si el valor abonado como parte de pago no alcanza a cubrir el 100% de la cláusula penal, se entenderá que el valor pagado es el 100% de la cláusula penal de esta negociación. Así mismo el Oferente queda facultado para descontar el valor de la comisión que se haya causado por los pagos efectuados con tarjeta débito y/o crédito y el impuesto de gravamen financiero y demás gastos en que haya incurrido con ocasión del contrato surgido. No obstante lo anterior, si el DESTINATARIO, dentro de los dos años siguientes al descuento de la pena pactada, manifiesta su interés de adquirir un inmueble de la oferta disponible del OFERENTE mediante la suscripción de otra Orden de Compra, el OFERENTE reconocerá el 60% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza. Si dentro de los dos años siguientes no se da una nueva orden de compra, la Constructora generará una

factura por el 60% del valor descontado como pena, la cual hará llegar a la dirección de correspondencia registrada en la base de datos.

13. No exigir el pago de intereses ni indexación por las devoluciones que el oferente deba realizar en cualquier momento y por cualquier circunstancia a el(los) Destinatario(s). Los rendimientos que pudiesen generarse se entregan por el Destinatario y se reciben por el Oferente a título de contraprestación por la conservación de las condiciones económicas de la oferta y no forman parte del pago del inmueble ofrecido. El Oferente realizará las devoluciones dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que se acuerden.

14. Informar por escrito o a través del correo por la página Web, de manera inmediata cualquier cambio de actividad laboral, dirección o teléfono.

15. No ceder ni total ni parcialmente los derechos derivados de la aceptación de esta oferta.

16. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que el Oferente lo solicite, suscribir contrato de la promesa de compraventa del inmueble ofrecido. La suscripción de la promesa de compraventa se efectuará cuando el destinatario de la oferta requiera el contrato para hacer exigible el desembolso de dineros como ahorro programado, cesantías, pensiones voluntarias entre otros. En los demás casos, la promesa de compraventa se suscribirá cuando el destinatario haya cancelado la cuota inicial y/o sea requerida por el comprador para el trámite de crédito o porque la unidad se encuentra en proceso de escrituración.

17. Asumir y pagar la contribución por valorización o impuesto de plusvalía que sobrevenga posterior a la emisión de la orden de compra.

18. Asumir y pagar el impuesto predial que se cause desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa.

19. En caso de fallecimiento de alguno de los destinatarios, los derechos y obligaciones adquiridos por la aceptación de esta oferta y los depósitos realizados a buena cuenta del precio del inmueble o inmuebles ofrecidos serán transferidos a quien le fueren adjudicados mediante sentencia ejecutoriada o escritura pública debidamente otorgada que ponga fin al proceso de sucesión, siempre y cuando estos documentos se aporten dentro de los 90 días calendario siguientes a la fecha de fallecimiento. Si no se aportaren dentro de esta oportunidad el contrato que surgiere de la aceptación de esta oferta se resolverá de pleno derecho sin necesidad de requerimientos previos ni constituciones en mora cuya renuncia se entienda expresa con la emisión de la respectiva orden de compra. En consecuencia el Oferente quedará en libertad de ofrecer nuevamente el inmueble y procederá a la devolución de los valores recibidos a buena cuenta del contrato a favor de los destinatarios en las proporciones que se hubieren indicado en la Orden de Compra y a falta de ellas en igual proporción para todos los Destinatarios, dentro de los plazos indicados en esta oferta.

20. Informar por escrito, con anticipación a la firma de escritura pública, si hay lugar a la modificación de los porcentajes de propiedad del inmueble, cuya comunicación deberá ser suscrita por todos los destinatarios de la oferta.

21. Los intereses de mora que se causen por el incumplimiento de los pagos en las fechas acordadas en la oferta de compraventa serán cobrados junto con la cuota del mes siguiente. En el evento de haber recibido un descuento por la forma de pago pactada en la oferta, los intereses de mora serán descontados del valor del descuento a que tiene derecho a la fecha. Si el valor de los intereses de mora es superior al valor del descuento la diferencia será cancelada por el destinatario de la oferta.

22. Si al momento de la suscripción de la oferta de venta, el oferente otorga algún descuento, éste no será un menor valor del precio de la oferta de venta, pero sí se deduce del precio para calcular la proporción que corresponde a cuota inicial y crédito.

23. El cumplimiento en la forma de pago pactada en esta oferta de compraventa lo hará acreedor a un descuento por la suma de \$ 0.0 el cual se recalculará al momento del pago del último compromiso de la cuota inicial con los valores y fechas reales de pago y se aplicará como mayor valor pagado de la cuota inicial y menor valor del crédito.

24. El descuento financiero para los proyectos seleccionados por la compañía será calculado al momento de escriturar el inmueble como la diferencia positiva entre el valor presente de los pagos realmente realizados por el cliente y el valor presente del plan de pagos propuesto por la compañía al momento de realizar la negociación.

25. Los descuentos que se otorguen en las ofertas de venta, promocionales, de lanzamiento, Mi Casa Marval o cualquier otro está condicionado al cumplimiento del plan de pagos acordado en la oferta de venta suscrita tanto en los términos de las cuotas pactadas como el plazo, y no es acumulable con ningún otro tipo de descuento adicional, salvo que en la oferta suscrita se hubiese aprobado la acumulación.

26. El Descuento que se llegare a otorgar por algún convenio, está condicionado a la presentación del certificado de pertenencia o afiliación a la empresa convenio, al momento de suscripción de la oferta y también previo a la suscripción de la escritura, con el fin de evidenciar que se mantiene el estado de pertenencia o afiliación a la empresa convenio y no es acumulable con ningún otro tipo de descuento promocional, salvo que en la oferta suscrita se hubiese aprobado la acumulación.

27. El(los) descuentos otorgados tendrán la calidad de descuento comercial al momento de perfeccionar la escritura pública de venta y emisión de la factura de venta y se entenderá como un menor valor del precio de venta al perfeccionarse el ingreso.

28. Autorizar al oferente mediante la suscripción de este contrato a que los reportes a la Dian por concepto de sanción en caso de retiro y recuperación de sanción en caso de una nueva compra, se reporten a nombre del primer destinatario de la oferta de compraventa.

29. Recibir el inmueble en la fecha de entrega establecida previo el cumplimiento de las obligaciones de pago del precio de venta del inmueble, aceptando que el hecho de que la obra se encuentra en proceso constructivo por etapas no es causal para no recibir el inmueble.

30. Dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de administración inmobiliaria en los proyectos de vivienda en que aplique, lo cual declaro conocer desde el momento del perfeccionamiento de la oferta de compraventa.

OBLIGACIONES DEL OFERENTE

En caso de aceptación de esta oferta y siempre que el(los) destinatario(s) se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones, el oferente se obliga a:

1. Efectuar los trámites para realizar la tradición de dominio del inmueble objeto de la Oferta de compraventa aceptada por los Destinatarios, con las especificaciones acordadas.
2. Entregar el inmueble con los correspondientes servicios públicos con que cuenta esta unidad, conforme la descripción contenida en las Especificaciones Técnicas que forman parte como anexo de esta Oferta.

RESOLUCION DE PLENO DERECHO

Sin perjuicio de las disposiciones sobre casos específicos contenidos en esta oferta, el contrato que surja de la aceptación de la presente oferta se resolverá de pleno derecho en caso de incumplimiento, mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones a cargo de los Destinatarios, caso en el cual se hará efectiva la pena pactada.

CLAUSULA PENAL

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y deberes derivados del contrato que surja con ocasión de esta oferta, en caso de mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones consagradas o derivadas del mismo, la parte que cumplió o se allanó a cumplir tiene derecho a exigir de quien incumplió la suma de \$ 26,300,000 a título de pena sin perjuicio de que pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal y el resarcimiento de los perjuicios que superen esa suma de dinero, sin necesidad de requerimientos previos o constituciones en mora a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. El(os) Destinatario(s) autoriza(n) al Oferente a descontar este valor de cualesquier suma depositada a su favor.

CLAUSULA COMPROMISORIA

Las diferencias del contrato que surja con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de CALI en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esa ciudad cuyo fallo será en derecho y se someterá tanto en su conformación como en su desarrollo a las reglas internas del respectivo centro.

CLÁUSULA SAGRIFT

Si después de emitida y aceptada la ORDEN DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE, el DESTINATARIO es incluido en alguna lista de características iguales o similares a la de la lista OFAC, incluida esta, o en cualquier otra lista nacional o internacional en la que se publiquen los datos de las personas a quienes se les haya iniciado proceso judicial, o que han sido condenados por las autoridades nacionales o internacionales, o vinculados de manera directa o indirecta con actividades ilícitas tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y trata de personas, entre otras, el OFERENTE puede dar por terminado el CONTRATO, sin que por ello se genere incumplimiento alguno por parte del OFERENTE.

DOCUMENTACION A ADJUNTAR A LA ORDEN DE COMPRA

Favor adjuntar los siguientes documentos con la Orden de Compra:

1. Si es persona natural, fotocopia de la cedula de ciudadanía.
2. Si es persona jurídica:
 - a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía de representante legal
 - b. Original del Certificado de Cámara de Comercio con vigencia no superior a 60 días calendario
 - c. Acta de Socios, accionistas o junta directiva que contenga la aprobación para la compra del inmueble o inmuebles, en caso de que se requiera
3. Si es persona natural o jurídica extranjera deberá además adjuntar el poder dado al apoderado residente en Colombia, quien lo representará y cumplirá con todas las obligaciones derivadas de la aceptación de esta oferta.

Expedida en CALI el día 15 de Septiembre de 2018

Atentamente,

DIR. VENTAS (VIVIANA PERLAZA)

Director de Ventas

PLUTARCO QUINTANA CAPOTE

Asesor Comercial

ESTA OFERTA DE COMPRAVENTA SOLO SERA VALIDA CON LA FIRMA ORIGINAL DEL OFERENTE

Ordenamos la compraventa del inmueble identificado en esta Oferta de Compraventa en los términos y condiciones indicados en la oferta y sus anexos.

En consecuencia declaro(amos) que:

1. Conozco la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la Oferta de Compraventa, por haber sido suficientemente ilustrados al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del proyecto como de la unidad inmueble objeto de la oferta de compraventa, reconociendo que puede sufrir variaciones en su modulación, construcción y diseño, las cuales acepto.
2. He(mos) leído y estudiado y en consecuencia acepto(amos) todos los términos de la negociación como se expresa en la mencionada oferta de compraventa y sus anexos.
3. Para dar cumplimiento a lo establecido en la ley 190 de 1995 y demás normas concordantes declaro(amos) que los recursos que entrego(amos) en desarrollo de la relación contractual que se origina en esta Oferta de compraventa de un inmueble, provienen del desarrollo de mi (nuestras) actividad(es) (Comerciales, profesionales, servicios, etc.) y declaro(amos) que los recursos entregados o que entregare(mos) al oferente o a su favor no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o cualquier otra norma que lo modifique o adicione.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Por medio de este documento, en mi calidad de titular de la información, en calidad de DESTINATARIO de esta oferta de compraventa, autorizo en forma expresa y libre de todo apremio, al OFERENTE, a dar tratamiento a mis datos personales a efectos de:

1. El desarrollo de su objeto social principal y de la relación contractual que nos vincula, lo que supone el ejercicio de sus derechos y deberes dentro de los que están, sin limitarse a ellos, la atención de mis solicitudes, la construcción y entrega del respectivo inmueble sujeto al negocio jurídico de compraventa, efectuar la tradición del inmueble objeto de la compraventa -Título-, entre otros.
2. La estructuración de ofertas comerciales, y la remisión de información comercial sobre productos y/o servicios a través de los canales o medios que MARVAL S.A., establezca para tal fin u objeto;
3. La adopción de medidas tendientes a la prevención de actividades ilícitas-Ley 190 de 1995, especialmente el artículo 43; Ley 1121 de 2006 y Ley 599 de 2000 (Nuevo Código Penal) Capítulo Quinto Lavado de Activos-.
4. La remisión de mi información a las entidades financieras que financian nuestros proyectos.
5. Tercerizar la gestión de cobro de la cartera de los proyectos en venta y del proceso de trámite.
6. Verificación de mi historial crediticio.
7. Informarme sobre sus políticas contables y financieras o de pagos.
8. El ofrecimiento de alternativas de diseño y/o kit de acabados.
9. Información comercial de nuestros proyectos en construcción y venta y el lanzamiento de nuevos proyectos.
10. Información de convenios o alianzas con otras empresas que tengan como objeto dar beneficios, promociones o ventajas.
11. Información para fines estadísticos internos de la compañía para conocimiento del cliente.

La presente autorización se hace extensiva a quien represente los derechos del OFERENTE y/o a quien éste contrate para el ejercicio de los mismos, o a quien éste ceda sus derechos, sus obligaciones o su posición contractual a cualquier título, en relación con los productos o servicios de los que soy titular. Así mismo a los terceros con quien EL OFERENTE, establezca alianzas comerciales, financieras o negociaciones, etcétera, a partir de las cuales se ofrezcan productos o servicios en el área de la construcción, que puedan ser de su interés o del cliente. Esta autorización permanecerá vigente, hasta tanto sea revocada directamente por el titular y cuando no exista ningún tipo de relación con EL OFERENTE., o no se encuentre vigente algún producto o servicio derivado de esta autorización.

La autorización incluye todo lo relacionado con la información relativa a mi comportamiento crediticio, financiero, y comercial dentro de la ejecución y perfeccionamiento de los actos jurídicos de compraventa y perfeccionamiento del mismo. Así mismo, en mi calidad de titular de la información o representante legal del mismo, autorizo de manera irrevocable y expresa al OFERENTE., para que consulte, solicite, suministre, reporte, procese, obtenga, recolecte, compile, confirme, intercambie, modifique, emplee, analice, estudie, conserve, reciba y envíe toda la información que se refiere a mi sea revocada directamente por el titular y cuando no exista ningún tipo de relación con EL OFERENTE., o no se encuentre vigente algún producto o servicio comportamiento crediticio, financiero, comercial, a cualquier Operador de Información debidamente constituido o entidad que maneje o administre bases de datos con fines similares a los de tales Operadores, dentro y fuera del territorio nacional, de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico. Esta autorización implica que esos datos serán registrados con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones crediticias, financieras, comerciales. En consecuencia, quienes tengan acceso a esos Operadores de Información podrán conocer esa información de conformidad con la legislación vigente.

CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN.

EL DESTINATARIO autoriza al OFERENTE, o a quien represente sus derechos a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de entidades financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento financiero dentro del contrato que surja entre las partes. Lo anterior indica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

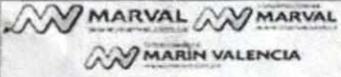
EL DESTINATARIO manifiesta que conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financiero en la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Atentamente,



MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA

NIT/CC: 66.836.372

	FORMATO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CONSTRUCCION	CODIGO: R-CPC-001
HOJA 1 de 4	FORMATOS Y REGISTROS	VERSION: 14
Elaboro: Coordinador de CPC	Reviso: Dir. Nal. CPC	Aprobó: Dir. Nal. CPC Fecha: Mayo 16 de 2012.

Urbanización o Proyecto: MASARI
Eta, Manzana o Torre: TORRE 1 Y 2
Fecha de Actualización: 20 DE MARZO DE 2018
Versión: 03

ACABADOS INTERNOS:

CUBIERTA	<ul style="list-style-type: none"> - Cubierta en Placa de Concreto.
PISOS	<ul style="list-style-type: none"> - Piso en porcelanato para Sala, Comedor, Balcón, Cocina, Zona de oficios, Estudio, Alcoba Principal, Vestier, Alcoba Auxiliar 1, Alcoba Auxiliar 2. - Piso en cerámica para Baño auxiliar y Baño alcoba principal. - Piso en Cerámica para punto fijo de Primer Piso a Octavo Piso.
ENCHAPES	<ul style="list-style-type: none"> - Enchape en cerámica en zona húmeda para baño de alcoba principal y baño auxiliar. - Enchape en cerámica para cocina (2 hiladas) sobre mesón de Cocina y (2 hiladas) sobre lavadero. - Mesón sobre mueble inferior de cocina.
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA	<ul style="list-style-type: none"> - Marco y Puerta principal en madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate. - Marco y Puerta en madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate para Alcobas. - Marco y Puerta en madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate para Baño auxiliar y Baño de alcoba principal. - Marco y Puerta en madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate corrediza para zona de oficios. - Clósets en Madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate para Alcoba auxiliar 1 y Alcoba auxiliar 2 - Vestier alcoba ppal. en madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate sin puertas.

	<ul style="list-style-type: none"> - Mueble Bajo el Mesón de la Cocina en Madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate. - Mueble de Baño auxiliar y Baño principal en madera aglomerada revestido de lámina melaminica semi mate. - Ventanería en Aluminio Blanco - Baranda en vidrio templado para balcón.
TERMINACIÓN DE MUROS Y PLACA	<ul style="list-style-type: none"> - Muros interiores con estuco y pintura (tres manos). - Muros Fachada en Graniplast y Mampostería a la Vista. - Muros interiores de Dry Wall con acabado y pintura. - Placa terminada en estuco y pintura.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	<ul style="list-style-type: none"> - Punto de televisión para Estudio, Alcoba auxiliar 1, Alcoba Auxiliar 2 y Alcoba principal. - Punto telefónico para Estudio y alcoba principal. - 1 Citófono en cocina. - Plafones en todas las áreas del apartamento.
EQUIPOS ESPECIALES	<ul style="list-style-type: none"> - Estufa de empotrar a gas natural. - Horno a gas. - Espejos en Baño auxiliar y en Baño principal. - Ascensor de primer piso a octavo piso.
APARATOS SANITARIOS	<ul style="list-style-type: none"> - Sanitario, lavamanos e incrustaciones para Baño Auxiliar y Baño de alcoba principal. - Lavaplatos en acero inoxidable. - Lavadero en fibra de vidrio.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	<ul style="list-style-type: none"> - Puntos para Lavadora y calentador de agua. - Punto para nevecon. - Puntos de agua caliente para lavadora, duchas en baños auxiliar, baño principal y lavaplatos. - Ducto vacío para la instalación de aire acondicionado en alcoba principal. - Acometida de gas.

INFORMACION GENERAL:

DISTRIBUCION INTERNA:	<ul style="list-style-type: none"> - TIPO 1-2-3-4: Sala, Comedor, Cocina, Zona de
------------------------------	---

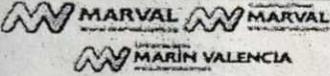
	FORMATO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CONSTRUCCION	CODIGO: R-CPC-001
HOJA 3 de 4	FORMATOS Y REGISTROS	VERSION: 14
Elaboro: Coordinador de CPC	Reviso: Dir. Nal. CPC	Aprobó: Dir. Nal. CPC Fecha: Mayo 16 de 2012.

	Oficios, Estudio, Alcoba Auxiliar 1, Alcoba Auxiliar 2, Baño auxiliar, Alcoba principal, Vestier y Baño de Alcoba principal.																					
AREA CONSTRUIDA Y AREA PRIVADA:	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>AREA CONSTRUIDA</th> <th>AREA PRIVADA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TIPO 1</td> <td>83.58 M2</td> <td>76.63 M2 ✓</td> </tr> <tr> <td>TIPO 2</td> <td>84.83 M2</td> <td>77.8 M2</td> </tr> <tr> <td>TIPO 3</td> <td>83.58 M2</td> <td>76.55 M2</td> </tr> <tr> <td>TIPO 4</td> <td>84.83 M2</td> <td>77.7 M2</td> </tr> <tr> <td>TIPO 5</td> <td>83.98 M2</td> <td>76.63 M2</td> </tr> <tr> <td>TIPO 6</td> <td>85.23 M2</td> <td>77.80 M2</td> </tr> </tbody> </table> <p>(Las áreas privadas pueden sufrir cambios como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o la Alcaldía competente en la expedición de Licencia de Construcción).</p>		AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	TIPO 1	83.58 M2	76.63 M2 ✓	TIPO 2	84.83 M2	77.8 M2	TIPO 3	83.58 M2	76.55 M2	TIPO 4	84.83 M2	77.7 M2	TIPO 5	83.98 M2	76.63 M2	TIPO 6	85.23 M2	77.80 M2
	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA																				
TIPO 1	83.58 M2	76.63 M2 ✓																				
TIPO 2	84.83 M2	77.8 M2																				
TIPO 3	83.58 M2	76.55 M2																				
TIPO 4	84.83 M2	77.7 M2																				
TIPO 5	83.98 M2	76.63 M2																				
TIPO 6	85.23 M2	77.80 M2																				
ZONA SOCIAL:	<ul style="list-style-type: none"> - Piscina para adultos y niños, Salón Social, Turco, Juegos Infantiles, Cancha recreativa, Administración, Portería, Gimnasio (Dos (2) Bicicletas de Spinning, Un (1) Caminador, Una (1) elíptica, Dos (2) Colchonetas), Unidad de Almacenamiento de residuos sólidos, Planta de emergencia para ascensor y zonas comunes, subestación. - Un parqueadero en zona común de uso exclusivo por apartamento en sótanos y plataforma y 48 parqueaderos comunes destinados para uso de los visitantes en plataforma. (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo). - Cerramiento en Ladrillo a La Vista y Rreja. 																					
REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL:	- SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>																					

Observaciones:

- Los apartamentos dispondrán de los siguientes servicios públicos: Agua, Luz y Gas Natural.
- Debido al Sistema Constructivo los Muros y Placas Estructurales, pueden presentar ondulaciones.



	FORMATO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS DE CONSTRUCCION	CODIGO: R-CPC-001
HOJA 4 de 4	FORMATOS Y REGISTROS	VERSION: 14
Elaboro: Coordinador de CPC	Reviso: Dir. Nal. CPC	Aprobó: Dir. Nal. CPC Fecha: Mayo 16 de 2012.

- El proyecto tendrá una estratificación estimada de 5 aproximadamente, el cual puede estar sujeto a modificaciones por parte del respectivo Municipio o distrito.
- El proyecto se desarrollará en las etapas que se muestran en el siguiente cuadro:

ETAPAS ESTIMADAS DE DESARROLLO		
ETAPA	TORRES	ZONAS COMUNES POR ETAPA
1	1	Portería, administración, Unidad de almacenamiento de residuos sólidos y el parcial de parqueaderos que corresponde en plataforma y sótano.
2	2	Parcial de parqueaderos que corresponde en plataforma y sótano
3	3	Salón Social, Piscina de Adultos y niños, Turco, Gimnasio, Juegos Infantiles y Parcial de parqueaderos que corresponde en plataforma y sótano
4	4	Cancha Recreativa y parcial de parqueaderos que corresponde en plataforma y sótano

- Las zonas comunes no esenciales se entregarán en las fechas señaladas en el cuadro "ETAPAS ESTIMADAS DE DESARROLLO", al administrador definitivo, según lo estipulado por la Ley 675 y demás normas aplicables.

Nota: Estas especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones durante la construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, manteniendo características similares en los productos reemplazados los cuales en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

Fecha de entrega de cada etapa se definirá a partir de la respectiva licencia de construcción y cumplimiento de punto de equilibrio en ventas para cada una de ellas.

*Los bienes comunes no esenciales se entregarán en la respectiva etapa siempre y cuando se haya realizado la entrega de la administración definitiva.

Identificación del inmueble: APTO 606

Aprobó: [Signature] P/Andrea Jiménez
Gerente de sucursal Coordinador CPC de la sucursal.

Enterado

Primer Destinatario [Signature] Segundo Destinatario _____

Fecha de enterado el destinatario Set 16/18

-----Mensaje original-----

De: Maria Guevarita [mailto:m_claudia99@yahoo.com]
Enviado el: miércoles, 30 de septiembre de 2020 06:02 p.m.
Para: clopezs@marval.com.co
Asunto: Solicitud de estado de cuenta

Buena tarde Cristina,
Te agradezco me ayudes con un estado de Cuenta para saber las fechas de pago y valores cancelados por la cuota inicial de Masari apto 606 a mi nombre.
Gracias

María Claudia Guevara García
CC 66836372
Tel 3155663212

Enviado desde mi iPhone

De: Cristina Michel Lopez Solarte <clopezs@marval.com.co>
Enviado el: jueves, 1 de octubre de 2020 3:13 p. m.
Para: 'Maria Guevarita' <m_claudia99@yahoo.com>
Asunto: RE: Solicitud de estado de cuenta -MASARI 606

Cordial saludo ,

Apreciada cliente,
Me permito enviar estado de cuenta a la fecha para su conocimiento,

Total cancelado 25.754.300.-

Cliente: 1938694 MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA **Dirección:** CARRERA
Fecha de Desmonte: 18/09/2018 **Número de Encargo Fiduciario:** Cupon 10194

Descripción abonos pactados

Fecha pactada	Concepto	Valor a cargo	Saldo por pagar
18/09/2018	HN 00003 Separación	5.300.000	
30/10/2018	HN 00003 R.Propio 2	800.000	
30/11/2018	HN 00003 R.Propio 3	800.000	
29/12/2018	HN 00003 R.Propio 4	3.000.000	
30/01/2019	HN 00003 R.Propio 5	800.000	
27/02/2019	HN 00003 R.Propio 6	800.000	
30/03/2019	HN 00003 R.Propio 7	800.000	
30/04/2019	HN 00003 R.Propio 8	800.000	
30/05/2019	HN 00003 R.Propio 9	800.000	
29/06/2019	HN 00003 R.Propio 10	1.600.000	
30/07/2019	HN 00003 R.Propio 11	800.000	
30/08/2019	HN 00003 R.Propio 12	800.000	
30/09/2019	HN 00003 R.Propio 13	800.000	

De: Maria guevara [mailto:m_claudia99@yahoo.com]
Enviado el: martes, 30 de julio de 2019 11:45 a.m.
Para: CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE <clopezs@marval.com.co>
Asunto: MASARI TORRE 1-606

Señores
MARVAL
Dpto de cartera

Ref: MASARI TORRE 1-606

Cordial saludo,

La presente con el fin de informar que he venido cancelando las cuotas mensuales y extra del proyecto Masari como he acordado, y podre seguir cancelando mensual la cuota acordada como se ha convenido, para el mes de junio pude realizar un abono a la cuota extra quedando un pendiente que solo podre solucionar en Enero-20.

Dado que el primer proyecto que adquiri con ustedes lo compre de contado, que me encuentro en proceso de venta de San gabriel y la entrega del proyecto MASARI es el primer trimestre enero-marzo 2020, les agradezco modificar en cartera el pago del excedente y la ultima cuota extra para ser pagada en Enero-20.. Es preciso aclarar que de recibir otros dineros en diciembre haré el pago en ese mes.

cordialmente

Maria Claudia Guevara
66.836.372 CALI
TEL. 3155663212

De: Cristina Michel Lopez Solarte <clopezs@marval.com.co>
Enviado el: miércoles, 31 de julio de 2019 3:29 p. m.
Para: 'María guevara' <m_claudia99@yahoo.com>
Asunto: RE: MASARI TORRE 1-606

Cordial saludo

Sra

María

Me permito informar que su propuesta de pago es aceptada por el comité financiero envío estado de cuenta actualizado,

Observación	Importe bruto	Importe pendiente	Fecha venc	Proyecto
Separación	\$ 5.300.000	\$ -	18/09/2018	MASARI
R.Propio 2	\$ 800.000	\$ -	30/10/2018	MASARI
R.Propio 3	\$ 800.000	\$ -	30/11/2018	MASARI
R.Propio 4	\$ 3.000.000	\$ -	29/12/2018	MASARI
R.Propio 5	\$ 800.000	\$ -	30/01/2019	MASARI
R.Propio 6	\$ 800.000	\$ -	27/02/2019	MASARI
R.Propio 7	\$ 800.000	\$ -	30/03/2019	MASARI
R.Propio 8	\$ 800.000	\$ -	30/04/2019	MASARI
R.Propio 9	\$ 800.000	\$ -	30/05/2019	MASARI
R.Propio 10	\$ 1.600.000	\$ -	29/06/2019	MASARI
R.Propio 11	\$ 800.000	\$ 800.000	30/07/2019	MASARI
R.Propio 12	\$ 800.000	\$ 800.000	30/08/2019	MASARI
R.Propio 13	\$ 800.000	\$ 800.000	30/09/2019	MASARI
R.Propio 14	\$ 800.000	\$ 800.000	30/10/2019	MASARI
R.Propio 15	\$ 800.000	\$ 800.000	30/11/2019	MASARI
R.Propio 16	\$ 800.000	\$ 800.000	31/12/2019	MASARI
R.Propio 17	\$ 4.400.000	\$ 4.400.000	30/01/2020	MASARI
R.Propio 18	\$ 1.054.300	\$ 1.054.300	27/02/2020	MASARI
Descuento Comercial 1	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	03/03/2020	MASARI
Pagares con Otros Bancos	\$ 231.788.700	\$ 231.788.700	03/03/2020	MASARI
		\$ 247.043.000		

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

From: CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE <clopezs@marval.com.co> on behalf of CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE
Sent on: Thursday, January 6, 2022 3:02:36 PM
To: Sandra Gonzalez <sgonzalez@marval.com.co>
Subject: RV: COMUNICADO RETIRO MARVAL
Attachments: MARIA CLAUDIA GUEVARA COMUNICADO.pdf (329.76 KB)

De: Cristina Michel Lopez Solarte <clopezs@marval.com.co>
Enviado el: jueves, 25 de marzo de 2021 11:58 a. m.
Para: 'm_claudia99@yahoo.com' <m_claudia99@yahoo.com>
Asunto: COMUNICADO RETIRO MARVAL

Cordial saludo,

Señora Maria,

Me permito enviar comunicado para su conocimiento,

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Quedo atenta.

Cristina Michel Lopez Solarte
Asesor de Cartera
Carrera 100 No. 11 - 60 Local 206 / Centro Comercial Hoiguines
PBX (2) 4850640 ext 4069 - Cali Colombia



Microsoft Exchange Server, converted from html.

From: Servicio al Cliente Cali <servicioalclientecali@marval.com.co> on behalf of Servicio al Cliente Cali
Sent on: Thursday, September 24, 2020 5:19:01 PM
To: Maria Guevarita <m_claudia99@yahoo.com>
Subject: RE: DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE OFERTA DE COMPRAVENTA No. 160857-004 DE INMUEBLE PROYECTO 00783920100- MASARI TIPO:001 INMUEBLE:0606 AGRUPACION PARQUEADERO: 116. AREA CONSTRUIDA 83,58 MTS
Attachments: RESPUESTA RETIRO VOLUNTARIO MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA.pdf (360.41 KB), R_VEN_005_V0007.pdf (42.28 KB), R_VEN_005_V0007_anexo.pdf (14.69 KB)

Cordial Saludo

De acuerdo a su solicitud, nos permitimos adjuntar respuesta.

Cordialmente,

JENNY MOTATO QUIROZ
ASISTENTE DE SERVICIO AL CLIENTE
CRA 100 11-60 LOCAL 206/CC HOIGUINES
TEL. 4850640 EXTENSION 4056



Horario de Atención Servicio al Cliente:

De lunes a viernes de 7:30 am a 12:30 pm y de 1:30 pm a 6:00 pm

Todo archivo adjunto es confidencial y de uso exclusivo para el destinatario. De acuerdo con la Política de Protección de Datos según la Ley Estatutaria 1581 de 2012, y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, en calidad de destinatario autoriza a Marval S.A., Urbanizadora Marín Valencia S.A., Construcciones Marval S.A. y demás consorcios en los que participen algunas de estas empresas para que la información personal suministrada por usted pueda ser utilizada con fines comerciales garantizándole su confidencialidad. A su vez, queremos invitarlo a consultar nuestra Política de Protección de Datos a través de la página web: www.marval.com.co.

-----Mensaje original-----

De: Maria Guevarita [HYPERLINK "mailto:m_claudia99@yahoo.com" "mailto:m_claudia99@yahoo.com"] Enviado el: martes, 22 de septiembre de 2020 07:14 a.m.

Para: clopezs@marval.com.co; crodiguem@marval.com.co; Platasco Quintana C

Asunto: DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE OFERTA DE COMPRAVENTA No. 160857-004 DE INMUEBLE PROYECTO 00783920100- MASARI TIPO:001 INMUEBLE:0606 AGRUPACION PARQUEADERO: 116. AREA CONSTRUIDA 83,58 MTS

Cali, 22 septiembre del 2020

Señores
Marval
Cordial saludo adjunto carta de desistimiento de la referencia.
Quedo atenta.
Muchas Gracias.

Retiro. Trámite.



EXTRACTO DETALLADO DE CUENTA

Hoja Negociación: 160857 - 4 Proyecto: 007839201000 MASARI CARRERA 99B No. 48-22 No. Escritura Notaria No.

Cliente: 1938694 MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA Dirección: CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20 Teléfonos: CEL 315 5663212

Fecha de Desmonte: 18/09/2018 Número de Encargo Fiduciario: Cupon 10194

Proyecto:	Área	Fase	Torre/Manz	Lote	DescFinanciero (OfertaVenta)	No. Matricula	Parqueadero(s)	Depósito(s)	Sanción por retiro
007839201000	007	000	TORRE 01	0606	DestrucciónValor 1.388.000-	370-1023411	116		26.300.000,00

Forma de pago:		Fechas:		Datos compradores:					
Valor venta	\$ 262.543.000,00	Negocio	18/09/2018	Código	Nombres y apellidos	Identificación	Expedida en:	Estado civil:	% Part.
Descuento/Sobre Cto	\$	Promesa		1938694	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA	66.836.372	CALI	Soltero Sin U.Marital Vigente	100,00
Valor venta neta	\$ 262.543.000,00	Escritura	03/03/2020						
Cuota inicial:	\$ 30.754.300,00	Entrega	03/04/2020						
Valor separación	\$ 5.300.000,00								
Valor cesantías	\$								
Valor subsidio	\$								
Valor ahorro programado	\$								
Valor Pagares Su Casa	\$								
Valor Pagares Otros Bcos	\$ 231.788.700,00			1490	ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL				
Valor crédito hipotecario	\$								
Valor Pagares Particulares	\$								
Total Credito	\$ 231.788.700,00								

Status del negocio:
 505 Separado

Descripción abonos pactados

Fecha pactada	Concepto	Valor a cargo	Saldo por pagar	Entidad de Desembolso AN8 Nombre

Hoja de negociación:	160857	Proyecto:	007839201000	MASARI	CARRERA 99B No. 48-22	No. Escritura	Notaria No.
Cliente:	1938694	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA	Dirección:	CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20	Teléfonos:	CEL 315 5663212	
Fecha de Desmonte:	18/09/2018	Número de Encargo Fiduciario:	Cupon 10194				

Descripción abonos pactados

Fecha pactada	Concepto	Valor a cargo	Saldo por pagar	Entidad de Desembolso AN8 Nombre
18/09/2018	HN 00003 Separación	5.300.000		
30/10/2018	HN 00003 R.Propio 2	800.000		
30/11/2018	HN 00003 R.Propio 3	800.000		
29/12/2018	HN 00003 R.Propio 4	3.000.000		
30/01/2019	HN 00003 R.Propio 5	800.000		
27/02/2019	HN 00003 R.Propio 6	800.000		
30/03/2019	HN 00003 R.Propio 7	800.000		
30/04/2019	HN 00003 R.Propio 8	800.000		
30/05/2019	HN 00003 R.Propio 9	800.000		
29/06/2019	HN 00003 R.Propio 10	1.600.000		
30/07/2019	HN 00003 R.Propio 11	800.000		
30/08/2019	HN 00003 R.Propio 12	800.000		
30/09/2019	HN 00003 R.Propio 13	800.000		
30/10/2019	HN 00003 R.Propio 14	800.000		
30/11/2019	HN 00003 R.Propio 15	800.000		
31/12/2019	HN 00003 R.Propio 16	800.000		
30/01/2020	HN 00003 R.Propio 17	4.400.000		
27/02/2020	HN 00003 R.Propio 18	1.054.300		
03/03/2020	HN 00003 Descuento Comercial 1	5.000.000	5.000.000	
03/03/2020	HN 00003 Pagares con Otros Bancos	231.788.700	231.788.700	1490 ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL
TOTAL ABONOS	=====>	<u>262.543.000</u>	<u>236.788.700</u>	

Detalle de registro de abonos

Fecha	Banco	Número recibo	Valor pagado	Documento aplicado	Detalle	Observaciones	Usuario	F_Ingreso
17/09/2018	3.413010.05	4730352	5.300.000-	HN 160857	Separación	1809173B7ECO.MRN_8	JUDY ANDREA ORTIZ ANAYA	19/09/2018
		Total Recibo	=====>					
			5.300.000-					
01/11/2018	3.413010.05	4800683	800.000-	HN 160857	R.Propio 2	181101E3A6CO.MRN_1	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	02/11/2018
		Total Recibo	=====>					
			800.000-					
04/12/2018	3.413010.05	4852040	800.000-	HN 160857	R.Propio 3	181204023BCO.MRN_51	JUDY ANDREA ORTIZ ANAYA	05/12/2018
		Total Recibo	=====>					
			800.000-					
02/01/2019	3.413010.05	4884953	800.000-	HN 160857	R.Propio 4	190102F19CCO.MRN_73	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	03/01/2019
		Total Recibo	=====>					
			800.000-					

Hoja de negociación:	160857	Proyecto:	007839201000	ASARI	CARRERA 99B No. 40 22	No. Escritura		Notaria No.	
Cliente:	1938694	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA	Dirección: CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20			Teléfonos: CEL 315 5663212			
Fecha de Desmonte:	18/09/2018	Número de Encargo Fiduciario:	Cupon 10194						

Detalle de registro de abonos								
Fecha	Banco	Número recibo	Valor pagado	Documento aplicado	Detalle	Observaciones	Usuario	F_Ingreso
15/01/2019	3.413010.05	4904855	2.200.000-	HN 160857	R.Propio 4	19011553A3CO.MRN_19	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	16/01/2019
		Total Recibo =====>	2.200.000-					
01/02/2019	3.413010.05	4967345	800.000-	HN 160857	R.Propio 5	PAG1027020190201.TXT_127	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	04/02/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
19/02/2019	3.413010.05	5007296	800.000-	HN 160857	R.Propio 6	PAG1027020190219.TXT_34	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	20/02/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
03/03/2019	3.413010.05	5025948	800.000-	HN 160857	R.Propio 7	PAG1027020190303.TXT_2	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	05/03/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
03/04/2019	3.413010.05	5063858	800.000-	HN 160857	R.Propio 8	PAG1027020190403.TXT_91	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	05/04/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
03/05/2019	3.413010.05	5094204	800.000-	HN 160857	R.Propio 9	PAG1027020190503.TXT_5	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	06/05/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
06/06/2019	3.413010.05	5157405	800.000-	HN 160857	R.Propio 10	PAG1027020190606.TXT_68	ANGIE LISBETH ROJAS MARTI	31/07/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
10/07/2019	3.413010.05	5218604	800.000-	HN 160857	R.Propio 10	1907106C87CO.MRN_28	ANGIE LISBETH ROJAS MARTI	31/07/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
01/08/2019	3.413010.05	5264436	800.000-	HN 160857	R.Propio 11	PAG1027020190801.TXT_112	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	02/08/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
12/09/2019	3.413010.05	5323180	800.000-	HN 160857	R.Propio 12	PAG1027020190912.TXT_64	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	13/09/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
24/09/2019	3.413010.05	5342116	800.000-	HN 160857	R.Propio 13	PAG1027020190924.TXT_121	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	25/09/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
01/11/2019	3.413010.05	5408445	800.000-	HN 160857	R.Propio 14	PAG1027020191101.TXT_107	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	06/11/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
02/12/2019	3.413010.05	5452966	800.000-	HN 160857	R.Propio 15	PAG1027020191202.TXT_73	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	05/12/2019
		Total Recibo =====>	800.000-					
03/01/2020	3.413010.05	5508275	800.000-	HN 160857	R.Propio 16	PAG1027020200103.TXT_105	DIANA MARCELA LIZARAZO ME	07/01/2020
		Total Recibo =====>	800.000-					
30/01/2020	3.413010.05	5573555	4.400.000-	HN 160857	R.Propio 17	PAG1027020200130.TXT_168	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	31/01/2020
		Total Recibo =====>	4.400.000-					
27/02/2020	3.413010.05	5621032	1.054.300-	HN 160857	R.Propio 18	PAG1027020200227.TXT_137	SILVIA CAROLINA GONZALEZ	28/02/2020
		Total Recibo =====>	1.054.300-					
		Total cancelado	25.754.300-					

Hoja de negociación: 160857	Proyecto: 007839201000 MASARI	CARRERA 99B No. 48-22	No. Escritura	Notaria No.
Cliente: 1938694 MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA	Dirección: CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20	Teléfonos: CEL 315 5663212		
Fecha de Desmonte: 18/09/2018	Número de Encargo Fiduciario: Cupon 10194			

Detalle de Modificaciones	Usuario	Fecha Modificación
R.Propio 17 Monto Cancelado Anterior: 4400000,00 ,Monto Actual: 800000,00 .	CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE	31/07/2019
R.Propio 10 Monto Cancelado Anterior: 1600000,00 ,Monto Actual: 3000000,00 .	CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE	31/07/2019
R.Propio 16 Monto Cancelado Anterior: 800000,00 ,Monto Actual: 3000000,00 .	CRISTINA MICHEL LOPEZ SOLARTE	31/07/2019

Detalle de la Bitácora

Es vivienda de interés social SI NO X
 Hay solicitud de reforma SI NO X
 El proyecto se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal SI X NO
 TORRE 1 APTO. 606 .
 APTO. Con vista el exterior del conjunto residencial.
 El ingreso al apto solo se realizara el día de la entrega material del inmueble.
 Se le otorga bono comercial de descuento por valor de \$ 5.000.000
 El incumplimiento de las condiciones pactadas en la oferta de compraventa ocasionara la anulación inmediata del bono.
 Se entrega cartilla manual del cliente el día 31 de Agosto de 2018.

Fecha 31/10/2018 Usuario GESTOR1 Título: GESTOR CARTERA

Descripción:

3155663212-contesta tt indica que si recibio el extracto y el dia de mañana 01/11 se cancelara por el valor de 800.000, se validan datos Y.D

Fecha 02/01/2019 Usuario GESTOR5 Título: GESTOR CARTERA

Descripción:

SE CONTACTA CON TT DICE QUE ESTA EN UN BANCO QUE NO PUEDE ATENDER LA LLAMADA QUE SE LE LLAME DESPUÉS ABANDONA LLAMADA

Fecha 02/07/2019 Usuario GESTOR3 Título: GESTION CARTERA

Descripción:

Se llama a numero de contacto varias veces y se remite a buzón, se deja mensaje de voz con lineas de contacto de marval NB

Fecha 29/07/2019 Usuario GESTOR4 Título: GESTOR CARTERA

Descripción:

3155663212-contacto con la titular informa que realizo un pago para el recurso del mes de junio 1.600.000 quedando pendiente 1.400.000 manifiesta que estaria pagando antes de terminar el proyecto se le indica importancia de cumplir con el plan de pagos indica que hablara con la asesora para pasar el recurso de junio para final de la cuota inicial y el recurso de julio lo pagaria en agosto se validan datos d.c

Fecha 31/07/2019 Usuario CLOPEZS Título: MODIFICACION EN LA FORMA DE PAGO

Descripción:

SE AUTORIZA CAMBIO EN LA FORMA DE PAGO

Hoja de negociación:	160857	Proyecto:	007839201000	MACARI	CARRERA 99B NO. 40 22	No. Escritura	Notaria No.
Cliente:	1938694	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA	Dirección:		CARRERA 56 No. 1A Oeste 45 301-20	Teléfonos: CEL 315 5663212	
Fecha de Desmonte:	18/09/2018	Número de Encargo Fiduciario:	Cupon 10194				

SALDO POR VALOR DE 1.400.000 DEL RP 10 SE CANCELARA EL DIA 30/01/2020 Y LA CUOTA DEL RP 16 SE CAELARA TAMBIEN EN EL MES DE 30/01/2019

Fecha 05/09/2019 Usuario GESTOR3 Título: GESTION CARTERA

Descripción:

Se llama tt en referencia del recurso pendiente del mes de agosto por 800.000 no contesta tt no es posible establecer contacto se evidencia novedad en bitacora /SE AUTORIZA CAMBIO EN LA FORMA DE PAGO

SALDO POR VALOR DE 1.400.000 DEL RP 10 SE CANCELARA EL DIA 30/01/2020 Y LA CUOTA DEL RP 16 SE CAELARA TAMBIEN EN EL MES DE 30/01/2019/ NB

Fecha 27/05/2020 Usuario AVERGARA Título: SOLICITUD CARTA APROBACION DE CRÉDITO

Descripción:

Se solicitó carta de aprobación de crédito 16 de marzo de 2020.

Fecha 16/01/2021 Usuario GESTRAEXT2 Título: GESTION DE CARTERA

Descripción:

3155663212-Se llama titular locución indica que el número se encuentra temporalmente suspendido KP

3017464260-Se llama a la otra linea que se evidencia en el sistema,no es posible tener contacto con el cliente,KP

Fecha 04/02/2021 Usuario LMERCHAN Título: GESTIÓN TRÁMITE SOLICITUD CARTA DE APROB

Descripción:

4/02/2021

3155663212

m_claudia99@yahoo.com

No es posible contacto telefónico con la cliente, se remite correo solicitando carta de aprobación

Fecha 04/02/2021 Usuario GESTRAEXT2 Título: GESTION CARTERA

Descripción:

3155663212-locución indica numero temporalmente suspendido // IG// 3178135717-contesta tercero la sra DORIS mamá de la tt, indica que no se encuentra la tt, no brinda linea adicional de contacto, se

deja mensaje //IG// 3017464260-no contestan, se remite a buzón, se deja mensaje de voz //IG



Santiago de Cali, 22 de septiembre de 2020.

Señora:
MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCIA
CALI-VALLE

ASUNTO: RESPUESTA SOLICITUD DEL 22 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

Reciba cordial saludo,

I. **Respuesta de mérito a la petición**

De la manera más atenta, damos alcance a la solicitud realizada por usted el pasado 22 de septiembre a través de nuestro correo electrónico, para lo cual nos permitimos manifestar lo siguiente:

—Mensaje original—
De: Maria Guevarita [mailto:m_claudia99@yahoo.com] Enviado el: martes, 22 de septiembre de 2020 07:14 a.m.
Para: clapezs@marval.com.co; crodriquezm@marval.com.co; Plutarco Quintana C
Asunto: DESISTIMIENTO DEL CONTRATO DE OFERTA DE COMPRAVENTA No. 160857-004 DE INMUEBLE PROYECTO 00783920100-1 MASAR TIPO:001 INMUEBLE:0606
AGRUPOACION PARQUEADERO: 116. AREA CONSTRUIDA:83.58 MTS

Cali, 22 septiembre del 2020

Señores
Marval
Cordial saludo adjunto carta de desistimiento de la referencia.
Quedo atento.
Muchas Gracias.

Si su deseo es realizar la cancelación y/ o terminación de la negociación, deberá acercarse a nuestra oficina principal ubicada en la Carrera 100 # 11-60 Local 226 A de la ciudad de Cali, para realizar el proceso de retiro voluntario, aportando los siguientes documentos o en su defecto podrá enviarlos por correo certificado.

1. Fotocopia de cedula de ambos titulares de la negociación.
2. Documentos RVEN 005 (pdf adjunto) completamente diligenciado y autenticado por ambos titulares.



3. Consignaciones originales que han hecho hasta el momento, si no cuenta con los mismos, realizar el denuncia y aportarlo.

Por otra parte, es preciso aclararle que con la firma de la oferta de venta y carta de instrucciones, se pacto una cláusula penal y la misma se haría efectiva si su pretensión es no continuar con la negociación., la cual determina lo siguiente:

"Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y deberes derivados del contrato que surja con ocasión de esta oferta, en caso de mora, inejecución o ejecución parcial de cualesquiera de las obligaciones consagradas o derivadas del mismo, la parte que cumplió o se allanó a cumplir tiene derecho a exigir de quien incumplió la suma de \$ 26.300.000 a título de pena sin perjuicio de que pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal y el resarcimiento de los perjuicios que superen esa suma de dinero, sin necesidad de requerimientos previos o constituciones en mora a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. El(os) Destinatario(s) autoriza(n) al Oferente a descontar este valor de cualesquier suma depositada a su favor."

Asi mismo, le informamos que usted podrá hacer uso del beneficio descrito en el numeral 12 de la citada oferta, la cual se expone a continuación:

"... No obstante lo anterior, si el DESTINATARIO, dentro de los dos años siguientes al descuento de la pena pactada, manifiesta su interés de adquirir un inmueble de la oferta disponible del OFERENTE mediante la suscripción de otra Orden de Compra, el OFERENTE reconocerá el 60% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza. Si dentro de los dos años siguientes no se da una nueva orden de compra, la Constructora generará una factura por el 60% del valor descontado como pena, la cual hará llegar a la dirección de correspondencia registrada en la base de datos."

A su solicitud puntual:

PRIMERO: Nos hemos pronunciado indicando el proceso a seguir para efectuar la solicitud de retiro voluntario.

SEGUNDO: No es procedente efectuar la devolución total de los dineros depositados, toda vez que, se haría previamente el descuento de la penalidad pactada entre las partes.



Nuestro compromiso con usted es asesorarle y acompañarle a través de un equipo preparado y dispuesto para atenderle siempre y deseando que continúe adelante con su proyecto de vida en Marval S.A.

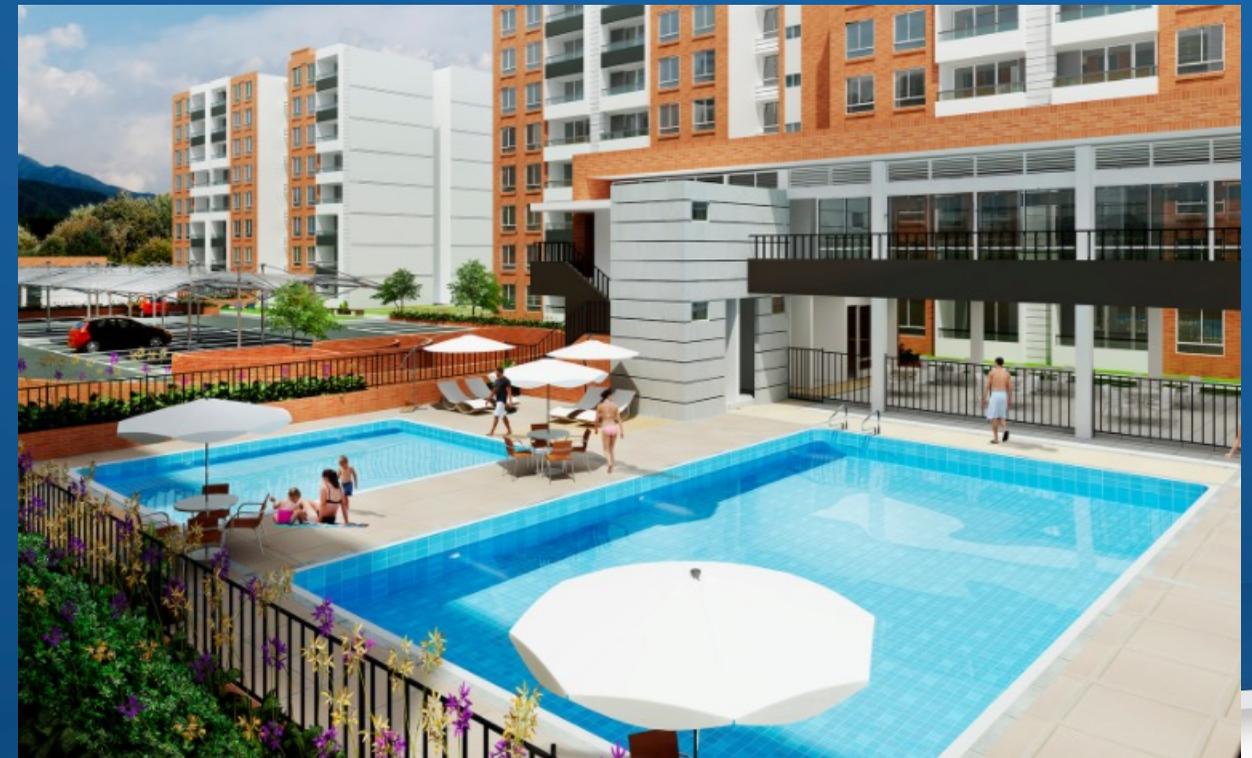
Si tiene alguna inquietud adicional, con gusto le atenderemos.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jenny Motato Quiroz', written in a cursive style.

Jenny Motato Quiroz
Asistente de Servicio al Cliente

MASARI



ESTADO DE VENTAS Y ENTREGAS



UNIDAD	TOTAL APTOS	VENDIDOS	% VENDIDOS	ENTREGADOS	% ENTREGADOS	PROGRAMADOS
TORRE 01	64	64	100%	60	94%	1
TORRE 02	64	64	100%	46	72%	2
TORRE 03	64	53	83%		0%	
TORRE 04	48	19	40%		0%	



Masari

Cali





T1 PANORAMA EXTERIOR- ZONA DE JUEGOS





T2 PANORAMA EXTERIOR

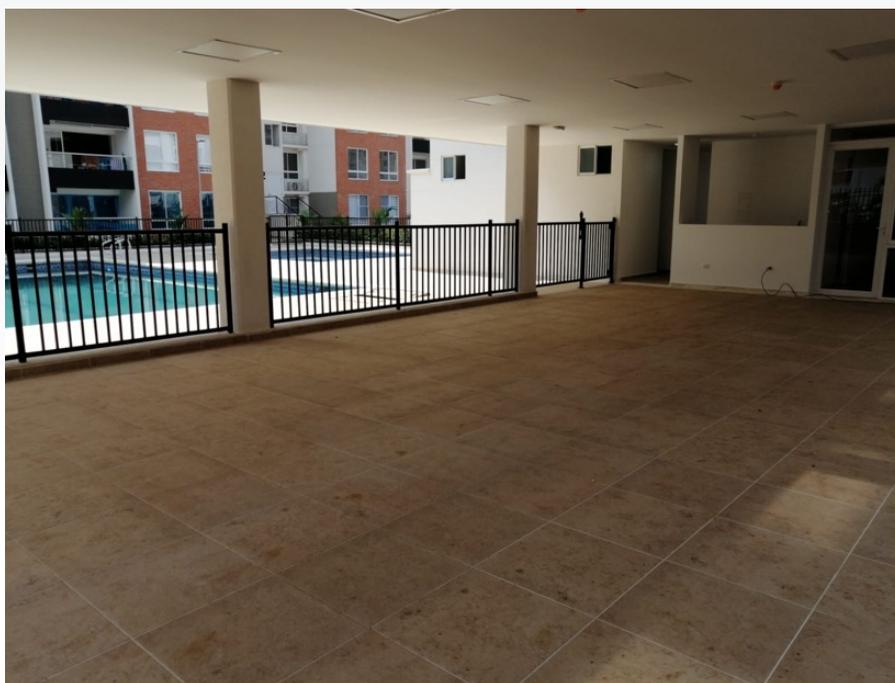
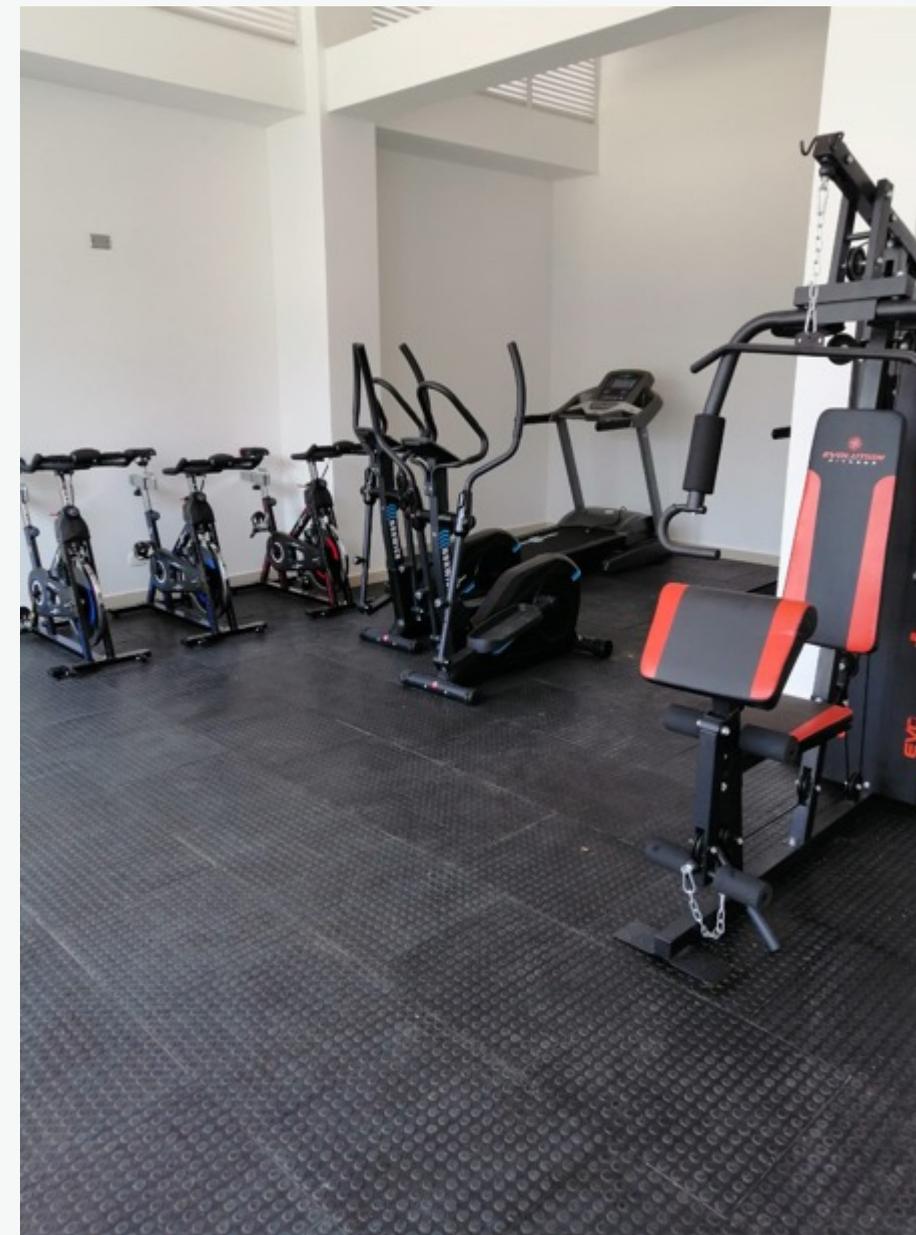




CLUB HOUSE- PANORAMA EXTERNO



CLUB HOUSE Y PISCINA ENTREGADO A ADMON



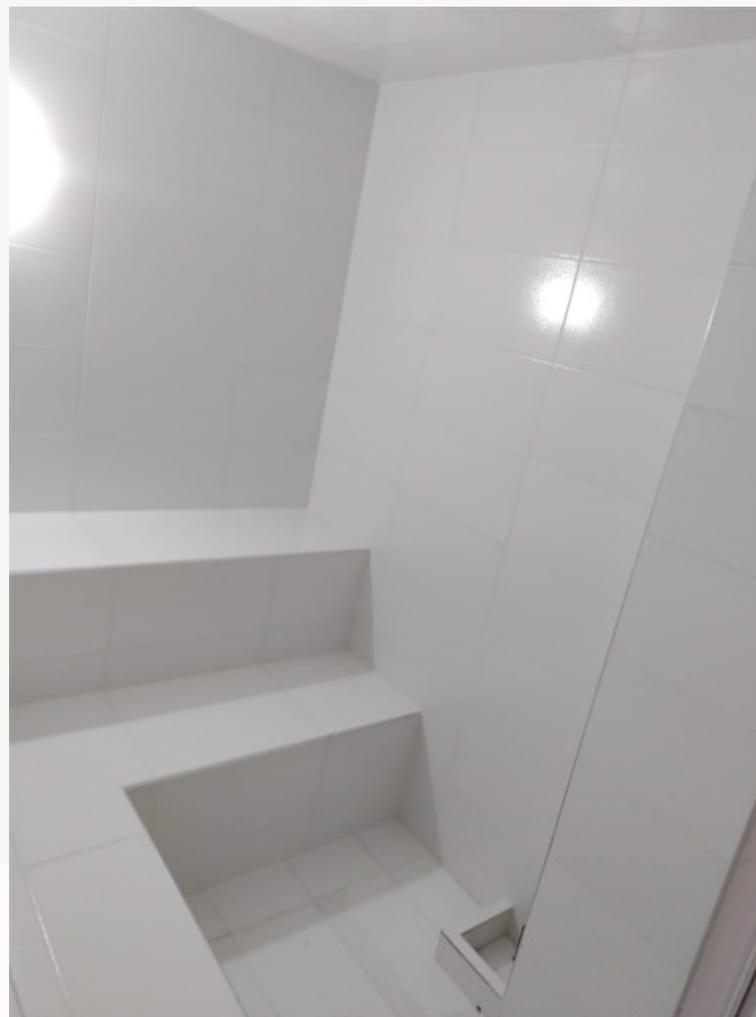


CLUB HOUSE Y PISCINA ENTREGADO A ADMON





CLUB HOUSE Y PISCINA ENTREGADO A ADMON





Doctora

MIREYA ACOSTA DEVIA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA:	Proceso:	Declarativo de Nulidad de Contrato
	Radicación:	2021-00911-00
	Demandante:	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA
	Demandado:	MARVAL S.A.
ASUNTO:	Excepción previa	

I. Parte demandada – Personería para actuar:

David Armando Sánchez Villamizar, mayor, legalmente capaz, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.071.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 171.444 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, concurro ante su digno Despacho para ejercer el Poder Especial otorgado, el cual fue aportado previamente junto con la solicitud de prestar caución, por la sociedad denominada **MARVAL S.A.**, persona jurídica, con NIT **890.205.645-0** con **domicilio principal** en la ciudad de Bucaramanga, representada legalmente en este proceso por **SANDRA PATRICIA GONZÁLEZ RESTREPO** [apoderada general], mayor, domiciliada en Cali, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 38.640.599, y, quien recibe **notificaciones** en el Centro Comercial Holguines Trade Center Carrera 100 No. 11 – 60 Local 209 en la ciudad de Cali, **Correo Electrónico:** infomeditos@marval.com.co, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal respectivo que igualmente reposa en el expediente; respetuosamente se solicita que su despacho proceda a efectuar las siguientes:

II. Declaraciones y condenas:

Primero: Declarar probada la excepción previa de: **Compromiso o Cláusula Compromisoria**.

Segundo: Condenar a la señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA**, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas del mismo.

III. Hechos y justificación jurídica de su aplicabilidad:

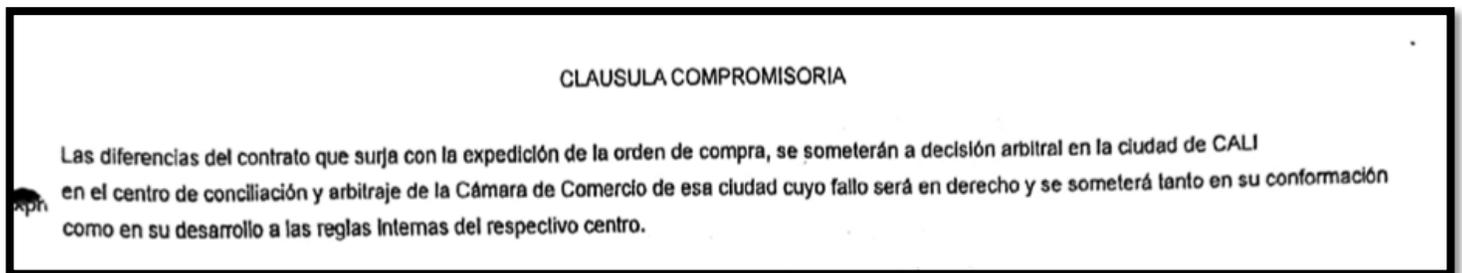
Primero: La señora **MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA** impetró ante su Despacho demanda declarativa, solicitando la nulidad del contrato de oferta de compraventa, sin asidero jurídico.



Segundo: Tal como puede observarse de **la lectura del mismo**, se configura la excepción previa denominada: **Compromiso o cláusula compromisoria**; veamos:

EXISTENCIA DE COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA EN LA OFERTA DE COMPRAVENTA

De conformidad con la oferta de compraventa suscrita por las partes, en la cual la parte actora fundamenta sus pretensiones, y la cual es ley para las mismas, se evidencia en el contenido la existencia de una cláusula compromisoria, como derogatoria de competencia de la justicia ordinaria para resolver cualquier controversia que se derive del negocio en cuestión, veamos a folio 4 de la oferta que se adjunta:



Con la expedición de la orden de compra se perfecciona el contrato de oferta de compraventa, basta con leer el documento así denominado adjunto, para observar que la página 5 del mismo contiene la orden de compra como aceptación de la oferta.

Llama la atención que de alguna manera se desconozca el compromiso, cuando de la misma oferta que consagra la cláusula compromisoria, se pretende en la demanda por parte de la actora, la aplicación y discusión acerca de la cláusula penal que precisamente le precede a la cláusula compromisoria [basta con leer el contrato], consintiendo que las controversias que surgieran a partir de la oferta de compraventa estarían sometidos a la decisión de la justicia arbitral.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La Ley 1563 de 2012 definió el arbitraje como *“un mecanismo alternativo de solución de conflictos mediante el cual las partes defieren a árbitros la solución de una controversia [...]”* el cual tiene su origen en el denominado pacto arbitral. Según el mismo cuerpo normativo *“[e]l pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces”* y *“puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria”*.

Así mismo se tiene que el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso dispone que *“el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda [...] 2. Compromiso o cláusula compromisoria”*.



De lo anterior puede entenderse que la excepción previa de cláusula compromisoria es un mecanismo de corrección del proceso que tiene como propósito terminar el trámite judicial cuando las partes involucradas en el pleito han pactado someter la solución de sus diferencias a la jurisdicción arbitral. En este sentido se ha manifestado la Corte Suprema de Justicia al indicar que *“el negocio jurídico arbitral, por mandato expreso del artículo 116 de la Constitución Política comporta la atribución transitoria, específica y singular de la función jurisdiccional a los árbitros en lugar o sustitución de los jueces permanentes, quienes por tal virtud para el caso concreto carecen de jurisdicción¹”*

JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

MARGARITA CABELLO BLANCO Magistrada Ponente / SC6315-2017 Radicación n° 11001-31-03-019-2008-00247-01 (Aprobado en sesión de catorce de junio de dos mil dieciséis) / Bogotá D. C., nueve (9) de mayo de dos mil diecisiete (2017).

Con base en lo resuelto por la Corte Constitucional en sentencia C- 662 de 2004, rectifica doctrina anterior de la Sala, que proclamaba que como la existencia de cláusula compromisoria o compromiso es una excepción previa autónoma, con entidad propia, distinta de la excepción de falta de jurisdicción, «la ocurrencia del primero de esos fenómenos excluye el vicio referido en el numeral primero del artículo 140 de la misma obra», atinente a la nulidad por falta de jurisdicción.

En consecuencia, siguiendo el sendero de la aludida sentencia constitucional, establece que existe falta de jurisdicción cuando el juez asume el conocimiento de un proceso que versa sobre un litigio sobre el cual las partes han convenido un pacto arbitral

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA DE CASACIÓN CIVIL / Magistrado Ponente WILLIAM NAMÉN VARGAS / Bogotá, D. C., primero (1º) de julio de dos mil nueve (2009).

S/ji bien el negocio jurídico arbitral, por mandato expreso del artículo 116 de la Constitución Política comporta la atribución transitoria, específica y singular de la función jurisdiccional a los árbitros en lugar o sustitución de los jueces permanentes, quienes por tal virtud para el caso concreto carecen de jurisdicción, considerada su naturaleza negocial, nada obsta su terminación o extinción mediante un acuerdo dispositivo posterior de las partes, sea expreso, sea tácito o por conducta concluyente; prodúcese, la última, cuando no se interpone oportunamente la excepción de compromiso o cláusula compromisoria, por cuanto esta conducta, de suyo, por sí y ante sí, de un lado, permite concluir la aceptación de parte del conocimiento del asunto por los jueces permanentes y, de otro, la terminación o cesación del pacto arbitral para el asunto litigioso específico, tanto cuanto más que el acuerdo dispositivo por el cual se termina no está sujeto a formalidad solemne alguna»

¹ Al respecto véanse, entre muchas otras: (i) Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 9 de mayo de 2017. M.P. Margarita Cabello Blanco; y (ii) Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 1ro de julio de 2009. M.P. William Namén Vargas.



(Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil MP William Namén Vargas, 19 de mayo de 2011 ref.: 11001-22-03-000-2011-00412-01)

“Por manera que, existiendo “cláusula compromisoria” entre las partes y hecha valer con la oportuna interposición de la excepción previa, desde luego, el juzgador debía declararla”

JURISPRUDENCIA EN CASOS DE MARVAL

Marval ha tenido varias experiencias directas en la materia, una de ellas, ante el Juez 41 Civil del Circuito de Bogotá que el 28 de noviembre de 2019, al revisar el asunto, señaló básicamente:

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y UNO CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve

Expediente No. 11001-31-03-041-2016-0791 00

En cumplimiento a lo resuelto por el superior jerárquico se procede a resolver sobre el acto arbitral alegado por la parte demandada de la siguiente manera.

CONSIDERACIONES

La sociedad demandada refiere que en el artículo 83 del reglamento de propiedad horizontal se estableció que todo conflicto que se presente entre la sociedad Marval S.A., y la copropiedad o con alguno de los copropietarios individualmente considerados serán sometidos a un tribunal de arbitramento.



La cláusula compromisoria solo requiere para su validez, que las partes en el mismo contrato o en documento anexo, pacten que los conflictos que surjan entre ellas sean resueltos por árbitros, sin que se requiera que los contratantes indiquen el número de árbitros, pues si nada se dice, serán tres por expresa disposición del artículo 7° ejusdem.

No señala norma alguna, requisito adicional o formalidad específica para que la cláusula compromisoria tenga validez; solo basta que las partes acuerden que las diferencias contractuales sean resueltas por un tribunal arbitral, luego el pacto así celebrado, implica la renuncia voluntaria de los contratantes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces, sin que se requieran palabras sacramentales que señalen la intención de esa renuncia.

...

Atendiendo la naturaleza del perjuicio cuya indemnización se reclama, nada impide que el origen del reclamo encuentre fundamento en actos o contratos en los que se haya estipulado el compromiso o la cláusula compromisoria, que, como se vio, solo tiene por objeto que la controversia sea dirimida no por la justicia ordinaria sino por árbitros, pues como lo precisó la Corte:

"En este sentido, nada obsta para que las personas, siendo capaces, puedan acordar de manera general –y ex ante– respecto de un determinado negocio jurídico (vía cláusula compromisoria), o para un caso en particular, ex post, (vía compromiso), que los conflictos que entre ellas se susciten o se han suscitado, en cuanto transigibles, sean resueltos por árbitros, lo que comporta la renuncia a hacer valer las pretensiones respectivas ante los Jueces del Estado.

(...)

Desde luego que, bajo esta perspectiva, no cabe objeción alguna a la posibilidad de someter a arbitramento una controversia de linaje patrimonial y, específicamente, una pretensión de reconocimiento de perjuicios causados, pues se trata de derechos típicamente renunciables, disponibles y, por ende, transigibles"¹.

En el asunto de que se trata, acorde con los fundamentos de hecho esbozados en la demanda, la acción de grupo es ejercida por los propietarios de la ciudadela "Agrupación Andalucía" contra la sociedad **MARVAL S.A.**, en su calidad de constructora del referido conjunto habitacional, por las fallas que presentan las construcciones y que fueron relacionadas en la demanda. Por tanto, la acción se orienta a obtener la indemnización de los perjuicios originados por los defectos de que adolece la construcción.



La "Agrupación Andalucía", fue constituida mediante reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura pública No. 06619 del 19 de octubre de 2006 de la Notaría 20 de Bogotá D.C., que en copia milita a folios 599 a folio 1142 del expediente.

En el artículo 83 del citado Reglamento de Propiedad Horizontal se estableció que **"todo conflicto que se presente entre la sociedad**

¹ C.S.J., sentencia, 11 de mayo de 2001, exp. No. 1100122030002001-0183-, M.P. Dr. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

MARVAL S.A. y la copropiedad o con alguno de los copropietarios individualmente considerados y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción, o de la división de los bienes comunes...serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrados por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C....".

De conformidad con el artículo 3° de la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal es el "Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal".



Por su parte, el inciso final del artículo de la misma ley, determina que **"...los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del edificio o conjunto"**.

Por sabido se tiene, que el reglamento de propiedad horizontal comporta carácter obligatorio para los propietarios y residentes de la respectiva propiedad horizontal y quedan sometidos al cumplimiento de todo lo que en ello se estipula.

...

Entonces, como el reglamento de propiedad horizontal, comporta carácter de ley para propietarios y moradores, las cláusulas allí contenidas no pueden ser desconocidas de manera unilateral por los propietarios, sino que quedan sometidas a su cumplimiento. Por tanto, si allí se pactó que **"Todo conflicto que se presente entre la sociedad MARVAL S.A. y la copropiedad o con alguno de los copropietarios individualmente considerados y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación..."**, será dirimido por un Tribunal de Arbitramento, a dicho pacto quedaron sometidos los propietarios.

...

Continuando el análisis hace una analogía jurisprudencial:



De otra parte, valga acotar que el artículo 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal al instituir el pacto arbitral, no determina la clase de "conflicto" que surja entre MARVEL S.A. y los propietarios, como que solo es aplicable a conflictos contractuales que no a los extracontractuales, pues el pacto no lo dice, por lo que al margen de la naturaleza jurídica de la fuente de la obligación, puede considerarse sin atisbo de duda, que el pago pacto cubija toda controversia entre MARVEL S.A. y los propietarios, que se asocien directa o indirectamente, con la calidad de constructor y vendedor de la agrupación de vivienda Andalucía S.A.

El tema que aquí se resuelva, fue analizado de manera extensa por la Sala de Casación Civil en sede de tutela, mediante sentencia del 11 de mayo de 2001, expediente No. 1100122030002001-0183-01 precisó:

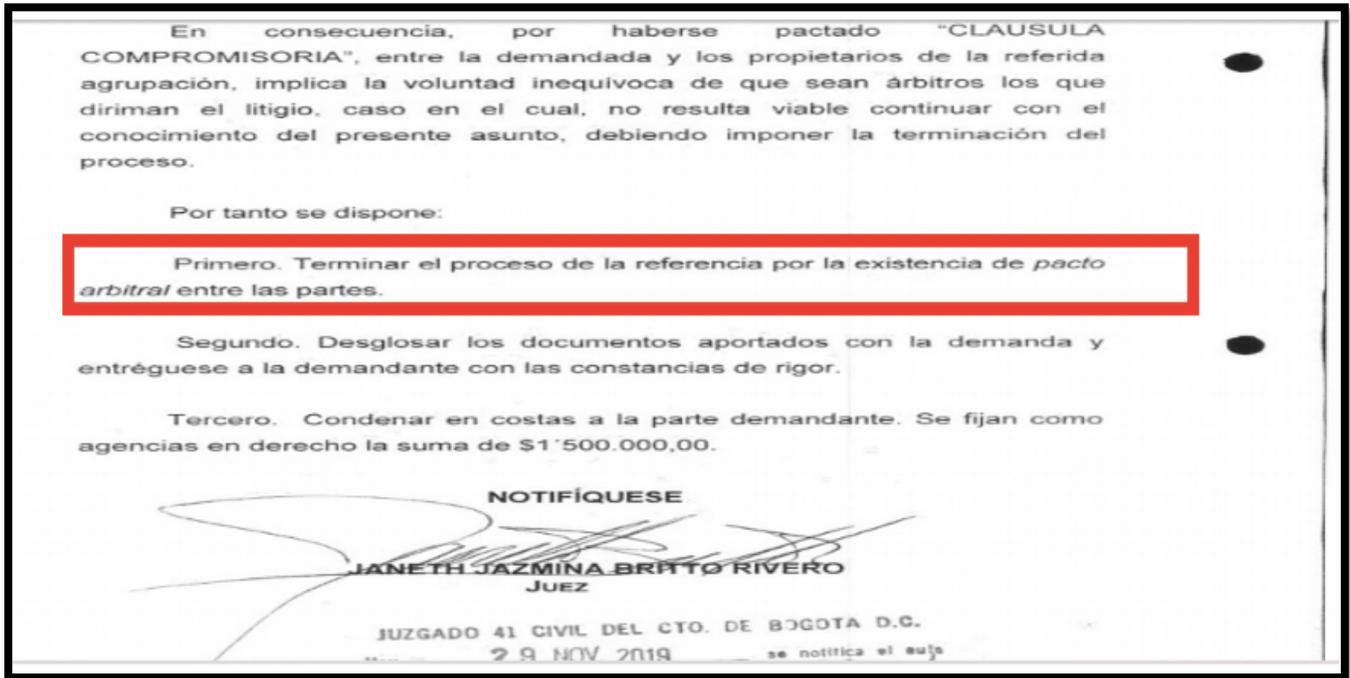
"Otra, en sana lógica, parecería ser la conclusión cuando el "grupo" únicamente esté conformado por personas que, como los socios de una sociedad, han concertado el pacto arbitral o aceptado la presencia de una cláusula compromisoria, pues en tal hipótesis, que es la que aquí se presenta, justamente todos los integrantes de aquella y posibles perjudicados con una acción u omisión de otro accionista o de la sociedad, relacionada con el contrato social, ya han renunciado, ab initio, a ventilar sus pretensiones ante los Jueces, de suerte que si alguno de ellos solicitara la exclusión del grupo para hacer valer su derecho en proceso separado, éste también tendría que promoverse ante árbitros. Por eso, en este particular y específico caso, si alguno de los socios o un grupo de ellos desea incoar una acción de clase, deberá hacerlo ante un Tribunal de arbitramento, respetando de esta manera el pacto arbitral (fidelidad negocial), cuya decisión podrá tener efectos ultrapartes, como es propio de ese tipo

...

Ha de reiterarse que así como a los socios de la sociedad les es oponible el contrato de sociedad, a los propietarios de unidas privadas en propiedad horizontal, les son oponibles las normas establecidas en el respectivo reglamento de propiedad horizontal, caso en el cual, por la simple calidad de tal, vale decir, de propietarios, quedan obligados al cumplimiento del referido reglamento, sin que los asuntos que atañen a la copropiedad puedan ser ventilados por fuera de ese marco legal, previamente estipulado y debidamente inscrito en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.

...

Por lo cual el Despacho dispuso la terminación del proceso, como se lee a continuación, condenando en costas a la parte actora; veamos:



Decisión que efectivamente ratifica el Tribunal Superior de Bogotá, notificada el 8 de mayo de 2020, la cual se anexa como prueba.

CONSIDERACIONES FINALES

En el caso concreto, las partes plasmaron su voluntad de resolver cualquier controversia relativa al negocio celebrado, y le trasladaron la competencia a la justicia arbitral para que conozca sobre, **la totalidad de controversias** que puedan surgir por motivo del contrato firmado entre ellas, incluso las que versen sobre la existencia del mismo contrato.

Las partes al plasmar su voluntad clara e inequívoca de resolver sus controversias, incluso aquellas relativas a la existencia del negocio jurídico, a través de un mecanismo alternativo de solución de conflictos como el arbitraje deben honrarla y ser protegida por los jueces, para cederles la competencia al centro de arbitraje reconocido y escogido por estas.

Teniendo en cuenta los anteriores elementos, respetuosamente se considera que el Despacho debería desconocer su jurisdicción para conocer del presente caso y permitir que se resuelva la controversia ante el administrador de justicia elegido contractualmente por las partes, es decir ante la Cámara de Comercio de Cali; Centro de Conciliación y Arbitraje.



IV. Derecho

Invoco como fundamento de derecho el numeral 2 del artículo 100 del Código General del Proceso y las demás normas concordantes.

V. Pruebas y anexos

Solicito se tenga como tal, las que reposan en la actuación del proceso principal especialmente la oferta de compraventa aportada por la parte demandante; la Decisión que efectivamente ratifica el Tribunal Superior de Bogotá, notificada el 8 de mayo de 2020; y fallo de primera instancia del Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali dentro del expediente 2019-00326, contra Marval que resolvió igualmente el tema de la cláusula compromisoria como derogatoria de competencia.

VI. Proceso y competencia

Al presente escrito debe darse el trámite indicado en los artículos 100 y 101 del Código General del Proceso.

Es Usted competente, señora Juez 3 Civil Municipal de Oralidad de Cali, por haber avocado el conocimiento del proceso principal.

VII. Notificaciones

1. **MARVAL S.A.**, el Centro Comercial Holguines Trade Center Carrera 100 No. 11 – 60 Local 209 en la ciudad de Cali, Correo Electrónico: **infomedios@marval.com.co**
2. El suscrito Apoderado, en la Calle 98 N° 21 - 50 Oficina 503 “Centro Empresarial 98” de la ciudad de Bogotá y especialmente en el correo **dasanchez@rtsb-legal.com** en los términos del Decreto 806 de 2020.
3. La parte demandante, en la aportada en la demanda.

Atentamente,

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR

C.C. N° 80.071.011 de Bogotá

T.P. N° 171.444 C.S. de la J.

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL

Magistrado Sustanciador: **RICARDO ACOSTA BUITRAGO**

Bogotá D.C., siete (7) de mayo de dos mil veinte (2020).

DEMANDANTE : Agrupación Andalucía P.H. El Recreo
DEMANDADO : Sociedad Constructora Marval S.A.
CLASE DE PROCESO : Acción Grupo
MOTIVO DE ALZADA : Apelación auto

ASUNTO

Resuelve el Tribunal el recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el auto del 28 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, mediante el cual declaró probada la excepción previa de pacto arbitral propuesta por la parte demandada y terminó el proceso.

ANTECEDENTES

La Agrupación Andalucía P.H. El Recreo inició una acción de grupo en contra de la sociedad Constructora Marval S.A. para que se declare que “incurrió en una falla en el servicio”, por “violación lo ordenado en la Ley 742 de 1998”¹.

La demandada se notificó personalmente y propuso como excepción previa la existencia de un pacto arbitral², prevista en el artículo 83 del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad demandante.

En el término de traslado la parte actora alegó que el “conflicto no surge de alguna diferencia contractual, como se quiere hacer creer, por tanto, no es objeto de arbitramento”³.

¹ F.359.

² F. 1197.

³ F. 1237.

El 28 de noviembre de 2019 se declaró probada la excepción, al considerar que la presente acción “se orienta a obtener la indemnización de los perjuicios originados por los defectos de que adolece la construcción” y en los estatutos de la copropiedad se pactó que todo conflicto que se presentara entre [ella] y la constructora se sometería a tribunal de arbitramento”, de manera que, de conformidad con el artículo 3º de la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal “es obligatorio para los propietarios y residentes”, por lo que estos “quedan sometidos al cumplimiento de todo lo que en él se estipula”⁴.

El abogado actor apeló la decisión.

EL RECURSO.

Para el censor **(i)** la Ley 472 de 1998, en su artículo 23 establece las excepciones que se pueden proponer en la acción popular, sin que el pacto arbitral sea una de ellas; **(ii)** “los derechos constitucionales no pueden estar sujetos a un contrato, menos a una cláusula compromisoria”; **(iii)** no se cumplen los requisitos exigidos por la Ley 1563 de 2012, pues “no se identifican las partes, ni las controversias que serían sometidas a arbitraje, ni la aceptación de acudir o no al mismo, como tampoco se cumple lo ordenado en el reglamento de arbitraje de la Cámara de Comercio; **(iv)** no existe voluntad en los propietarios para dirimir el conflicto por la vía arbitral, “es decir, hay un vicio en el consentimiento, lo que genera nulidad en lo pactado; **(v)** hay abuso de la posición dominante de la constructora, al tratar de hacer efectiva “una cláusula que [los demandantes] no comparten ni aceptan”⁵.

CONSIDERACIONES.

Para atender los reparos formulados por el apelante, basten los siguientes argumentos:

⁴ Fs. 1821 al 1824.

⁵ Fs. 1832 al 1834.

En virtud de la cláusula compromisoria los contratantes, en uso de la libre autonomía de la voluntad, convienen en declinar la jurisdicción institucional del Estado para en su lugar someter la decisión de un eventual conflicto entre ellas, al conocimiento de árbitros, particulares investidos transitoriamente de la función de administrar justicia, en los términos del artículo 116 de la Constitución, no siendo procedente que la jurisdicción ordinaria dirima un conflicto que tenga como fuente el contrato en el que se pactó la cláusula compromisoria.

Revisado el reglamento de la propiedad horizontal de la copropiedad demandante, se advierte que en su artículo 83 dispone: *“todo conflicto que se presente entre la sociedad Marval S.A. y la copropiedad, o con alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación, o entre ellos con el Administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la ley o este Reglamento y que no sea dirimido por el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal o sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento...”*⁶.

Así, la cláusula incluida en los estatutos satisface los requisitos de la Ley 1563 de 2012, echados de menos por la actora; por ende, el juez se ha visto desplazado en su jurisdicción por cuenta de una disposición convenida por las partes (Artículo 3º Ley de 1563 de 2012) y, por haberla invocado la demandada (parágrafo artículo 21 ibidem). En consecuencia, corresponde darle cumplimiento y acudir a la justicia arbitral para ventilar sus controversias, sin que la copropiedad pueda atribuirle un carácter discrecional o alegar su nulidad, cuando no ha sido declarada, ni cuestionada su validez.

⁶ F. 1114 vto.

En ese sentido, en sentencia SC6315 de 2017, la Corte Suprema de Justicia afirmó que *“son de dos clases los efectos que la cláusula compromisoria produce, unos de clara estirpe contractual y de carácter positivo en cuya virtud **quedan obligadas las partes a estar y pasar por lo estipulado, habida cuenta que la situación así creada en ejercicio de la autonomía de la voluntad recibe el tratamiento normativo general que señalan los arts. 1602 y 1603 del C. Civil**”*. En esa misma oportunidad, citó la sentencia CSJ SC, 1° jul. 2009, rad. 2000-00310-01 en la que dijo *“la disciplina normativa del negocio arbitral precisa la producción de sus efectos **obligatorios entre las partes** más no frente a terceros, extraños o ajenos al pacto”*.

Ahora bien, en punto al argumento relacionado con el tipo de acción invocada y los derechos que busca proteger, debe decirse que la acción de grupo, aunque es de raigambre constitucional, no se caracteriza por propender la protección de derechos de tal naturaleza, sino que su objetivo, “exclusivamente”, es “obtener el reconocimiento y pago de indemnización de los perjuicios” reclamados por “un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa que [les] originó perjuicios individuales”.

Entonces, no es acertado afirmar que la controversia que se propone por vía de la acción de grupo, no puede ser ventilada ante la justicia arbitral porque, en verdad, no existe una disposición normativa que lo impida en tratándose de un asunto meramente indemnizatorio.

Tampoco tiene asidero invocar el artículo 23 de la Ley 472 de 1998, para afirmar la improcedencia de la excepción previa de compromiso o cláusula compromisoria, en tanto esa disposición aplica exclusivamente para acciones populares -reguladas en el título II de esa ley-, no las de grupo -que lo están el título III-, en las que se permite formular “las excepciones previas señaladas en el Código de Procedimiento Civil”

(artículo 57 de la mencionada Ley), actualmente las Código General del Proceso en su artículo 100, entre ellas la que declaró probada el a *quo* con razón.

Ni sirve para revocar la providencia el argumento referido a que los copropietarios no desean someterse al arbitraje ni comparten tal pacto, si ellos, al adquirir una unidad privada del edificio o conjunto, adhirieron al reglamento y tienen la potestad de reformarlo, si así lo desean, en relación con la cláusula compromisoria.

Conforme con lo expuesto, el Despacho mantendrá la decisión de primera instancia.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá - Sala Civil,

RESUELVE

PRIMERO.- CONFIRMAR el auto apelado el auto del 28 de noviembre de 2020, proferido por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, por las razones anotadas en precedencia.

SEGUNDO.- Sin costas en esta instancia por no encontrarse causadas.

TERCERO.- Devuélvanse las diligencias al Juzgado de origen para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE,


RICARDO AGOSTA BUITRAGO
Magistrado

SECRETARIA: A Despacho del señor Juez, el presente proceso VERBAL para resolver la excepción previa presentada por la parte demandada. Santiago de Cali, octubre 28 de 2020
Secretaria,

ZULLY VEGA CERON

AUTO No.1059

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

Santiago de Cali, octubre veintiocho (28) de dos mil veinte (2020).

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Resolver sobre la excepción previa de COMPROMISO o CLÁUSULA COMPROMISORIA, presentada por el apoderado de la sociedad MARVAL S.A. dentro del presente proceso verbal, sustentándola, en síntesis, por las siguientes razones:

II. ANTECEDENTES

La parte demandada a través de su apoderado judicial, funda su solicitud de declarar probada la excepción previa de "COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA", arguyendo que el juez natural para responder la presente controversia es la jurisdicción arbitral y no la justicia ordinaria, tal y como lo establece los artículos 82 y 83 del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa.

De otro lado, puntualiza que no se puede descartar la Ley 1563 de 2012, por medio del cual se expidió el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional, que en su artículo 4 indica que la cláusula compromisoria podrá formar parte del Contrato.

En este caso, trae a colación lo dispuesto por el Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá (Expediente No.11001-31-03-041-2016-0791 00), quien el 28 de noviembre de 2019 resolvió sobre el acto arbitral alegado por la constructora MARVAL S.A., señalando que el artículo 83 del reglamento de propiedad horizontal al comportar carácter de ley para propietarios y moradores, las cláusulas allí contenidas no pueden ser desconocidas de manera unilateral por los propietarios, sino que quedan sometidas a su cumplimiento; por tanto, si allí se pactó que "Todo conflicto que se presente entre la sociedad MARVAL S.A. y la copropiedad o con alguno

de los copropietarios individualmente considerados y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación...", será dirimido por un Tribunal de Arbitramento, quedando sometidos los propietarios a dicho pacto. En consecuencia, al haberse pactado "CLAUSULA COMPROMISORIA" entre la demandada y los propietarios de la referida agrupación, implica la voluntad inequívoca de que sean árbitros los que diriman el litigio, siendo inviable continuar con el conocimiento del proceso, imponiendo la terminación del mismo por existencia de pacto arbitral entre las partes; decisión que resalta, fue ratificada por el Tribunal Superior de Bogotá en acta del 8 de mayo de 2020.

Conforme a lo expuesto y los documentos adosados al expediente, solicita se declare probada la excepción "Cláusula Compromisoria" propuesta, condenando en costas y al pago de las mismas a la parte demandante.

III TRÀMITE DE PROCESAL

De la excepción previa propuesta por la parte pasiva, se le corrió traslado a la parte demandante, quien, a través de su apoderado judicial, argumenta que el arbitraje depende de la voluntariedad de las partes y en el presente asunto, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa fue redactado y protocolizado por el representante legal de la sociedad MARVAL S.A., en un acto unilateral.

Al punto, señala que el instrumento utilizado para sustentar la excepción previa, es la Escritura Pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, en especial los artículos 82 y 83, sobre los cuales, ella se edifica; definiciones que considera hacen imposible que a través de un reglamento de Propiedad Horizontal se regulen las relaciones entre el conjunto residencial y la sociedad constructora, por la calidad de la construcción, del conjunto o edificio, por la calidad de la obra. Por tanto, las relaciones comerciales entre copropietarios y la copropiedad, con la constructora por la falta de calidad en la construcción del Conjunto Residencial, deben ser dirimidas mediante la aplicación de normas civiles, comerciales y el estatuto del consumidor.

Ahora se encuentra el expediente a Despacho para resolver, previas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES:

La Ley 1563 de 2012 "Por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones" dispone:

"ARTÍCULO 3o. PACTO ARBITRAL. *El pacto arbitral es un negocio jurídico por virtud del cual las partes someten o se obligan a someter a arbitraje controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas.*

El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.

En el pacto arbitral las partes indicarán la naturaleza del laudo. Si nada se estipula al respecto, este se proferirá en derecho.

PARÁGRAFO. *Si en el término de traslado de la demanda, o de su contestación, o de las excepciones previas, una parte invoca la existencia de pacto arbitral y la otra no la niega expresamente, ante los jueces o el tribunal de arbitraje, se entiende válidamente probada la existencia de pacto arbitral".*

Decantada la norma, se deduce que tanto la cláusula compromisoria como el compromiso tienen por objeto la derogatoria de la función jurisdiccional de administrar justicia que pertenece a los jueces ordinarios, lo que a la vez implica renunciar al derecho de accionar ante ellos, aspectos que pertenecen a la característica bifronte de la función jurisdiccional¹.

La jurisprudencia² ha determinado que, conforme a la Carta, el arbitramento "es un mecanismo jurídico en virtud del cual las partes en conflicto deciden someter sus diferencias a la decisión de un tercero, aceptando anticipadamente sujetarse a lo que allí se adopte". Mecanismo que tiene ciertas características básicas: (i) es uno de los instrumentos autorizados para que los particulares puedan administrar justicia; (ii) está regido por el principio de habilitación o voluntariedad, pues el desplazamiento de la justicia estatal por el arbitramento tiene como fundamento "un acuerdo previo de carácter voluntario y libre efectuado por los contratantes". Además (iii) el arbitramento es temporal, pues la competencia de los árbitros está restringida al asunto que las partes le plantean. El arbitramento (iv) es también de naturaleza excepcional pues la Constitución impone límites materiales a la figura, de suerte que no

¹ CANOSA TORRADO Fernando. Las Excepciones Previas. Ediciones Doctrina y Ley, 4ta Edición, 2006, Pág. 108.

² Corte Constitucional Sentencia C 1038 de 2002 MP Eduardo Montealegre Lynett.

todo "problema jurídico puede ser objeto de un laudo", ya que "es claro que existen bienes jurídicos cuya disposición no puede dejarse al arbitrio de un particular, así haya sido voluntariamente designado por las partes enfrentadas".

En el caso objeto de controversia, el apoderado de la sociedad demandada - MARVAL S.A. -, dentro de los términos concedidos, invocó la excepción previa de que trata el numeral segundo del Art 100 del C.G.P., "COMPROMISO O CLÁUSULA COMPROMISORIA", sustentando su argumentación en el contenido del Art. 82 y 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa.

A su turno, el apoderado judicial del CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS I ETAPA P.H., se opone a la prosperidad de la excepción previa propuesta, argumentando que el arbitraje depende de la voluntariedad de las partes y en el presente asunto, el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa, fue redactado y protocolizado por el representante legal de la sociedad MARVAL S.A., en un acto unilateral. En suma, que las relaciones comerciales entre los Copropietarios y la Copropiedad con la Constructora por la falta de calidad de en la construcción del Conjunto Residencial, éstas deben zanjarse mediante la aplicación de normas civiles, comerciales y el estatuto del consumidor, dada que la responsabilidad de la constructora es objetiva.

Frente a dicha consideración, se hace necesario establecer y precisar cuál era el contenido de la cláusula pactada Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa, celebrado por los extremos procesales, la cual a la letra reza lo siguiente:

"ARTICULO 82.- ARBITRAMENTO: salvo para aquellas diferencias cuyo trámite corresponda a un proceso ejecutivo, como es el cobro de obligaciones pecuniarias, todo conflicto que se presente entre la sociedad MARVAL S.A. y la copropiedad, o alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios del conjunto residencial, o entre ellos con el administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de bienes comunes, cuya solución no este prevista por la ley o este reglamento y que no sea dirimido por el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración O la Asamblea General de Copropietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal o sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por (3) tres

árbitros designados por la Cámara de Comercio de Cali, de acuerdo con sus estatutos. (El subrayado y negrillas es del despacho).

De lo anterior, se desprende claramente que el Contrato es ley para las partes, por tanto, se acogen las prescripciones que el mismo establece tal como lo señala el artículo 1602 del Código Civil, situación que nos conduce a analizar que la única excepción respecto del contrato celebrado para la no aplicación de la cláusula ya referida, es el inicio del proceso ejecutivo; de resto, la misma se aplica de manera inmediata por el principio de derogatoria de jurisdicción.

Al respecto, es importante considerar en este asunto, lo señalado por CANOSA TORRADO, quien arguye: "... que tanto el compromiso como la cláusula compromisoria derogan la jurisdicción; más el código le dio entidad autónoma en vía de claridad, y aunque dicha falta no surge de la demanda misma, le son aplicables los principios expuestos sobre la respectiva excepción, entre ellos, que si no se proponen originan nulidad insaneable que puede proponerse en cualquier momento, inclusive como motivo de casación, máxime cuando el compromiso no termina sino por escrito, pues es solemne, de modo que el no proponer la nulidad no lo extingue³.

Así las cosas, las controversias suscitadas por los defectos constructivos en los bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial Terrazas de Cañas Gordas I Etapa P.H., de los que se duele la parte demandante en su escrito de demanda, hacen parte de las diferencias que deben ventilarse ante la Jurisdicción Arbitral, conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal suscrito entre los extremos procesales, ya que el arbitramento es un mecanismo heterocompositivo de resolución de diferencias de carácter privado originado a través de un acuerdo entre dos o más personas - tal y como se evidencia en la presente caso -, bajo el cual se comprometen a someter a la decisión de particulares una determinada disputa de naturaleza transigible que debe dictarse con respeto al debido proceso.

Por su parte, la Corte ha destacado que la voluntariedad del arbitramento no excluye que la ley regule la materia, pues el arbitramento es un verdadero proceso, a pesar de que sea decidido por particulares, y por ello, está sujeto a ciertas

³ CANOSA TORRADO Fernando. Las Excepciones Previas. Ediciones Doctrina y Ley, 4ta Edición, 2016, Pág. 108.

regulaciones legales, en especial para asegurar el respeto al debido proceso.

Ahora, en punto del alegato del apoderado de la parte demandante concerniente a que no es posible atender la cláusula compromisoria en cuanto responde a un acto unilateral del constructor, es preciso indicar, por un lado que, a voces del artículo 1496 del C.C., tal condición se predica de los efectos del contrato y no de su concepción, es decir, cuando dos personas - naturales o jurídicas - convienen de forma voluntaria, gravarse una para con la otra a hacer algo sin contraprestación alguna, se está ante el escenario de la unilateralidad, es decir, que sólo un interviniente contractual es el que recibe provecho por cuenta del otro, sin que tal comportamiento merezca censura o reproche, pues la fuente es "*...el concurso real de las voluntades de dos o más personas,...*" - art. 1494 -; distinto es el panorama - que por supuesto no tiene cabida en el asunto - cuando esa voluntariedad está contaminada por algún vicio del consentimiento - art. 1508 - , en ese caso, la unilateralidad no responde a un acto voluntario, sino una imposición inexcusable que por supuesto, no puede producir efectos jurídicos.

Retornando al documento público que contiene la propiedad horizontal, de entrada, no es posible predicar unilateralidad al menos en los términos del artículo 1496 citado, y en caso de aquí así fuera, la conclusión no podría ser distinta que atender el pacto compromisorio que allí se estipuló, ya que como se anotó anteriormente, no hay evidencia que esa eventual unilateralidad sea producto de un vicio; aplica en toda su extensión para el caso, la consigna del artículo 1602 del C.C., en punto de la capacidad obligacional y vinculante del contrato, pues lo cierto del caso es que esa cláusula tiene peso propio en lo allí acordado, está concernida a los que allí participaron y hasta el día de hoy no ha sido invalidada o bien por las propias partes intervinientes o por decisión judicial.

Así las cosas, considera el Despacho que en este asunto no puede abrirse a buen suceso la proposición de la parte actora, ya que no es preciso afirmar que el contrato es unilateral al menos en sus efectos y de ser así, se observa que hubo consentimiento de ambas partes, luego, es ley para todos; de otro lado, para contener el efecto jurídico de la cláusula compromisoria

tendría que adentrarse en el intrincado proceso de obtener su ineficacia o anulabilidad, escenario que dicho sea de paso, es inviable en este asunto; ciertamente las contingencias de la construcción de la propiedad horizontal han de sopesarse y decidirse por las reglas del derecho civil, en vía de ejemplo, una posible responsabilidad del constructor - art. 2060 del C.C. - empero, esa situación en concreto, no inhibe a la justicia privada - arbitral - para la toma de la decisión que en derecho corresponda, pues además de escogersele para dirimir cualquier conflicto, bien puede valerse o apoyarse de tal régimen.

De los anteriores planteamientos se deduce que la prosperidad de la excepción propuesta por la sociedad demandada - MARVAL S.A. - resulta aplicable en este asunto, puesto que la cláusula compromisoria consta por escrito y es un acto jurídico solemne de los extremos procesales, convenido para dirimir el conflicto suscitado ante un particular, investido de funciones jurisdiccionales.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE.

1. **DECLARAR** probada la excepción previa de **COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA**, en razón a la consideración que al respecto se hizo en precedencia.

2. En consecuencia de lo anterior, y de conformidad con lo previsto en el inciso 4° del numeral 2° del artículo 101 del C.G.P., se dispone la **TERMINACION** del proceso **VERBAL** adelantado por el **CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAZAS DE CAÑAS GORDAS I ETAPA P.H.** contra la Sociedad **MARVAL S.A.** Consecuentemente, se ordena la devolución del escrito de demanda con sus correspondientes anexos a la parte demandante a través de su apoderado judicial.

3. Sin costas, por no haberse causado.

Notifíquese

El Juez,

Nelson Osorio Guamanga

SAS.RAD. 2019-00326 00

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En Estado No. 112 de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: octubre 29 de 2020

ZULY VEGA CERÓN
La Secretaria

Firmado Por:

NELSON OSORIO GUAMANGA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 011 CIVIL DEL CIRCUITO CALI

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

edc6be1a990f04a771f4c2f2ec07a2831647f3d3a69cbbd83657950d1ba8af78

Documento generado en 28/10/2020 01:23:04 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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



Doctora

MIREYA ACOSTA DEVIA

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

j03cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

REFERENCIA:	Proceso:	Declarativo de Nulidad de Contrato
	Radicación:	2021-00911-00
	Demandante:	MARIA CLAUDIA GUEVARA GARCÍA
	Demandado:	MARVAL S.A.
ASUNTO:	REITERACIÓN CONTESTACIÓN DEMANDA Y ESCRITO DE EXCEPCIÓN PREVIA	

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR, mayor, legalmente capaz, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.071.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 171.444 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, concurro ante su digno Despacho ejerciendo el poder especial el cual obra en el expediente, con el objeto de reiterar la contestación de la demanda y el escrito de excepción previa radicados ante su Despacho, toda vez que pese a haber sido remitidos el día 18 de febrero de 2022 al Juzgado y a la parte demandante, mediante auto interlocutorio 664 del 8 de marzo de 2022 el Despacho ordenó reconocerme personería jurídica, pero también corrió traslado de la demanda, motivo por el cual, y con el fin de evitar inconvenientes y facilitar la consulta del Despacho, me permito enviar nuevamente contestación de la demanda así como escrito de excepción previa, en lo términos otorgados mediante el precitado auto.

Señora Juez,

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR

C.C. N° 80.071.011 de Bogotá

T. P. N° 171.444 del C. S. de la J.