

## 11001310300520210038100 Contestación demanda y excepción previa

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

Mar 28/11/2023 9:21 AM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: uldybeta@gmail.com <uldybeta@gmail.com>; orivera1977@hotmail.com <orivera1977@hotmail.com>

 7 archivos adjuntos (6 MB)

Contestación demanda Señora Uldy 11001310300520210038100.pdf; Oferta Sra Uldy.pdf; Contrato alternativas y sanción.pdf; Carta Enero.pdf; Excepción previa Sra.ULDY .pdf; 2021 00160.pdf; marelvis 2021-00130-00.pdf;

Señores

**JUZGADO 05 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

[ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

Referencia:	Proceso:	Declarativo
	Radicación:	11001310300520210038100
	Demandante:	ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ
	Demandado:	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. hoy CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.
Asunto:	Contestación demanda y excepción previa	

Respetuosamente adjunto contestación de la demanda, excepción previa, pruebas y anexos.

Copio a la parte demandante en cumplimiento de la Ley 2213 de 2023.

Atento a comentarios y/o requerimientos adicionales.

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](http://www.rtsb-legal.com)



Señores

**JUZGADO 05 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

[ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

Referencia:	Proceso:	Declarativo
	Radicación:	11001310300520210038100
	Demandante:	ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ
	Demandado:	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. hoy CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.
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, concurre ante su digno Despacho para ejercer el poder especial el cual obra en el expediente (aportado con la solicitud de prestar caución), 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, OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR**

Se contesta la presente demanda a nombre de la sociedad denominada **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.** antes **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**, persona jurídica, con **NIT 890.211.777-9**, con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, representada legalmente, por **LADY JOHANA LEITON BENAVIDES** [apoderada general y quien otorgó poder al suscrito], mayor, domiciliada en Bogotá, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 1.085.248.483, y, quien recibe **notificaciones** en la Avenida el dorado # 69ª-51 Torre B piso 4 en la ciudad de Bogotá, y en el correo electrónico [cm@marval.com.co](mailto:cm@marval.com.co) en los términos de la Ley 2213 de 2022.

La presente demanda se recibió el 31 de octubre de 2023, a un correo que no es el de notificaciones de la constructora, sin embargo, y en gracia de discusión, si se tomara como fecha de notificación, los 20 días para contestar la misma **vence el 4 de diciembre de 2023**, en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022 y toda vez que los lunes 6 y 13 de noviembre fueron feriados.



### III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Procedo a pronunciarme sobre los hechos de la subsanación de la demanda así:

1. La empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., presentó a la accionante, la oferta No. 141125-001 de fecha 30 de mayo de 2017, de compraventa de los inmueble que ellos denominaron 0208 agrupación, proyecto 002737101000, con área construida 65,57 mts<sup>2</sup>, que corresponde al apartamento 208, torre 1, parqueadero 381 y deposito 363, proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA, según especifican en el capítulo de "OBSERVACIONES" de la aludida oferta de compraventa, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, y ella la aceptó mediante orden de compra que se encuentra en la página 5 de la oferta; veamos:



2. La titular, aquí demandante ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, aceptó dicha oferta el mismo día 30 de mayo de 2017.

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, y lo hizo suscribiendo la orden de compra, mediante la cual se aceptaba y perfeccionaba el contrato de oferta de compraventa, que es ley para las partes.



3. Entre otras condiciones, la titular a quien la demandada denominó cliente 1412158 se obligaba a pagar a título de cuota inicial, la suma de \$112.830.600,00. No obstante la accionante pagó una suma superior equivalente a \$124.209.380,00. así:
  - a. Separación la suma de \$ 7.500.000.
  - b. Con recursos propios, la suma de \$98.308.560., los cuales se deberían cancelar en 28 cuotas mensuales de \$3.511.020, a partir del 29 de junio de 2017 (inclusive).
  - c. Un pago por la suma de \$1.482.960
  - d. Un pago por la suma de \$16.917.860

Para una suma total de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**, suma está que la demandante pagó en su totalidad y en las fechas acordadas con la pasiva, según se acredita por los recibos y el correo de fecha (20 de marzo de 2019) remitido por la asesora operativa de cartera real de (Marval S.A) adjuntos, que informan del pago total por parte de la demandante, de la cuota inicial acordada.

**SE RESPONDE: ES CIERTO**, sin embargo, nunca presentó carta de aprobación de crédito; incumpliendo así su obligación de pago íntegro del inmueble descrita en la oferta; veamos:

### 1. Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta.

FORMA DE PAGO					
PRECIO DE VENTA	\$	376.102.000,00			
VALOR CUOTA INICIAL	\$	112.830.600,00			
PAGARE CON OTROS BANCOS	\$	263.271.400,00	ENTIDAD FINANCIERA	1490 ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL	FECHA 16/12/2019

Y configurándose también incumplimiento en los términos de la carta de instrucción; observemos

7. En caso de que se produzca mi retiro del negocio en los términos indicados en el Capítulo Sexto del **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN** mencionado, y en particular por que se presente cualquiera de los siguientes eventos: a) Si desisto del encargo o negocio, o b) Incumplo el pago consecutivo de dos (2) cuotas acordadas con **EL FIDEICOMITENTE**, o c) Me abstengo de tramitar oportunamente el crédito con el que financiaré el inmueble, autorizo a que se me descuenta la suma equivalente al diez (10%) del valor del inmueble, a título de sanción a favor del **FIDEICOMITENTE**. Si el **ENCARGANTE** hubiere depositado una suma inferior se entenderá que **LA FIDUCIARIA** está autorizada a descontar el valor total de los recursos existentes. **LA FIDUCIARIA**, pondrá a mi disposición el remanente de los recursos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** notifique a **LA FIDUCIARIA** alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.



Por lo que mi mandante, se encontraba facultada para aplicarle la cláusula penal pactada por las partes en la oferta de compraventa, la cual se encuentra escrita en doble sentido, esto es; la parte cumplida tiene derecho a exigirla de la incumplida; veamos:

#### 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 \$ 37.600.000 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.

La hoy demandante sólo pagó \$124.209.380 de los \$376.102.000 y pretendía que así se le entregara, lo cual carece de sentido.

Además, en la promesa de compraventa, que nunca se llegó a suscribir por su falta de aportar la carta de aprobación de crédito, se definía nuevamente que la escrituración y entrega eran posteriores a la carta de aprobación de crédito, de hecho, la entrega posterior al pago del 100% del inmueble como en cualquier negocio de inmueble nuevo en Colombia.

4. Adicionalmente la accionada le hizo un descuento comercial por \$5.539.080., que no se reclama por esta vía.

**SE RESPONDE: ES CIERTO.**

5. En el capítulo "OBLIGACIONES DEL OFERENTE" la empresa MARVAL S.A. 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.*

*..."*

**SE RESPONDE: NO ES UN HECHO**, es una transcripción de la oferta; sin embargo, nótese que dichas obligaciones están sujetas al cumplimiento de las obligaciones del destinatario de la oferta ¿acaso han visto que se entregue un bien inmueble sin que el mismo se encuentre completamente pago?



Veamos la obligación principal de la destinataria de la oferta:

#### 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:

1. Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta.

De manera adicional; el contrato de oferta consagra en el numeral 7:

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 perfeccionar 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.

Es decir, no se entregará el inmueble si el mismo no ha sido pagado íntegramente.

Se vuelve a empezar con la numeración de los hechos por la parte demandante:

2. No obstante haberse pagado la totalidad de la cuota inicial, el 17 de octubre de 2019 como se estipuló en la oferta formulada, a la fecha de presentación de la demanda, la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., no ha cumplido sus obligaciones, esto es, traditar los inmuebles ofertados, ni efectuar su entrega material.

**SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO.**

**ES CIERTO** que pagó la cuota inicial.

**NO ES CIERTO** que Construcciones Marval haya incumplido sus obligaciones, simplemente la señora Betancourt, jamás presentó carta de aprobación de crédito, y sin carta de aprobación de crédito se incumple su obligación principal de pago del inmueble, y sin pagar íntegramente el inmueble, mi mandante no está obligada a entregar el mismo.

De hecho, así se consagró desde la suscripción de la oferta de compraventa, y se le manifestó en comunicación de fecha 18 de enero de 2023, en la cual se le advertía que si no presentaba la carta se le desistiría como efectivamente ocurrió, pues nunca la presentó; veamos:



De: fgiraldo@marval.com.co <fgiraldo@marval.com.co>  
Enviado el: miércoles, 18 de enero de 2023 12:01 p. m.  
Para: uldybeta@gmail.com  
Asunto: URGENTE ENVIAR CARTA DE AROBACIÓN PROCESO DE ESCRITURACIÓN

Señor@. ULDY EUNICE BETANCOURT DI

**REFERENCIA:** Desistimiento del negocio, se requiere Urgente radicación carta de aprobación del crédito para dar continuidad a los trámites de legalización y escrituración.

Respetad@ señor@.

De manera atenta, la constructora se permite ratificar los acuerdos establecidos para la negociación del inmueble en referencia, donde se evidencia que a la fecha no hemos recibido la carta de aprobación del crédito vigente para dar continuidad a los trámites de legalización y escrituración del inmueble.

Así las cosas, estaremos atentos a recibir el documento referido a más tardar el día **28 de enero del presente año** a los siguientes correos: electrónicos [fgiraldo@marval.com.co](mailto:fgiraldo@marval.com.co), [aprobaciones@marval.com.co](mailto:aprobaciones@marval.com.co)

En caso de no recibir la carta vigente del crédito aprobado en esta fecha, la constructora iniciará los trámites para el **desistimiento** del negocio y aplicación de las sanciones al comprador, lo cual se encuentra establecido en la oferta de compraventa suscrita por las partes.

3. Pese a que en dicha oferta se pactó CLAUSULA COMPROMISORIA, de manera expresa se señala que las partes someterán a decisión arbitral en la ciudad de Bogotá; “**Las diferencias del contrato que surja (sic) con la expedición de la orden de compra... (negrillas del libelista)**”, con lo que se excluye claramente, que cualquier controversia diferente a la orden de compra se someterá a este mecanismo alternativo de conflictos y se abre paso a que las inconformidades por la tradición del bien y la entrega del mismo, se ventilen ante la justicia civil ordinaria, como en efecto lo estamos haciendo con esta demanda.

**SE RESPONDE: NO ES CIERTO**, 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.

**Se quiere precisar al Despacho de manera respetuosa que el contrato que surge con la expedición de la orden de compra es el de oferta de compraventa, toda vez que la orden de compra constituye la aceptación de la oferta perfeccionándose así el contrato de oferta de compraventa, y por ende al contrato que le aplica la cláusula compromisoria es al de oferta.**

La oferta, se encuentra seguida del documento denominado “Orden de Compra” que no es nada más ni nada menos que la aceptación de la oferta:



La aceptación de la oferta en palabras del Dr. Arrubla Paucar se define “*como un acto jurídico unilateral, por medio del cual el destinatario de la oferta manifiesta su aceptación condicional a ella*”.

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

En otras palabras, el contrato que surge con ocasión de la orden de compra es el de oferta de compraventa, y por ende a él le es aplicable la cláusula compromisoria.

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 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.

**4. Las partes acordaron “CLAUSULA PENAL” equivalente a la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL pesos (\$37.600.000.00) que deberá pagar la parte incumplida.**

**SE RESPONDE: ES CIERTO.** Pero resulta irónico que la parte demandante desconozca la cláusula compromisoria y reconozca la penal cuando están en el mismo contrato.

**5. La oferta formulada por la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., es un acto de comercio al tenor de lo dispuesto en el art. 20 num. 18 del C.CO.**

**SE RESPONDE: ES CIERTO.**

**6. El artículo 845 op.,cit, señala que la oferta mercantil es vinculante e irrevocable una vez ha sido aceptada por el destinatario, por consecuencia crea obligaciones para las partes y su incumplimiento da lugar a acciones resolutorias.**

**SE RESPONDE: ES CIERTO,** y la hoy demandante incumplió la oferta aceptada mediante la orden de compra al no aportar carta de aprobación de crédito, incumpliendo así su obligación de pago íntegro del inmueble.



7. El art. 1546 del C.C., señala esta figura cuando uno de los sujetos negociales ha cumplido sus obligaciones y el otro no, en este caso, la señora ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ como se demuestra en el acápite de pruebas, ha cumplido sus deberes contractuales, entre tanto la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. se ha sustraído injustificadamente a las mismas.

**SE RESPONDE: NO ES CIERTO**, y es que lo que ocurrió fue exactamente al revés la parte cumplida es mi mandante, la señora Uldy debía pagar el 100% del inmueble para que le fuera entregado no solo la cuota inicial, con su no consecución ni aporte de la carta de crédito incumplió dicha obligación y por tanto mi mandante la desistió y le cobró la cláusula penal.

8. El incumplimiento de la pasiva ha traído graves perjuicios a mi prohijada, en la medida que se ha visto privada de su capital, adquirido con su trabajo y no recibió el inmueble ofertado, que tenía destinada para su vivienda.

**SE RESPONDE: NO ES CIERTO**, se insiste, la única incumplida es la señora Uldy

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

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

A las pretensiones nos oponemos de la siguiente manera:

##### **Principales:**

1. Que se declare el incumplimiento de la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., del negocio jurídico contenido en la oferta No. 141125-001 de fecha 30 de mayo de 2017, de compraventa del inmueble que ellos denominaron 0208 agrupación, proyecto 002737101000, con área construida 65,57 mts<sup>2</sup>, que corresponde al apartamento 208, torre 1, parqueadero 381 y depósito 363, proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA de esta ciudad, surgido por la voluntad de la persona jurídica CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. con NIT. 890.211.777-9 como oferente y la señora ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ en su calidad de destinataria de la oferta.



**Nos oponemos** toda vez que la constructora no es la parte incumplida en la presente relación, la parte incumplida fue la hoy demandante quien jamás aportó carta de aprobación de crédito, viéndose mi mandante obligada a desistirla y aplicar la cláusula penal pactada entre las partes y escrita en doble sentido.

2. Que se declare RESUELTO por incumplimiento del contrato contenido en la oferta No. 141125-001 de fecha 30 de mayo de 2017, de compraventa del inmueble que ellos denominaron 0208 agrupación, proyecto 002737101000, con área construida 65,57 mts<sup>2</sup>, que corresponde al apartamento 208, torre 1, parqueadero 381 y depósito 363, proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA de esta ciudad, surgido por la voluntad de la persona jurídica CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. con NIT. 890.211.777-9 como oferente y la señora ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ en su calidad de destinataria de la oferta.

**Nos oponemos** por cuanto el contrato a la fecha se encuentra terminado, toda vez que mi mandante se vio obligada a desistir y cobrar la penalidad a la señora Betancourt por no aportar carta de aprobación de crédito y faltar así a su obligación de pago íntegro del inmueble.

La hoy demandante sólo pagó \$124.209.380 de los \$376.102.000 y pretendía que así se le entregara, lo cual carece de sentido.

Además, el numeral 7 de la oferta consagra, la obligación de pago íntegro previa la entrega:

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.

Nótese que mi mandante esperó hasta marzo de 2023 para desistirla, cuando la carta de aprobación de crédito debió presentarla en diciembre de 2019, conforme la oferta suscrita por las partes.

Es decir, según la misma oferta hasta que no se haya cancelado la totalidad del inmueble, no se perfeccionaría la entrega.



3. Como consecuencia de lo anterior, se ordene devolver las cosas a su estado inicial, esto es, que la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., restituya a la señora ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**

La accionante ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, no está obligada a restituir ningún bien, por cuanto no recibió el inmueble ofertado, ni otra contraprestación.

**Nos oponemos parcialmente** en virtud de las siguientes cuentas:

Total pagado:	\$124.209.380
Valor sanción	\$ 37.600.000
Sanción Kits	\$ 6.830.000
Valora a devolver	\$ 79.779.380

Por ende, el valor a devolver es de \$ 79.779.380, toda vez que se debe aplicar la cláusula penal de la oferta, y la penalidad del contrato de alternativas de diseño que también suscribió e incumplió.

Una vez radique los documentos necesarios, se efectuará la correspondiente devolución; otra opción es que utilice el mecanismo consagrado en el numeral 12 de la oferta para recuperar el 80% del valor de la penalidad en un nuevo proyecto; veamos:

demás gastos en que haya ocurrido 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 80% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza.

4. Consecuencia de lo anterior, se condene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar la indexación sobre la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**., pagada por la accionante, desde el momento que se hicieron los pagos, hasta el día que se verifique efectivamente el pago de la misma.

**Nos oponemos** por cuanto no es procedente la devolución de los \$124.209.380, y la devolución del valor restante solo lo será una vez radique los documentos contables necesarios para ello, por lo que no es aplicable la indexación; recordemos, además, la incumplida fue la hoy demandante.

De manera adicional, se encuentra prohibido en la oferta:

13. No exigir el pago de intereses ni indexación por las devoluciones que el oferente deba realizar en cualquier momento y por cualquier circunstancia



5. Se condene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar intereses moratorios sobre la suma de **CIENTO**

**VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**., pagada por la accionante, desde el momento que se hicieron los pagos, hasta el día que se verifique efectivamente el pago de la misma.

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 a la incumplida, esto es la señora Betancourt ante su incumplimiento y reteniendo el dinero a título de cláusula penal.

En el caso concreto, **Construcciones 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.

Por ende, los mismos no son procedente, y más aún cuando la devolución de dicho dinero, tampoco lo es.

De manera adicional, se encuentra prohibido en la oferta:

13. No exigir el pago de intereses ni indexación por las devoluciones que el oferente deba realizar en cualquier momento y por cualquier circunstancia

6. Se condene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar a la demandante ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, título de pena pactada, la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL pesos (\$37.600.000.00)**, por el incumplimiento señalado.

**Nos oponemos** por cuanto mi mandante no incumplió el contrato de oferta de compraventa, la única incumplida fue la demandante al no presentar su carta de aprobación de crédito, hasta que el



inmueble no estuviese pago íntegramente, mi mandante no tenía la obligación de entregar ¿Qué constructora entrega sin que el bien esté 100% pago?

La hoy demandante sólo pagó \$124.209.380 de los \$376.102.000 y pretendía que así se le entregara, lo cual carece de sentido.

Nótese que mi mandante esperó hasta marzo de 2023 para desistirla, cuando la carta de aprobación de crédito debió presentarla en diciembre de 2019, conforme la oferta suscrita por las partes.

**7. Se condene a la demandada al pago de costas, gastos procesales y agencias en derecho.**

**Nos oponemos**, y por las razones expuestas, se solicita al Despacho respetuosamente, condenar en costas, gastos y agencias en derecho a la señora **Betancourt**, a lo cual su Despacho puede acceder.

**Pretensiones subsidiarias:**

1. Se declare que la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., es responsable de los daños materiales – daño emergente – que ascienden a la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**, causados a la señora ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, por la no tradición y entrega del inmueble 0208 agrupación, proyecto 002737101000, con área construida 65,57 mts<sup>2</sup>, que corresponde al apartamento 208, torre 1, parqueadero 381 y deposito 363, proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA ubicado en Bogotá D.C.

**Nos oponemos:** a cualquier solicitud de perjuicios efectuada por la señora Betancourt , 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 Construcciones Marval S.A. no es un agente dañador por cuanto su actuar o su omisión no causó daño a la señora Betancourt, 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.**

2. Consecuencia de lo anterior, se ordene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar a la demandante ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**, pagados a la demandada en cumplimiento a lo convenido en la oferta de compraventa señalada en el acápite de los hechos.

**Nos oponemos parcialmente** no solo porque no es dable vía indemnización de perjuicios, sino además, en virtud de las siguientes cuentas:

Total pagado:	\$124.209.380
Valor sanción	\$ 37.600.000
Sanción Kits	\$ 6.830.000
Valora a devolver	\$ 79.779.380

Por ende, el valor a devolver es de \$ 79.779.380, toda vez que se debe aplicar la cláusula penal de la oferta, y la penalidad del contrato de alternativas de diseño que también suscribió e incumplió.

Una vez radique los documentos necesarios, se efectuará la correspondiente devolución; otra opción es que utilice el mecanismo consagrado en el numeral 12 de la oferta para recuperar el 80% del valor de la penalidad en un nuevo proyecto; veamos:

demás gastos en que haya ocurrido 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 80% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza.

3. Consecuencia de lo anterior, se condene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar la indexación sobre la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**., pagada por la accionante, desde el momento que se hicieron los pagos, hasta el día que se verifique efectivamente el pago de la misma.



**Nos oponemos** por cuanto no es procedente la devolución de los \$124.209.380, y la devolución del valor restante solo lo será una vez radique los documentos contables necesarios para ello; recordemos, además, la incumplida fue la hoy demandante.

De manera adicional, se encuentra prohibido en la oferta:

13. No exigir el pago de intereses ni indexación por las devoluciones que el oferente deba realizar en cualquier momento y por cualquier circunstancia

4. Se condene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar intereses moratorios sobre la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**., pagada por la accionante, desde el momento que se hicieron los pagos, hasta el día que se verifique efectivamente el pago de la misma.

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 a la incumplida, esto es la señora Betancourt ante su incumplimiento y reteniendo el dinero a título de cláusula penal.

En el caso concreto, **Construcciones 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.

Por ende, los mismos no son procedente, y más aún cuando la devolución de dicho dinero, tampoco lo es.

De manera adicional, se encuentra prohibido en la oferta:

13. No exigir el pago de intereses ni indexación por las devoluciones que el oferente deba realizar en cualquier momento y por cualquier circunstancia



5. Se condene a la empresa CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., a pagar a la demandante ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ, título de pena pactada, la suma de TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL pesos (\$37.600.000.00), a título de perjuicios causados.

**Nos oponemos** por cuanto mi mandante no incumplió el contrato de oferta de compraventa, la única incumplida fue la demandante al no presentar su carta de aprobación de crédito, hasta que el inmueble no estuviese pago íntegramente, mi mandante no tenía la obligación de entregar ¿Qué constructora entrega sin que el bien esté 100% pago?

La hoy demandante sólo pagó \$124.209.380 de los \$376.102.000 y pretendía que así se le entregara, lo cual carece de sentido.

Nótese que mi mandante esperó hasta marzo de 2023 para desistirla, cuando la carta de aprobación de crédito debió presentarla en diciembre de 2019, conforme la oferta suscrita por las partes.

6. Se condene a la demandada al pago de costas, gastos procesales y agencias en derecho.

**Nos oponemos**, y por las razones expuestas, se solicita al Despacho respetuosamente, condenar en costas, gastos y agencias en derecho a la señora **Betancourt**, a lo cual su Despacho puede acceder.

## **V. EXCEPCIONES DE MERITO:**

### **5.1. El contrato es ley para las partes/cumplimiento por parte de Construcciones Marval**

Los contratos están definidos por el artículo 1495 del Código Civil, que dispone:

*“ARTICULO 1495. DEFINICIÓN DE CONTRATO O CONVENCION. Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.”*

*“ARTICULO 1496. 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. “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas”.*



Es muy importante destacar que de los contratos se derivan derechos y obligaciones correlativas. Un contrato es un acuerdo de voluntades, destinado a crear derechos y obligaciones correlativas, pudiendo resultar sólo una parte obligada para con la otra, o ambas obligadas de manera recíproca.

La norma legal encargada de determinar la obligatoriedad de los contratos es el artículo 1602 del Código Civil:

*“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 las partes 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

**El contrato de oferta de compraventa, el cual contiene la cláusula penal, que se insiste se encuentra escrita en doble sentido, es ley para las partes que lo suscriben; en el presente caso ante la no presentación de la carta de crédito y el consecuente no pago del inmueble por parte de la demandante, ella incumplió la oferta de compraventa, y por tanto Construcciones Marval tenía derecho a desistirla y cobrar la penalidad.**

**Veamos extracto del numeral 7 de la oferta:**

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 perfeccionar 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.

**Construcciones Marval cumplió a cabalidad el contrato, toda vez que la entrega, como bien es conocido se encontraba supeditada al desembolso del crédito (pago íntegro del inmueble como obligación principal de la demandante), lo cual nunca ocurrió, pues la demandante no presentó carta de aprobación de crédito vigente.**

**Veamos su obligación principal:**



#### 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:

1. Pagar el inmueble en la forma y plazos establecidos en esta oferta.

Y veamos el numeral 7 que supedita la entrega al pago íntegro:

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.

De manera adicional, la hoy demandante con su no pago íntegro del inmueble incumplió el contrato de alternativas de diseño; así:

NOTA 2: El retractarse de la negociación por cualquier motivo en la adquisición de un Kit de acabados, habiéndose este ejecutado según lo acordado entre las partes, ocasionará que la sociedad constructora realice el descuento correspondiente al valor total del Kit, quedando las mejoras de propiedad de la constructora.

#### **5.2. Improcedencia de la devolución del dinero solicitado/incumplimiento del contrato de oferta aceptado mediante la orden de compra por parte de la señora Betancourt:**

Con la aceptación de la oferta mediante la orden de compra 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 Betancourt quien no presentó carta de aprobación de crédito, incumpliendo su principal obligación de pagar la integridad del inmueble.

**Construcciones Marval S.A.S** se limitó 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 para solicitar los perjuicios a la parte incumplida; lo que se hace 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 situaciones que conllevarán al cobro del mismo.

Veamos la cláusula penal escrita en doble sentido pactada en la oferta:

**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, inexecución 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 \$ 37.600.000 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.

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, siempre y cuando lo haga dentro de los 2 años posteriores al descuento de la pena pactada, 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 derecho y piensa en el cliente otorgándole otra posible solución a su problema, veamos extractos de dicho numeral:

demás gastos en que haya ocurrido 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 80% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza.

### **5.3. Nadie puede alegar su propia culpa**

La hoy demandante pretende endilgar responsabilidad a mi poderdante, cuando la única razón por la cual se le aplicó la penalidad es porque ella incumplió el negocio, incumpliendo su obligación principal de pago del inmueble al no presentar carta de aprobación de crédito.

La hoy demandante sólo pagó \$124.209.380 de los \$376.102.000 y pretendía que así se le entregara, lo cual carece de sentido.

Ella sabía que la entrega estaba supeditada al pago total:



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.

Por lo que se configura entonces un eximente de responsabilidad para mi mandante, pues nadie puede alegar su propia culpa.

#### **5.4. Incumplimiento contractual por parte de la señora Betancourt:**

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 Betancourt quien no remitió carta de aprobación de crédito que debía presentarse el 16/12/2019 conforme la oferta suscrita:

FORMA DE PAGO						
PRECIO DE VENTA	\$	376.102.000,00				
VALOR CUOTA INICIAL	\$	112.830.600,00				
PAGARE CON OTROS BANCOS	\$	263.271.400,00	ENTIDAD FINANCIERA	1490	ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL	FECHA 16/12/2019
PATRIMONIO DE FAMILIA	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	AFECCION DE VIVIENDA FAMILIAR	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
					ABONA CESANTIAS	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

En el caso que nos ocupa la cláusula penal que se le retuvo a la señora Betancourt, 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 **Construcciones Marval** hubiese incumplido, la señora Betancourt hubiese sido la legitimada para solicitar la cláusula penal; pero como en el presente caso fue ella la incumplida al no presentar carta de aprobación de crédito en el término establecido (viéndose mi mandante obligada a desistirla) la constructora tenía derecho a retener de pleno derecho y sin rastro de abusividad alguno, la penalidad pactada por las partes.

A pesar que el plazo para presentar carta de aprobación era diciembre de 2019, mi mandante hizo un último requerimiento en enero de 2023 y la desistió en marzo del mismo año, es decir, dio un plazo de gracia para ello.

El numeral 7 de la oferta consagraba la obligación de pagar íntegramente del inmueble de manera previa a su entrega:



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.

La hoy demandante con su no aporte de la carta de aprobación de crédito, también incumplió el contrato de alternativas de diseño que es ley para las partes, y por tanto mi mandante tenía derecho también a retener dicha penalidad por valor de \$ 6.830.000

### 5.5 Imposibilidad de resolver el contrato

No solo no es dable resolver el contrato, por cuanto el mismo ya se encuentra terminado, sino que además pretender hacerlo por un supuesto incumplimiento de parte de la constructora no es procedente tal y como se ha probado y como se manifiesta en la siguiente excepción.

### 5.6. Ausencia de incumplimiento por parte de CONSTRUCCIONES MARVAL S.A./ imposibilidad de cobrar la cláusula penal por parte de la señora Betancourt

Tal y como se lee en el contrato de oferta la cláusula penal procede en caso de mora, inejecución o ejecución parcial de cualquiera de las obligaciones consagradas en el contrato; las obligaciones de CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. 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:

archivos adjuntos: Analizado por Gmail

OFERTA DE COMPRAVENTA No 141125 - 001 Pag No 4 of 6  
30/05/2017 16:28:39

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, **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.** ha cumplido a cabalidad con las obligaciones que surgen 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) 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 un punto de no perdida y por ende promoviendo el desarrollo del encargo fiduciario.



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 lo provisión de servicios públicos y demás condiciones técnicas pactadas.

Por tanto, no resulta procedente la solicitud de la señora Betancourt de pretender el cobro de la penalidad cuando no ha habido mora, inejecución o ejecución parcial por parte de **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.**, por cuanto la obligación de entrega sólo se activaba con el pago íntegro del inmueble.

La hoy demandante sólo pagó \$124.209.380 de los \$376.102.000 y pretendía que así se le entregara, lo cual carece de sentido.

#### **5.7. Inexistencia de los daños alegados por la demandante/ improcedencia 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 **Construcciones Marval S.A.S.** no es un agente dañador por cuanto su actuar o su omisión no causó daño a la señora Betancourt, 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;

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 Betancourt y **NO Construcciones MARVAL S.A.S.** por tanto, no surge la responsabilidad civil y consecuente obligación de indemnizar.

#### **5.8. Excepción genérica y/o innominada**

Sírvase señora Jueza, 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

### **VI. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:**

La parte demandante solicita

El incumplimiento de la accionada CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., ha causado a mi mandante perjuicios cuantiosos económicos, por concepto del dinero pagado de cuota inicial del inmueble señalado en el capítulo de los hechos, que asciende a la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS OCHENTA pesos (\$124.209.380.00)**. Adicionalmente por concepto de intereses moratorios sobre la anterior cantidad, que ascienden a la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE pesos (\$63.197.539)**. tasación con base en la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera para el interés bancario corriente. A lo anterior se adiciona la suma de **TREINTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL pesos (\$37.600.000.00)** a título de pena pactada.

Nos oponemos frente al mismo de la siguiente manera:

- Frente a la devolución de los \$124.209.380 solo es procedente devolver \$ 79.779.380 sin indexación (por los motivos expuestos y por haberse pactado que no se cobraría en la oferta), toda vez que se debe descontar la cláusula penal y la sanción por kits ante el incumplimiento de la actora de aportar la carta de aprobación de crédito y por ende de pagar el inmueble; veamos:

Total pagado:	\$124.209.380
Valor sanción	\$ 37.600.000
Sanción Kits	\$ 6.830.000
Valora a devolver	\$ 79.779.380

Una vez suscriba los documentos necesarios para ello para efectos contables, y seguridad de la cliente (que se le devuelva a quien corresponde) en un plazo prudencial se hará la devolución de los recursos restantes.

- Frente al cobro de la cláusula penal, la misma no es procedente, toda vez que fue la hoy demandante quien incumplió el contrato, no la constructora, quien solo entregaría el inmueble cuando el mismo se pagara íntegramente.



### Respetuosa Petición:

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

### VII. PRUEBAS Y ANEXOS:

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

- a. Documentales:
  - a. Oferta de compraventa y orden de compra (como aceptación de la oferta)
  - b. Contrato de alternativas de diseño y su sanción
  - c. Carta de enero de 2023
- 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.
- c. **Interrogatorio a Instancia de Parte.** Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de interrogar a la demandante, señora **ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ**, 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, entre otros aspectos relativos a la demanda y la contestación de la misma.
- d. Igualmente solicito la declaración 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 **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A., JULE ANDREA CASTELBLANCO ORJUELA**, identificada con cédula de ciudadanía 1.010.167.040, quien además ostenta el cargo de Abogada de Gestión Jurídica y judicial de la constructora, **o quien haga sus veces**, y por ende podrá deponer sobre lo relacionado especialmente con el contrato suscrito y aceptado mediante la orden de compra, el incumplimiento de la hoy demandante, el cobro de la penalidad, la terminación del contrato, el cumplimiento de **CONSTRUCCIONES MARVAL**, 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. **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.

### VIII. NOTIFICACIONES:

**8.1** A la parte demandante en la dirección proporcionada en la demanda.



- 8.2** **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.**, recibirá notificación en la Avenida el dorado # 69ª-51 Torre B piso 4 en la ciudad de Bogotá, y en el correo electrónico [cm@marval.com.co](mailto:cm@marval.com.co) en los términos de la Ley 2213 de 2022.
- 8.3** 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](mailto:dasanchez@rtsb-legal.com) en los términos de la Ley 2213 de 2022.

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.



CONSTRUCCIONES MARVAL S.A

890.211.777-9

OFERTA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE

No 141125 - 001

PROYECTO: 002737101000 - BAVIERA INTERIOR:

FECHA NEGOCIACION: 30/05/2017 - ESTADO DEL NEGOCIO: 502

INMUEBLE: 0208 AGRUPACIÓN: PARQUEADEROS: 381

No DE ENCARGO FIDUCIARIO:

AREA CONSTRUIDA: 65,57 Mts2

ASESOR COMERCIAL: 1097560 - LUIS EDUARDO DIAZ MANTILLA

DIRECTOR DE VENTAS: 2445 - DIR. VENTAS (JAVIER RANGEL)

(1) TITULAR						
1412158	ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ	PERSONA NATURAL	<input checked="" type="checkbox"/>	PERSONA JURÍDICA	<input type="checkbox"/>	MENOR DE EDAD <input type="checkbox"/>
		SEXO	M <input type="checkbox"/>	F <input checked="" type="checkbox"/>		
DOCUMENTO DE IDENTIDAD:	C.C. <input checked="" type="checkbox"/>	RC/TI <input type="checkbox"/>	C.E <input type="checkbox"/>	N.I.T. <input type="checkbox"/>	No. 51.637.764	DE BOGOTA - Cundinamarca
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA:	CR 49A 100-03 ENTRADA 1 T2 APTO 301		BARRIO:	CASTELLANA BOGOTA		
TEL. RESIDENCIA:	TEL. CELULAR:		OTRO TEL:			
CORREO ELECTRONICO: uldy@rogers.com						
ESTADO CIVIL						
SOLTERO	<input type="checkbox"/>	UNIÓN MARITAL	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	VIUDO	<input type="checkbox"/>
CASADO	<input type="checkbox"/>	SOC-CONYUGAL	VIGENTE <input type="checkbox"/>	DISUELTA	NOTARIA:	ESC Nº:
DIVORCIADO	<input checked="" type="checkbox"/>	SENTENCIA:	JUZGADO:			
TIPO DE REPRESENTACION						
EN NOMBRE PROPIO		<input checked="" type="checkbox"/>	APODERADO		<input type="checkbox"/>	REPRESENTANTE LEGAL <input type="checkbox"/>
OCUPACION COMPRADOR						
EMPLEADO	<input checked="" type="checkbox"/>	INDEPENDIENTE	<input type="checkbox"/>	PENSIONADO	<input type="checkbox"/>	ESTUDIANTE <input type="checkbox"/>
AMA DE CASA		<input type="checkbox"/>				
EMPRESA: IMEX		TEL:		CARGO: GERENTE DE PROYECTOS TIPO:		
AÑO INGRESO EMPRESA:		TIPO CONTRATO:		PROFESION: Ingeniero		
ALTERNATIVAS DE DISEÑO						
TIPO	NUMERO	DESCRIPCION NO. 1	DESCRIPCION NO. 2	CANT.	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
OPI	PBV-03	PUERTA DE SEGURIDAD	ACCESO PPAL (T.)	1	4.327.000,00	4.327.000,00
OPI	PBV-04	CAMBIO DE ALFOMBRA POR PISO	LAMINADO AREA PRIVADA	1	2.503.000,00	2.503.000,00
						6.830.000,00
FORMA DE PAGO						
PRECIO DE VENTA	\$	376.102.000,00				
VALOR CUOTA INICIAL	\$	112.830.600,00				
PAGARE CON OTROS BANCOS	\$	263.271.400,00	ENTIDAD FINANCIERA	1490	ENTIDAD FINANCIERA PROVISIONAL	FECHA 16/12/2019
PATRIMONIO DE FAMILIA	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	AFECCION DE VIVIENDA FAMILIAR	SI <input type="checkbox"/>	NO <input checked="" type="checkbox"/>	ABONA CESANTIAS SI <input type="checkbox"/>
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	30/05/2017	Separación	\$ 7,500,000			
2	29/06/2017	R.Propio 2	\$ 3,511,020			
3	31/07/2017	R.Propio 3	\$ 3,511,020			
4	28/08/2017	R.Propio 4	\$ 3,511,020			
5	27/09/2017	R.Propio 5	\$ 3,511,020			
6	27/10/2017	R.Propio 6	\$ 3,511,020			
7	27/11/2017	R.Propio 7	\$ 3,511,020			
8	26/12/2017	R.Propio 8	\$ 3,511,020			
9	25/01/2018	R.Propio 9	\$ 3,511,020			
10	26/02/2018	R.Propio 10	\$ 3,511,020			
11	26/03/2018	R.Propio 11	\$ 3,511,020			
12	25/04/2018	R.Propio 12	\$ 3,511,020			
13	25/05/2018	R.Propio 13	\$ 3,511,020			

FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL				
No	FECHA	TIPO DE ABONO	VALOR ABONO	ENTIDAD GIRADORA / TipoDesc
14	25/06/2018	R.Propio 14	\$ 3.511,020	
15	24/07/2018	R.Propio 15	\$ 3.511,020	
16	23/08/2018	R.Propio 16	\$ 3.511,020	
17	24/09/2018	R.Propio 17	\$ 3.511,020	
18	22/10/2018	R.Propio 18	\$ 3.511,020	
19	21/11/2018	R.Propio 19	\$ 3.511,020	
20	21/12/2018	R.Propio 20	\$ 3.511,020	
21	21/01/2019	R.Propio 21	\$ 3.511,020	
22	19/02/2019	R.Propio 22	\$ 3.511,020	
23	16/12/2019	Descuento Comercial	\$ 5.539,080	26 Convenio Porvenir
24	21/03/2019	R.Propio 23	\$ 3.511,020	
25	22/04/2019	R.Propio 24	\$ 3.511,020	
26	20/05/2019	R.Propio 25	\$ 3.511,020	
27	19/06/2019	R.Propio 26	\$ 3.511,020	
28	19/07/2019	R.Propio 27	\$ 3.511,020	
29	20/08/2019	R.Propio 28	\$ 3.511,020	
30	17/09/2019	R.Propio 29	\$ 3.511,020	
31	17/10/2019	R.Propio 30	\$ 1.482,960	

**OBSERVACIONES:**

NO ES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONJ SOMETIDO A REGIMEN DE PROP. HORIZONTAL

TORRE 1 APARTAMENTO 208 PARQUEADERO: 381, DEPOSITO:363, CUPON No. 10191

DESCUENTO COMERCIAL 1.5% CONVENIO PORVENIR

**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.

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, inexecución 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. 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 ocurrido 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 80% de la pena como parte de pago de la última cuota pactada, sin el reconocimiento de intereses, indexación o reajustes de ninguna naturaleza.
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 entiende 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. Si la oferta de venta se suscribe con Descuento Financiero o Destrucción de valor mayor al 1% del precio de venta, el descuento financiero será calculado como la diferencia entre el valor presente del plan de pagos propuesto por la compañía y el valor presente del plan de pagos realmente realizado por el comprador.
- Si la oferta de venta se suscribe con destrucción de valor al 1% del precio de venta, el descuento financiero será calculado como la diferencia entre el valor presente del plan de pagos propuesto por el comprador en la oferta y el valor presente del plan de pagos realmente realizado por el comprador.
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.

## 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 \$ 37,600,000 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 BOGOTA 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 SAGRLAFT

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 cédula 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 BOGOTA el día 30 de Mayo de 2017

Atentamente,



DIR. VENTAS (JAVIER RANGEL)  
Director de Ventas



LUIS EDUARDO DIAZ MANTILLA  
Asesor Comercial

## ORDEN DE COMPRA DE BIEN INMUEBLE

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 -Titulo-, 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 CONSTRUCCIONES 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,



ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ                      NIT/CC: 51.637.764

**CONTRATO ALTERNATIVAS DE DISEÑO HN Nro 141125**

CONTRATO DEFINITIVO

PROYECTO BAVIERA

MANZANA O TORRE: TORRE 01

UNIDAD 0208

**CLAUSULAS**

NOTA1: Los puntos hidrosanitarios y eléctricos podran ser adquiridos previo concepto de viabilidad, emitido por la Dirección de Obra.

NOTA 2: El retractarse de la negociación por cualquier motivo en la adquisición de un Kit de acabados, habiéndose este ejecutado según lo acordado entre las partes, ocasionará que la sociedad constructora realice el descuento correspondiente al valor total del Kit, quedando las mejoras de propiedad de la constructora.

NOTA 3: El plazo Maximo de pago de los kits de acabados se definirá teniendo en cuenta que el primero debe hacerse en el mes en que se realiza la negociación y el último dos ( 2) meses antes de la finalizacion del plazo establecido para la cuota inicial.

NOTA 4: La presente cotización será valida con la firma del respectivo contrato de obra, en caso contrario no se dara como aceptada para su ejecucion.

NOTA 5: La realización de la obra contratada que se perfecciona mediante el contrato de obra, puede generar que la entrega del inmueble no se efectue en la fecha definida en la oferta de compra venta suscrita.

NOTA 6: En caso que EL CLIENTE decida retractarse de la presente negociación y no haya sido ejecutada la reforma, ni solicitado el material, debe informar en un plazo maximo de un (1) dia calendario a partir de la fecha de la firma del presente contrato, de lo contrario se cobrará una multa del VEINTE PORCIENTO (20%) del valor del presente kit. En caso de haber sido ejecutada de forma total o parcial se procederá de acuerdo a la NOTA No 2.

NOTA 7: Autorizo en mi calidad de Cliente, al ofrecimiento mediante comunicación a mi dirección de correspondencia o correo electrónico, de otros tipos de kit de acabados que diseñe el Constructor, respecto del inmueble objeto de oferta de compraventa.

Tipo opción OPI Opciones Interiores

Cod.	Cant.	Descripcion	Precio Unitario	Total
PBV-04	1	CAMBIO DE ALFOMBRA POR PISO LAMINADO AREA PRIVADA	2.503.000	2.503.000 O
CAMBIO DE ALFOMBRA POR PISO LAMINADO AREA PRIVADA (T 1-3-4-8)				

Suministro e instalacion piso laminado en alcobas ppal y auxs con la misma especificacion tecnica del area social.

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.

PBV-03	1	PUERTA DE SEGURIDAD ACCESO PPAL (T.)	4.327.000	4.327.000 O
PUERTA DE SEGURIDAD ACCESO PPAL (T.)				

Suministro e instalación de puerta seguridad, en madera, con alma metálica y cerradura de seguridad, con pasador nocturno para la entrada al apartamento (forrada en madecor melaminico con la misma especificación básica del apartamento).

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.

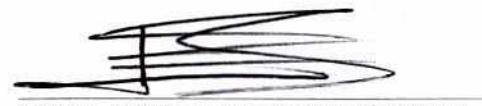
SubTotal 6.830.000

NOTA 1: \_\_\_\_\_

NOTA 2: \_\_\_\_\_

  
 FIRMA CLIENTE  
 1412158 ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ  
 Cedula 51.637.764

COORDINADOR ALTERNATIVAS DE DISEÑO

  
 ASESOR 1097560 LUIS EDUARDO DIAZ MANTILLA

**CANCELACIONES KIT DE ACABADOS POR HOJA DE NEGOCIACION**

Opciones Canceladas Por el Usuario

**Cliente 1412158 ULDY EUNICE BETANCOURT DIAZ**

Proyecto 002737101000 BAVIERA Inmueble 0208  
HN/Nro Doc Fecha De Cancelación 09/03/2023  
Motivo de Cancelación 19 Por tramite(multa)

**OPCIONES ELIMINADAS**

Codigo	Descripcion	Valor
PBV-03	PUERTA DE SEGURIDAD ACCESO PPAL (T.)	4.327.000
PBV-04	CAMBIO DE ALFOMBRA POR PISO LAMINADO AREA PRIVADA	2.503.000
	Total	6.830.000

Observación RETIRO POR TRAMITE CON SANCION

**Valor Multa 6.830.000**

Coordinadora Alternativas de Diseño

Al Despacho de la Señora Juez, para lo que en Derecho corresponda. Bucaramanga, 6 de julio de 2022.

  
ERIKA LILIANA PADILLA ARIZA  
Secretaria

Radicación : 68001-31-03-006-2021-00160-00  
Proceso : VERBAL  
Providencia : Resuelve excepciones previas  
Demandante : ROBERTO FRANCISCO ISAZA RIVERA  
Demandado : MARVAL S.A.

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bucaramanga, seis de julio de dos mil veintidós

**ANTECEDENTES**

El apoderado de la sociedad MARVAL S.A. formuló la excepción previa de "CLÁUSULA COMPROMISORIA", señalando al respecto que:

*"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 " 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 SANTA MARTA 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."*

*Con la expedición de la orden de compra surge el contrato de oferta de compraventa, basta con leer el documento de oferta de compraventa adjunto para observar que la página 5 del mismo contiene la orden de compra como aceptación de la oferta. De la misma oferta que consagra la cláusula compromisoria, se pretende en la demanda principal discutir acerca de la aplicación presuntamente indebida por parte de la constructora de la cláusula penal que precisamente le precede a la cláusula compromisoria, consintiendo que las controversias que surgieran a partir de la oferta de compraventa estarían sometidos a la decisión de la justicia arbitral.*

*(...) 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 [oferta], 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 por las partes, es decir ante la Cámara de Comercio de Santa Marta; Centro de Conciliación y Arbitraje."*

Durante el término de traslado la parte actora se pronunció en los siguientes términos:

*"De entrada, le solicito a su Juzgado se tenga por no contestada la presente DEMANDA VERBAL DE MAYOR CUANTIA, por parte de la empresa MARVAL S.A. identificada con el NIT N° 890.205.645-0, como quiera que revisada la documentación aportada anexa a la*

*contestación de la demanda y las excepciones, se denota que si bien es cierto la señora CLAUDIA ESTER AVENDAÑO ESCOCIA, en su condición de Apoderada General de MARVAL S.A., confiere poder especial amplio y suficiente a cuatro profesionales del derecho, entre esos el DR. DAVID ARMANDO SANCHEZ VILLAMIZAR, para que representara judicialmente a la empresa dentro de este proceso, ha de indicarse que si bien es cierto el Poder está firmado por la apoderada general de la parte demandada, no está firmado por el togado, razón más que suficiente para que el Juzgado tenga por no contestada la demanda y por consiguiente tampoco tenga a consideración las excepciones propuestas, ya que el poder para contestar la demanda y actuar al interior de la misma debe estar debidamente firmada por el apoderado judicial de MARVAL S.A.,*

*(...) señálese que si bien es cierto en la orden de compra existe un acápite de cláusula compromisoria, que ordena a las partes dimitir sus controversias ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santa Marta, ha de indicarse que como es un hecho notario, las personas firman ese documento, en virtud del poder dominante que se tiene por parte del vendedor, es más esos son formatos ya impresos en cantidad, pero MARVAL S.A. está pretendiendo aplicar indebidamente esta cláusula.*

*Si bien es cierto este es un proceso declarativo, la sentencia deberá ser ejecutada mediante un proceso ejecutivo, y recuérdese que los tribunales arbitrales, o en este caso en concreto el Tribunal de Arbitramento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santa Marta, no puede ejecutar los mecanismos coercitivos a efectos de que mi poderdante recobre la devolución del 100 % del dinero pagado a la empresa MARVAL, el cual fue la suma de \$109.694.400, más los respectivos intereses, valorización e indexación, dado que la fuerza compulsiva de una eventual sentencia favorable a parte del demandante, se encuentra en cabeza de la jurisdicción ordinaria, y como quiera que los tribunales de arbitramento no están facultados para ejecutar ni siquiera sus propios fallos y menos aún podrían ejercer una fuerza coercitiva de cumplimiento de prestaciones, por tal razón es que es usted señora Juez competente para continuar con este proceso.*

*(...) Por lo anterior, y visto los valores para poder acudir al Tribunal de Arbitramento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Santa Marta, y teniendo en cuenta la grave situación económica de mi poderdante, quien se encuentra a punto de la quiebra, y no tiene dinero alguno, no se le podrá exigir acudir ante dicha jurisdicción, por lo que en el evento de hacerse, dicha determinación estaría violentando sus derechos fundamentales al debido proceso, acceso a la administración de justicia, defensa y contradicción."*

Para resolver **SE CONSIDERA:**

Sea lo primero indicar de cara a la solicitud elevada por el apoderado de la parte demandante, tendiente a que no se tenga en cuenta la excepción previa propuesta debido a que el poder no hubiera sido firmado por el abogado al cual se le otorgó; que la misma no se abre paso, en la medida en que el poder allegado con la contestación de la demanda cumple con todos los requisitos previstos en el artículo 76 del C.G.P. y en la de que, la carencia de firma del abogado no afecta su validez.

Sobre los referidos requisitos del mandato, este Despacho advierte que el poder fue conferido por CLAUDIA ESTER AVENDAÑO ESCORCIO en su calidad de apoderada general del MARVAL S.A., tal como se advierte de la página 14 del respectivo certificado de existencia y representación legal; que en el mismo se especificó el asunto para el cual se confirió y que está dirigido al Juez de conocimiento del proceso, es decir, este Despacho.

Aunado a lo anterior téngase en cuenta que, si bien el abogado DAVID ARMANDO SANCHEZ VILLAMIZAR no suscribió el poder que se allegó con la contestación de la demanda, de conformidad con el inciso final de la norma en cita, el mismo fue aceptado por su ejercicio, pues véase que fue el togado SANCHEZ VILLAMIZAR quien

contestó la demanda en ejercicio de las facultades que mediante dicho poder le fueron conferidas y que éste allegó a través de su correo electrónico el 17 de enero de 2022, obrante a folios 43 a 46 del documento .pdf denominado "013ContestaciónDda"; al cual, por ende, se le reconocerá personería para actuar como apoderado de la parte demandada y además, se resolverá sobre la excepción previa propuesta, pues se entiende, de conformidad con el artículo 77 del C.G.P., que el poder se confirió para esta actuación, entre otras.

Sobre el particular ha de tenerse en cuenta, que las excepciones previas son medios que buscan atacar el procedimiento más no el objeto de fondo del litigio sometido a consideración de la judicatura. Dichas herramientas jurídicas se encuentran reguladas en el artículo 100 del C.G.P.

Descendiendo al caso bajo estudio tenemos que en el presente trámite se pretende se declare la resolución del contrato *"oferta de compra venta de un inmueble N.º 166937-003"*, así como, que se consignó en dicho documento -fechado 31 de enero de 2019- una *"CLAUSULA COMPROMISORIA"* a voces de la cual, *"las diferencias del contrato que surjan con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de SANTA MARTA en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esa ciudad..."*, en cuyo sentido se establecieron las condiciones en que ello habría de tener lugar.

Considerando el concepto de contrato previsto en el artículo 864 del Código de Comercio, en cuyos términos, *"El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial"*, y lo pretendido en el presente proceso, esto es, la resolución del contrato de oferta de compra venta de un inmueble N.º 166937-003; se advierte que en efecto nos encontramos ante un litigio que surgió con ocasión de las diferencias surgidas para el cumplimiento de las obligaciones consignadas en la orden de compra, que fue documento con el cual surgió la relación entre las partes. Asunto expresamente contemplado en la cláusula compromisoria alegada, contenida en el referido documento.

Así las cosas, no resulta de recibo el argumento de la parte actora, según el cual el demandado estaría aplicando indebidamente la referida cláusula, en tanto haría parte ésta de un *"formato impreso en cantidad"*, respecto de la cual, por ende, no habría estado al alcance del demandante determinar sobre su inclusión o no en el negocio jurídico en que las mismas consintieron. Ello es así, por cuanto el documento oferta de compraventa de un inmueble, contenido del aludido negocio, fue suscrito por las partes aquí enfrentadas y tiene fuerza vinculante para las mismas, y así lo reconoce el demandante al pretender que se declare su resolución y la devolución de dineros pagados en virtud de lo que allí se pactó y por ende, es susceptible de resolverse a través de la justicia arbitral, siempre y cuando exista cláusula compromisoria que así lo disponga, como en este caso.

Dicho de otro modo, para resolver las diferencias suscitadas con ocasión de la oferta de compraventa de un inmueble No. 166937-003, es un hecho que sí se pactó una cláusula compromisoria completamente aplicable al caso que nos atañe y en cuya virtud, deben las partes de la misma acudir al procedimiento arbitral con dicho propósito, apartando al aparato judicial del Estado para conocer de tales controversias.

Ahora bien, alega el demandante que dicha cláusula resulta violatoria de sus derechos, en tanto la resolución de este litigio por parte de un Tribunal de Arbitramento es costoso y no cuenta con los medios para ello, y a la postre no podría obtener la devolución de los dineros cancelados a la sociedad demandada; en punto de lo cual,

sin embargo, no puede obviarse que fue decisión de las partes someter las diferencias surgidas del referido contrato, a un Tribunal de Arbitramento, incluso a uno específico "en la ciudad de SANTA MARTA en el centro de conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de esa ciudad" y que, bajo la premisa de que "el contrato es ley para las partes", habrá de someterse el demandante a lo así pactado, sin que sea este el escenario para discutir sobre su capacidad económica o sobre los alcances de lo que allí se dirima. No es de recibo que el demandante desconozca en esta instancia que entre las discrepancias que podían suscitarse, se encontraban las de tipo pecuniario.

Resulta ostensible entonces que por disposición particular se sustrajo este litigio del conocimiento de los jueces, no quedando más alternativa que desprenderse de su conocimiento para que las partes, si a bien lo tienen, lo sometan al conocimiento de la justicia arbitral, tal y como lo pactaron.

Así las cosas, se declarará probada la excepción previa denominada "*EXISTENCIA DE COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA EN LA OFERTA DE COMPRAVENTA*" propuesta por el demandado MARVAL S.A. y, en consecuencia, se decretará la **TERMINACIÓN DEL PROCESO**. No se emitirá pronunciamiento alguno sobre medidas cautelares, toda vez que no se observa que se haya decretado alguna.

Sin condena en costas por haber prosperado la excepción.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Bucaramanga,

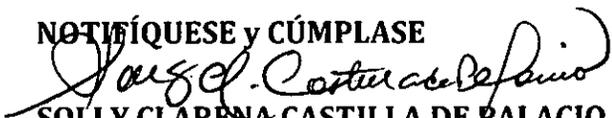
**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR PROBADA** la excepción previa de "*EXISTENCIA DE COMPROMISO O CLAUSULA COMPROMISORIA EN LA OFERTA DE COMPRAVENTA*", interpuesta por el demandado MARVAL S.A.; por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

**SEGUNDO: DECLARAR TERMINADO** el presente proceso verbal promovido por ROBERTO FRANCISCO ISAZA RIVERA en contra de MARVAL S.A., por haber prosperado la excepción prevista en el numeral 2 del artículo 100 del C.G.P.

**TERCERO: ABSTENERSE** de condenar en costas al demandado por haber prosperado la excepción.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE**

  
**SOLLY CLARENA CASTILLA DE PALACIO**  
**JUEZ**



REF: 2021-00130-00

INFORME SECRETARIAL: Señor Juez a su despacho, el presente proceso verbal, en el cual se encuentra pendiente desatar excepción previa invocada por la parte demandada. Barranquilla, agosto diecinueve (19) del año dos mil veintiuno (2021)

HELLEN MEZA ZABALA  
Secretaria

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO. - Barranquilla, agosto veinte (20) del año dos mil veintiuno (2021).

Visto el informe secretarial, procede el Despacho a resolver sobre la excepción previa propuesta por el apoderado judicial de la parte demandada CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

Las excepciones previas cumplen una finalidad saneadora por cuanto no atacan el derecho reclamado sino que permiten develar las informalidades del libelo demandador a fin que sean corregidas y así continuar con el desarrollo de la relación jurídica procesal. Precisamente, es esta la principal característica que la distingue de las excepciones de fondo, las cuales atacan el derecho pretendido por el demandante.-

Fundamentan las anteriores excepciones previas en los siguientes hechos resumidamente:

#### EXCEPCIÓN INTERPUESTA

La presente excepción encuentra asiento en el artículo 100 numeral 2 del C.G.P y procede a solicitar su aplicación con base en lo expresado en el folio número 4 de la Oferta de Compraventa de un Inmueble No. 151253 - 001 aceptada por la parte demandante y demandada, vínculo contractual cuyo supuesto incumplimiento y pretensión de hacer efectiva la cláusula penal pactada es la génesis de este proceso, en la cual se consagra que las diferencias del contrato que surjan con la expedición de la orden de compra, se someterán a decisión arbitral en la ciudad de Barranquilla, 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.

#### TRASLADO DE LA EXCEPCIÓN INTERPUESTA

Sobre este particular, se describió traslado del escrito de excepciones previas en virtud del párrafo primero del artículo 9 del Decreto 806 del 4 de Junio de 2020, el cual expresa que *“Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaría, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente”*. En este asunto el demandante recibió el correo electrónico el cinco (5) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), hecho demostrado con el envío del correo electrónico por la parte demandada, por ende el término de tres (3) días establecido en el numeral primero del artículo 101 del C.G.P empezó a correr el once (11) de agosto del año dos mil veintiuno (2021) y concluyó el trece (13) de agosto del año dos mil veintiuno (2021) sin haberse la parte demandante pronunciando sobre ellas, precluyendo así la oportunidad procesal para ello.

#### CONSIDERACIONES

La excepción de compromiso o cláusula compromisoria es una excepción que surge o se origina del pacto previo establecido entre las partes, tendiente a someter el contrato o convenio suscrito entre ellas, a la resolución de un Tribunal de Arbitramento, bajo un procedimiento y condiciones señalado en el contrato. Así, resulta aparentemente claro que si las partes voluntariamente se han sometido a este mecanismo de resolución de conflictos conocido de antemano por ellas, deba

ser la instancia ante la cual se desconozca la cláusula correspondiente y acudan a la Jurisdicción Ordinaria para la solución de su controversia.-

Por ello, sin uno de los contratantes, haciendo caso omiso de lo pactado en esa cláusula compromisoria procede a demandar ante un Juez Civil la decisión de sus controversias, el demandado podrá proponer la excepción previa respectiva, como ocurrió en el presente caso

La Corte Constitucional en Sentencia C-662 de 2004 ha dicho que el objetivo de la cláusula compromisoria es *“asegurar la seguridad jurídica. De allí que la prosperidad de las excepciones acusadas permita premiar, de alguna forma, al sujeto pasivo de la acción que actuado diligentemente al ejercer las excepciones que le correspondían, y sancionar la actuación errada y presuntamente negligente del demandante”*.-

En el presente caso tenemos que el demandado en el escrito contentivo de las excepciones previas destacó que en la oferta de compraventa inmueble presentada por la parte demandada CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. y aceptada por la parte demandante MARELVIS PEREZ HERRERA fue expresada en el folio número 4 de la Oferta de Compraventa de un Inmueble No. 151253 - 001 la cláusula compromisoria que establece que las diferencias del contrato que surjan con la expedición de la orden de compra (siendo la orden de compra parte integral del contrato), se someterán a decisión arbitral en la ciudad de Barranquilla, 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.

Así las cosas, es evidente que la parte demandante para demandar a CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. tenía que acudir al Tribunal de Arbitramento para dirimir sus controversias conforme se pactó en la antedicha cláusula compromisoria, por lo que prospera la excepción previa como quiera que precisamente la oferta de compraventa inmueble es el documento que establece los términos por los cuales se rige la relación jurídica contractual entre CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. y MARELVIS PEREZ HERRERA, siendo precisamente ésta misma relación jurídica contractual la que señala la demandante como incumplida por la sociedad demandada y por la cual exige hacer efectiva la cláusula penal pactada.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado

#### RESUELVE

- 1.- Declarar probada la excepción previa de CLÁUSULA COMPROMISORIA propuesta por el demandado CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. por lo expuesto en parte motiva.
- 2.- Decretar la terminación del presente proceso.
- 3.- Devolver al demandante la demanda y sus anexos sin necesidad de desglose.
- 4.- Condénese en costas al demandante y a favor de la sociedad demandada, acorde a lo contemplado en el artículo 365 numeral 1°. Se establece por concepto de agencias en derecho la suma equivalente a un (01) salario mínimo legal mensual vigente, según lo establecido en el numeral octavo del artículo quinto del ACUERDO No. PSAA16-10554

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

EL JUEZ,

  
CESAR ALVEAR JIMENEZ