

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

SEÑORA
JUEZ UNDÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

RADICADO: 2019-00356
PROCESO: DECLARATIVO – MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: JOHN JAIRO PINEDA CASTAÑO
DEMANDADO: NICOLAS ARGEMIRO PAREJA QUINTERO
ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

LUISA FERNANDA ARANGO, abogada titulada e inscrita, mayor de edad, con domicilio y residencia en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.017.125.116 y titular de la Tarjeta Profesional No. 188.336, obrando en mi condición de apoderada especial del demandado **NICOLAS ARGEMIRO PAREJA QUINTERO**, quien es mayor de edad y domicilio y residencia en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía N° 98.495.415, conforme poder que obra en el proceso, dentro del término legal oportuno para ello, procede a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

SECCIÓN I
FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Cierto.

SEGUNDO: Parcialmente Cierto, efectivamente se realizó el pago de la suma de \$10.000.000 (diez millones de pesos M/L) en efectivo el 28 de marzo del 2018, día en el cual se realizó la firma del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, como también se realizó la entrega material del vehículo automotor con placas FCN 698, Marca MITSUBISHI, línea MONTERO, modelo 2007, cilindraje 3.800, entrega que se hizo personalmente al señor JOHN JAIRO PINEDA, quien se encontraba en compañía del señor CARLOS MARIO PINEDA hermano y también comisionista en dicha negociación, el vehículo fue entregado en la residencia del señor NICOLAS PAREJA, y el señor CARLOS PINEDA se fue conduciendo el mismo, sin embargo, no se realizó los traspasos debidos, por petición del señor JOHN JAIRO PINEDA ya que este pondría el vehículo en venta y expreso que sería para él un gasto adicional en trámites.

LUIZA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

Posteriormente y dando cumplimiento a lo estipulado en la mencionada promesa, también se realizó la posesión material de la casa ubicada en la manzana C casa 152 A de la etapa 1 Prado campestre en la ciudad de Medellín, y el CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS del inmueble ubicado en la casa 152 A manzana C, que hace parte de la etapa 1 de PRADO CAMPESTRE, con fecha del 19 de Abril de 2018, documento anexo a folio 90, situación que refleja la buena fe por parte del señor NICOLAS PAREJA ya que la realización y firma del CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS fue anterior a la fecha de elevar escritura pública del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-91130 la cual se realizó el 24 de Abril del 2018 en la notaria Sexta Del Circulo de Medellín, razón está que denota aceptación por parte del señor JOHN JAIRO PINEDA sin haber objeción alguna y no como se narra en el hecho “teniéndose que someter a suscribir un contrato de cesión de derechos” palabras dichas con suspicacia y recelo, poniéndose el demandante como una víctima coaccionada a realizar dicha negociación, donde las fechas de los documentos denotan una secuencia lógica, clara y sobre todo aceptada por ambas partes.

Asimismo, la suma de \$130.000.000 (ciento treinta millones de pesos M/L) en cheque de gerencia del banco BBVA, entregados a la firma de la escritura pública del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-91130 de la ciudad de Medellín (24 de abril de 2018).

TERCERO: Parcialmente Cierto, en cuanto a la escritura pública N° 1115 el 24 de abril de 2018, en la notaria Sexta Del Circulo de Medellín es cierto; también se realizó una aclaración de área con escritura número 1730 del 8 de junio de 2018 en la notaria sexta del circulo de Medellín, puesto que el inmueble no contaba con las medidas que prometió el demandante, cuando lo real es que tiene 8,00 metros de frente, por 32 metros de centro, lo que da un área total de 256,00 metros cuadrados, gasto que tuvo que sufragar el demandado a pesar de no corresponderle ya que el demandante alego no tener dinero para costearlo; no obstante cabe resaltar que el señor NICOLAS PAREJA había cumplido a cabalidad sus obligaciones, tal y como se narró en el hecho anterior, de no ser así, ¿en que cabeza razonable cabe terminar una negociación con alguien que según el demandante estaba incumpliendo desde el principio? La declaración escrita en el presente hecho denota la mala fe, el engaño y los juicios erróneos en contra del señor NICOLAS PAREJA, es de anotar, que el señor JOHN JAIRO PINEDA no entregó el inmueble en la fecha de la firma de la escritura pública, tal y como se había acordado en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble en la cláusula SÉPTIMA, ya que el señor JOHN PINEDA solicitó a el señor PAREJA tenerlo por un mes más porque aún necesitaba hacer el cobro de unos canon de arrendamiento adeudados y organizar algunas situaciones con los inquilinos, tiempo que se extendió hasta mediados del mes de julio, fecha en la cual se entregó la posesión real y

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

materialmente del inmueble en cuestión, postura que mi poderdante asumió de manera comprensible, respetuosa y sin inconveniente alguno.

Al momento de la entrega el inmueble se encontraba en muy mal estado, el piso estaba casi destruido, el alcantarillado, acueducto y el sistema eléctrico en pésimo estado y el segundo piso y tercer piso estaban en un estado deplorable.

Posteriormente, el señor NICOLAS PAREJA debió darle \$1.000.000 (un millón de pesos M/L) al inquilino del segundo piso para que desocupara el apartamento ya que se debían hacer los arreglos adecuados, puesto que el lugar estaba en un estado pésimo, hechos que saco a colisión en este escrito para aclarar y demostrar los inconvenientes por los que ha tenido que pasar mi representado y no como la contraparte pretende mostrar ante sus acusaciones.

CUARTO: Cierto, decisión tomada de común acuerdo por ambas partes.

QUINTO: Parcialmente cierto, en cuanto al precio real del inmueble por un valor de \$ 300.000.000 (treientos millones de pesos M/L) es cierto, y en cuanto a la supuesta cancelación incompleta, de nuevo se aclara muy enfáticamente que para la fecha de la firma de la escritura pública N° 1115 de 24 de abril de 2018 la totalidad de las obligaciones ya habían sido entregadas y las sumas de dinero canceladas, por parte del señor NICOLAS PAREJA al favor del señor JOHN JAIRO PINEDA, no había ningún pago pendiente, solo se estaba a la espera de la entrega material del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-91130 de la ciudad de Medellín.

SEXTO: Falso, como ya se ha explicado de manera reiterativa, el señor NICOLAS PAREJA, cancelo la totalidad del valor del inmueble \$300.000.000 (treientos millones de pesos M/L) y para el mismo día de la firma de la escritura pública N° 1115 de 24 de Abril de 2018, los pagos habían culminado con la entrega del cheque de gerencia del banco BBVA por \$130.000.000, tal y como estaba determinado en la promesa de compraventa de bien inmueble realizada el 28 de marzo de 2018, la cual logro elevarse a escritura pública bajo el número 1115 del 24 de abril de 2018 en la notaria Sexta de Medellín.

Si se observa consecuentemente las fechas, en cada uno de los documentos anexos por la parte demandante se muestra la claridad en la entrega de las obligaciones allí pactadas, el vehículo el cual niega haber recibido la parte demandante SI FUE ENTREGADO, al señor JOHN JAIRO PINEDA y su hermano CARLOS MARIO PINEDA, el día 28 de marzo de 2018 posterior a la firma del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, el lugar de la entrega fue en la residencia del demandado, que para entonces era en el barrio el

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

Poblado en la unidad residencial el vergel, el hermano del demandante fue quien salió de la unidad residencial conduciendo el vehículo automotor con placas FCN 698, Marca MITSUBISHI, línea MONTERO, modelo 2007, cilindraje 3.800, no se entiende por qué el señor JOHN JAIRO PINEDA pretende adecuar los hecho de la presente demanda a su favor negando un hecho el cual fue real y puede ser verificado por su propio hermano CARLOS MARIO PINEDA, ahora bien, si en los anexos presentados el historial de dicho vehículo se encuentra a nombre de la señora MARÍA GABRIELA ZULUAGA DE LÓPEZ es porque el demandante no quiso realizar traspasos, con el argumento de que era un vehículo para la venta y eso conllevaría un gasto adicional, tipo de situaciones que en el mundo del comercio informal se da diariamente sin problema.

SÉPTIMO: Falso, El vehículo si fue entregado el mismo 28 de marzo de 2018, en las circunstancias narradas en el hecho anterior, en ningún momento se presentó ningún engaño, así como pretende la parte demandante hacer vales bajo unos hechos erróneos y amañados, ya que en el intervalo de tiempo entre la firma de la promesa de compraventa (28 de marzo de 2018) y la firma de la escritura pública (24 de abril de 2018) los términos de negociación nunca variaron, el pago de los \$60.000.00 (sesenta millones de pesos M/L) eran representados en el vehículo automotor con placas FCN 698, Marca MITSUBISHI, línea MONTERO, modelo 2007, cilindraje 3.800 que le fue entregado al señor JOHN JAIRO PINEDA y al señor CARLOS MARIO PINEDA.

OCTAVO: Parcialmente cierto, en cuanto al “otrosí” es cierto, puesto que no hubo necesidad de realizarlo ya que dentro del tiempo de negociación no cambiaron los términos, objetos o condiciones de la misma, el negocio se finiquitó el día 24 de Abril de 2018, cuando fueron entregadas a satisfacción las obligaciones por parte del señor NICOLAS PAREJA a favor del señor JOHN JAIRO PINEDA, y se logró elevar la escritura pública bajo el número 1115 en la notaria Sexta de Medellín, solo quedaba pendiente la entrega del inmueble objeto de venta, ya que el demandante solicito al demandado tenerlo por un mes más porque aún necesitaba hacer el cobro de unos cánones de arrendamiento que le adeudaban y necesitaba organizar algunas situaciones con los inquilinos, tiempo que se extendió hasta mediados del mes de julio, fecha en la cual se entregó la posesión real y materialmente del inmueble en cuestión

Por otro lado, es totalmente falso que haya habido una “modificación” a la negociación, nunca se habló de transar ese vehículo específicamente por efectivo, se entregó en las circunstancias anteriormente narradas y el señor JOHN JAIRO PINEDA lo acepto sin objeción alguna.

LUIZA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

Es importante aclarar la anterior situación, puesto que la parte demandante pretende introducir con el presente proceso una negociación posterior a la realizada dentro del documento de promesa de compraventa el día 28 de marzo de 2018, la cual finalizó sin reparos el 24 de abril de 2018 cuando se elevó escritura pública bajo número 1115 de la notaría Sexta de Medellín.

Para finales del mes de mayo de 2018, el señor NICOLAS PAREJA tiene un nuevo encuentro con el señor JOHN JAIRO PINEDA, donde realizan una nueva negociación verbal y se ponen de acuerdo para hacer una permuta de vehículos, el demandado le entregaría un vehículo automotor tipo camioneta marca NISSAN X TRAIL, modelo 2013, color BLANCO, placa MKP 381, combustible DIÉSEL, tracción 4X4, cilindraje 2.000 y el demandante entregaría el vehículo automotor con placas FCN 698, Marca MITSUBISHI, línea MONTERO, modelo 2007, cilindraje 3.800 (vehículo recibido en el contrato de promesa de compraventa anterior realizado el 28 de marzo de 2018, especificado en el literal C) con el mismo señor NICOLAS PAREJA).

El vehículo que recibe el señor JOHN PINEDA, marca NISSAN X TRAIL, modelo 2013, color BLANCO, placa MKP 381, combustible DIÉSEL, tracción 4X4, cilindraje 2.000, él lo entrega en consignación en una compra y venta de vehículos, llamada CONFIAUTOS UNO A ubicada en la calle 43 # 71- 48 barrio laureles, de propiedad del señor LUIS GUILLERMO VELÁSQUEZ LASSO, con NIT 71739967-8, de este negocio no se realizó traspasos de los automotores puesto que ambos eran para la venta, debido a que por lo general en el mundo del comercio informal los evitan para no acarrear con doble gasto.

Acto seguido, para el día 9 de noviembre del año 2018, realizan una nueva negociación verbal, donde el señor Nicolás Pareja le compra el vehículo marca NISSAN XTRAIL modelo 2013, color BLANCO, placa MKP 381, combustible DIÉSEL, tracción 4X4, cilindraje 2.000, al señor JOHN JAIRO PINEDA ya que este llevaba varios meses intentándolo vender pero le resultaban permutas y él quería era efectivo, ambos acuerdan como precio del vehículo un valor de \$ 40.000.000 (cuarenta millones de pesos M/L) EN EFECTIVO, los cuales serían pagados por un monto mensual de \$5.000.000 (cinco millones de pesos M/L) donde el primer pago se realizó el día 9 de noviembre de 2018 y el demandante firmo el recibo respectivo por el valor de \$5.000.000 y el último pago sería para el día 9 de junio de 2019, pero por motivos de fluidez económica del señor NICOLAS PAREJA, el último pago se retrasó y fue cancelado para el día 31 de julio de 2019, el cual el señor PINEDA decidió subirle el precio a la negociación de manera arbitraria, faltando a la palabra, y poniendo un valor de

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

\$25.000.000 que serían los interés que el demandante le cobraría al demandado por haber sido un carro fiado y por la “mamadera de gallo” para los pagos, y además que, el señor NICOLAS PAREJA lo único que había hecho con todos los negocios realizados entre ambos era “estafarlo y engañarlo”, cambiando con esta declaración todo el rumbo de la historia, y pretendiendo con este proceso invalidar un contrato ya ejecutado, dando un falso testimonio en la presente demanda donde asegura no haber recibido ningún vehículo con hechos que no corresponde a la realidad.

NOVENO: Todo allí consignado deberá ser probado en el proceso, Las escrituras se firmaron el 24 de abril de 2018, y la entrega del inmueble se aplazó por petición del señor JOHN PINEDA ya que solicito al demandado tenerlo por un mes más porque aún necesitaba hacer el cobro de unos cánones de arrendamiento que le adeudaban y organizar algunas situaciones con los inquilinos, tiempo que se extendió hasta mediados del mes de julio, fecha en la cual se entregó la posesión real y materialmente, situación que mi poderdante acepto sin problema; En cuanto al valor de los canon de arrendamiento que supuestamente recibía el demandante de \$7.500.000 mensuales, la parte demandante cuantifica un valor inmesurado sin allegar prueba alguna que demuestre lo pedido, se basan a un peritaje realizado bajo el testimonio amañando del demandante, aduciendo que el inmueble contaba con 52 habitaciones cuando esto es totalmente falso, al momento de la entrega, el primer piso tenia 15 habitaciones, dos habitaciones con baño privado y las 13 restantes con una letrina y un baño los cuales compartían, el segundo piso tenía un solo apartamento, totalmente devastado y lleno de humedades y el tercer piso tenia 4 habitaciones construidas en madera y con un techo en lata, las cuales compartían una letrina.

Al momento de la entrega del inmueble, identificado con matrícula 01N – 91130, se encontraba en muy mal estado, el piso estaba casi destruido, el acueducto, alcantarillado y sistema eléctrico en pésimo estado, en el segundo piso había un solo apartamento en un estado deplorable, y el tercer piso construido en madera lleno de humedades, situación que llevo al demandado a solicitar a la mayoría de inquilinos que desocuparan para poder hacer las reparaciones necesarias.

DÉCIMO: Falso, mi poderdante no recibió ninguna citación a la “CASA DE JUSTICIA DE ROBLEDO”, incluso la citación anexa tiene la firma de este alterada.

SECCIÓN II

RESPUESTA A LAS PRETENSIONES

En mi condición de apoderada del demandado, me opongo en la totalidad de las pretensiones incoadas por el demandante; frente a las cuales formulo las siguientes excepciones de mérito, tendientes a hacer imprósperas cada una de las pretensiones:

SECCIÓN III

EXCEPCIONES DE MERITO

Se agitan las siguientes excepciones de mérito:

1º IMPROCEDENCIA DEL INCUMPLIMIENTO

Resulta improcedente la declaración de incumplimiento del contrato de compraventa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-91130, pues el demandado cumplió de manera correcta con las obligaciones que adquirió al momento de realizar el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, hizo correctamente los pagos y entregó los bienes muebles e inmueble al punto de lograr elevar escritura pública y registro del mismo, bajo el número 1115 del 24 de abril de 2018, estos pagos se realizaron obedeciendo el documento privado realizado el 28 de marzo de 2018 y respetando las fechas de las entregas allí pactadas, dando cumplimiento a lo pactado se entregó al señor JOHN PINEDA la suma de \$10.000.000 (diez millones de pesos M/L), en efectivo y el vehículo automotor con placas FCN 698, Marca MITSUBISHI, línea MONTERO, modelo 2007, cilindraje 3.800, vehículo que recogido en el domicilio del ahora demandado, en la calle 7 aa # 30-244 edificio el vergel barrio el poblado, por el mismo señor PINEDA y su hermano CARLOS PINEDA; al vehículo no se le realizó el traspaso de cambio de propietario a nombre del demandante puesto que el mismo alego no ser necesario ya que era un vehículo para la venta y no pretendía hacer doble gasto, razón por la cual el señor PINEDA no aparece en el historial del vehículo, lo que no decir que nunca le allá sido entregado, así como lo manifiesta en la presente demanda, cambiando los hechos de forma amañada y ajustándolos a su conveniencia.

Posteriormente el día 19 de abril de 2018 (5 días antes de la firma de la escritura pública N° 1115 del 24 de abril de 2018 en la notaria sexta de Medellín), acudieron a la sala de ventas de la PROMOTORA AYURA S.A.S. ambos contratantes, donde se efectuó el contrato de cesión de derechos del 100% y también le fue entregada la posesión material del inmueble

casa 152 A manzana C etapa uno PRADO CAMPESTRE; solo quedaba a la espera el cheque de gerencia del banco BBVA por valor de \$130.000.000 (ciento treinta millones de pesos M/L) el cual se le hizo entrega el día de la firma de la escritura pública 1115 del 24 de abril de 2018, fecha en la cual se da culminada la transacción pactada en el documento de promesa de compraventa de bien inmueble perfeccionándose con el contrato de compraventa elevado a escritura pública.

Así las cosas, el incumplimiento no puede versar sobre un contrato ya ejecutado, contrato en el cual el señor NICOLAS PAREJA cumplió a cabalidad con las obligaciones y condiciones de pago dentro del término estipulado.

2º IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN.

Resulta improcedente la declaración de resolución del contrato, toda vez que el mismo, se ejecutó de manera correcta por ambas partes, se materializó a cabalidad las condiciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, dando como fin, la firma de la escritura pública 1115 del 24 de abril de 2018 de la notaria Sexta de Medellín, el demandante de manera caprichosa y engañosa está acomodando una serie de sucesos incongruentes en el tiempo, asegura no haber recibido el vehículo pactado en dicha promesa y asegura haberse “sometido” a firmar un documento de cesión de derechos 16 meses después de haber ejecutado el contrato, de manera amañada omite por completo las dos negociaciones realizadas con el señor NICOLAS PAREJA, acomodando los sucesos a su conveniencia para obtener el pago de \$25.000.000 (veinticinco millones de pesos M/L) por concepto de intereses causados en la venta del vehículo marca NISSAN XTRAIL, dinero que el demandante a su arbitrio atribuye de esa manera, los cuales pretende cobrar dentro del presente proceso, el 31 de julio de 2019, día en el cual se canceló el pago total del vehículo marca NISSAN XTRAIL, el demandante le asegura al señor NICOLAS PAREJA que le iba a cobrar ese dinero de intereses por la demora en los pagos y la “mamadera de gallo”, situación que fue real ya que nos encontramos en el presente litigio.

Desde el momento que le fue entregado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-91130 al señor NICOLAS PAREJA, de inmediato se procedió a realizar las reparaciones que eran de suma importancia para poder seguir siendo habitado, esto llevó a tener que solicitarles a la mayoría de los inquilinos que vivían en el lugar a desocupar, y sobre todo a aquellos que consumían y vendían estupefacientes dentro de la misma casa, el inquilino del apartamento del segundo piso habitaba el piso completo y pagaba por el un valor \$700.000

LUIZA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

(setecientos mil pesos M/L) mensuales, como no dejaba entrar a los trabajadores a hacer las reparaciones, se negoció con él un valor de 1.000.000 (un millón de pesos M/L) para que pudiera entregar en lugar, y poco a poco fueron desocupando en su mayoría; resulta que el señor JOHN JAIRO PINEDA, desde que se enteró que el inmueble estaba siendo reparado y había sido desocupado por los inquilinos problemáticos y los que consumían estupefacientes dentro de la misma casa, quienes eran los que no pagaban los arriendos, comenzó a llamar al señor PAREJA a decirle que lo iba a demandar, que le había vendido muy barato y que “esa casa es una mina de oro”, a pesar de los muchos insultos que el demandante le hacía al señor NICOLAS PAREJA este siempre fue y ha sido muy respetuoso con él, tanto así que para el día 9 de noviembre realizaron una nueva negociación verbal donde JOHN PINEDA le vendió un vehículo marca NISSAN XTRAIL modelo 2013, color BLANCO, placa MKP 381, combustible DIÉSEL, tracción 4X4, cilindraje 2.000 (vehículo adquirido por el demandante en una permuta anterior también realizada con el mismo NICOLAS PAREJA a finales del mes de mayo de 2018) por un valor de \$ 40.000.000 (cuarenta millones de pesos M/L) EN EFECTIVO, los cuales serían pagados por un monto mensual de \$5.000.000 (cinco millones de pesos M/L) donde el primer pago se realizó el día 9 de noviembre de 2018 y siendo el último pago para el día 9 de junio de 2019, pero por motivos de fluidez económica del señor NICOLAS PAREJA, el último pago se retrasó y fue cancelado para el día 31 de julio de 2019, día que el señor PINEDA decidió subirle el precio a la negociación de manera arbitraria, faltando a la palabra, por un valor de \$25.000.000, que según el demandante serían los intereses que cobraría por haber sido un carro fiado y por la “mamadera de gallo” para los pagos.

Esta situación es omitida en su totalidad en el acápite de los hechos de la demanda, ocultando información al despacho con la pretensión de obtener la resolución del contrato, aduciendo incumplimiento por parte del demandado y con ello la restitución del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 01N-91130, puesto que a la fecha el mismo está totalmente reparado y en condiciones dignas para ofrecer en arrendamiento, a diferencia de cómo estaba en el mes de julio de 2018 momento en que el señor NICOLAS PAREJA lo recibió.

Una de las razones por las cuales el demandante tenía el inmueble en venta, era por el tipo de inquilinos que vivían allí, los cuales eran difíciles de manejar, muy incumplidos con los pagos, muchos de ellos consumían y vendían estupefacientes dentro de la misma casa, haciendo todo esto un poco difícil el manejo, aducía el demandante que ya estaba muy adulto para seguir “jodiendo” con esa casa; a cambio de esto, ahora el lugar tiene un administrador, viven buenas familias, permanece limpio y en condiciones óptimas y

amables, todo esto con el fin de preservar el orden dentro del mismo, razón por la cual el señor JOHN PINEDA argumenta que el lugar es “una mina de oro” y que lo “vendió muy barato” que fue “engañado” por el señor NICOLAS PAREJA y que este se está “llenando de plata”, sin tener en cuenta la cantidad de trabajos y gastos por los que ha pasado el demandado.

3º MALA FE.

Claramente, el demandante actuó desde un principio de mala fe, buscando provecho de la situación, buscando obtener un pago de una negociación totalmente ajena al contrato de promesa de compraventa de bien inmueble realizado el 28 de marzo de 2018 y finalizado el 24 de abril de 2018 cuando se logró elevar a escritura pública, bajo número 1115 de la notaria Sexta del Circulo de Medellín, introduciendo hechos amañados, asegurando que no le fue entregado el vehículo automotor con placas FCN 698, Marca MITSUBISHI, línea MONTERO, modelo 2007, cilindraje 3.800, y con ello cambiando totalmente los verdaderos hechos, además pretendiendo dar resolución a un contrato ejecutado y legalmente pagado, el cual se cumplió a cabalidad y sin reparos, así como se narra en los hechos de la presente contestación; el demandante omite totalmente hablar sobre del vehículo automotor marca NISSAN XTRAIL modelo 2013, color BLANCO, placa MKP 381, combustible DIÉSEL, tracción 4X4, cilindraje 2.000, y los hechos que lo llevaron a la obtención de dicho vehículo, a pesar de haber firmado unos comprobantes donde recibía \$5.000.000 mensuales por concepto de la venta del vehículo; en total ocho recibos consecutivos firmados por el señor JOHN JAIRO PINEDA desde el 9 de noviembre de 2018 hasta el 31 de julio de 2019.

4º AUSENCIA DE LOS REQUISITOS ESENCIALES PARA QUE PROSPERE LA PRETENSIÓN INDEMNIZACIÓN

No se encuentran probados los elementos necesarios que deben concurrir a efectos de que salgan avances las pretensiones de la demanda, ni mucho menos está acreditado el incumplimiento del contrato de compraventa por parte de demandado que dé lugar a la indemnización de perjuicios reclamados.

5º ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA.

Está plenamente probado que el demandante, una vez recibió la totalidad del pago del inmueble prometido en venta identificado con matrícula inmobiliaria 01N-91130 por valor

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

de \$300.000.000 accedió a realizar la escritura pública a favor del demandado bajo el número 1115 del 24 de abril de 2018 en la notaria Sexta de Medellín, situación está que da por culminado el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, a partir de esa fecha el demandante ha venido usufructuándose del dinero y bienes adquiridos de la misma venta, lo cual hace inexplicable que quiera seguir percibiendo beneficio del inmueble ya vendido, por lo que pretende el reconocimiento de suma alguna por concepto de frutos civiles y naturales, configura un enriquecimiento sin justa causa.

6º GENERICA.

En el evento de que el señor juez advierta que se configura cualquier otra excepción que no se hubiere invocado, solicito proceda a declarar probada la misma.

SECCIÓN IV
FRENTE A LAS PRUEBAS

Me permito señalar señor Juez desde ya que ejerceré mi derecho a interrogar al testigo enunciado en la demanda.

En cuanto al dictamen pericial aportado con la demanda, desde ya le solicito ser Juez no acoger tal, toda vez que el mismo no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 226 del Código General del Proceso, no se aportaron los documentos necesarios contenidos en la citada disposición, no se acreditó la idoneidad de los peritos, ni los documentos que acrediten su experiencia profesional.

Ahora, en el evento de considerar el Despacho que el dictamen cumple con la norma, desde ya le solicitó se proceda a citar a los peritos que rindieron el mismo, para que en audiencia que para tal fin señale el despacho procedan a rendir el dictamen, y en dicha oportunidad procederé a solicitar las aclaraciones y complementaciones del caso.

SECCIÓN V
OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

En atención a lo estipulado en el artículo 206 del Código General del Proceso manifiesto expresamente que me opongo a la tasación de los frutos civiles y naturales realizados por la parte demandante y en consecuencia solicito se dé plena aplicación a las sanciones establecidas en la citada disposición, toda vez que como se demostrará en el transcurso de este proceso y conforme los argumentos expuestos, los frutos civiles y naturales cuyo pago se pretende no fue estimado de manera razonable, ni siquiera existe prueba que demuestre su existencia.

Los frutos civiles y naturales reclamados no se encuentran debidamente justificados en la demanda ni en los documentos anexos a ella. La parte demandante no realizó una estimación razonable de los frutos civiles y naturales reclamados, pues los mismos son desproporcionados, injustificados y desconocen todos los referentes jurisprudenciales que existen en la materia.

Se solicita como compensación los frutos civiles y naturales a título de haber dejado de percibir los cánones de arrendamiento del inmueble vendido identificado con matrícula inmobiliaria 01N – 91130 y a título de deuda por un valor de \$127.500.000 y \$25.000.000, respectivamente, compensaciones que no reúnen las condiciones necesarias para acreditar dichos pagos, pues ninguna prueba del monto tasado se aportó, no se acreditó que existiera esa cantidad de habitaciones dentro de la casa, tampoco el valor adeudado, ni tampoco prueba idónea que permita determinar de manera certera los montos dejados supuestamente de percibir por el demandante.

En este sentido, careciendo de certeza el fundamento para liquidar los frutos civiles y naturales, no puede existir prueba de aquellos.

En consecuencia, solicito al Juzgado condene a la parte demandante a pagar a la demandada el 10% de la diferencia existente entre la tasación de los frutos civiles y naturales que se realiza bajo la gravedad de juramento y la suma que eventualmente disponga el despacho. En el evento en que no haya lugar al reconocimiento de ninguna de las pretensiones de la demanda, se deberá condenar al demandante al pago del 5 % sobre los perjuicios tasados.

SECCIÓN VI
MEDIOS DE PRUEBA

Solicito se tengan, decreten y practiquen los siguientes medios de prueba:

6.1º Documentales.

6.1.1. Fotografías de la pantalla de WhatsApp con mensajes escritos por el demandante que acredita que el demandado si adeudaba cuota de los pagos mensuales del vehículo marca NISSAN XTRAIL.

6.1.2. Copia de los 8 recibos firmados por el señor JHON JAIRO PINEDA, donde consta el pago de los \$ 40.000.000, pago total del vehículo marca NISSAN XTARIL.

6.1.3. Copia de la escritura pública de aclaración de área N° 1730 del 08 de junio de 2018 de la notaria Sexta de Medellín.

7.2º Interrogatorio De Parte.

En los términos contenidos en el artículo 198 del CGP, cítese al demandante JOHN JAIRO PINEDA CASTAÑO, para que en audiencia para tal efecto fije el Despacho, absuelva bajo la gravedad de juramento el interrogatorio que personalmente le formularé, sobre los hechos de la demanda, en los términos establecidos, en el artículo 198 del Código General Del Proceso.

7.3º Testimonios.

En los términos contenidos en el artículo 212 del CGP, solicito lo siguiente:

Cítese al señor RONALD CIRILO MORILLO GONZALES, mayor, con cedula de ciudadanía N° 15.974.575 de Venezuela, permiso de permanencia N° 928214420061983, celular: 300 665 9866, dirección: carrera 69 # 95 – 92 Barrio Castilla, correo electrónico: ronalddmorillo@gmail.com, para que en audiencia que para tal fin señale el despacho absuelva el cuestionario que le formularé, sobre los hechos manifestados en la demanda, concretamente en relación con todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon el contrato de compraventa celebrado entre las partes y la fecha real de entrega del inmueble con matrícula 01N- 91130 y las condiciones en las que se encontraba.

Cítese al señor JOHN JAIRO ESTRADA PALACIOS, mayor, con cedula de ciudadanía N° 98.485.786, celular: 311 615 2077, dirección: carrera 69 # 95 – 92 barrio Catilla, correo electrónico: jhonjairoestradapalacios@gmail.com, para que en audiencia que para tal fin señale el despacho absuelva el cuestionario que le formularé, sobre los hechos manifestados en la demanda, concretamente en relación con todas las circunstancias de

LUIZA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

tiempo, modo y lugar que rodearon el contrato de compraventa celebrado entre las partes y la fecha real de entrega del inmueble con matrícula 01N- 91130 y las condiciones en las que se encontraba.

Cítese al señor MARIO ALBERTO LÓPEZ TORO, mayor, con cedula de ciudadanía N° 71.227.614, celular: 302 373 8589, dirección: calle 43 # 71 – 84 barrio laureles, correo electrónico: consignatariala72@gmail.com, para que en audiencia que para tal fin señale el despacho absuelva el cuestionario que le formularé, sobre los hechos manifestados en la demanda, concretamente en relación con todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon el contrato de compraventa verbal del vehículo marca NISSAN XTARIL celebrado entre las partes y el lugar donde estuvo en consignación para la venta.

Cítese al señor LUIS GUILLERMO VELASQUEZ LASSO, mayor, con cedula de ciudadanía N° 71.739.967, dirección: calle 43 # 71 – 48 barrio laureles, correo electrónico: memoacuatic210@hotmail.com, para que en audiencia que para tal fin señale el despacho absuelva el cuestionario que le formularé, sobre los hechos manifestados en la demanda, concretamente en relación con todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon el contrato de compraventa verbal del vehículo marca NISSAN XTARIL celebrado entre las partes y el lugar donde estuvo en consignación para la venta.

Cítese al señor CARLOS MARIO PINEDA, dirección: carrera 65 C # 31 – 34, celular: 311 690 26 40, para que en audiencia que para tal fin señale el despacho absuelva el cuestionario que le formularé, sobre los hechos manifestados en la demanda, concretamente en relación con todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon el contrato de compraventa celebrado entre las partes, la terminación del mismo, todos los pormenores respecto a los vehículos y las condiciones del inmueble con matrícula 01N- 91130.

SECCIÓN VII

ANEXOS

Se acompañan los documentos anunciados como prueba.

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

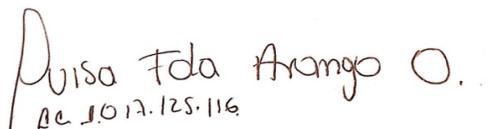
SECCIÓN VIII
DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES

Se tendrán como direcciones para notificaciones y comunicaciones las siguientes:

8.1. El demandado recibirá notificaciones en la calle 54 # 54-56, Medellín Antioquia,
celular: 320 740 8683, correo electrónico: parejaquintero4@hotmail.com

8.2. La suscrita apoderada recibirá notificaciones en la calle 70 sur # 38-430,
Sabaneta Antioquia, celular: 310 631 1624, correo electrónico:
arangospina03@hotmail.com

Cordialmente,

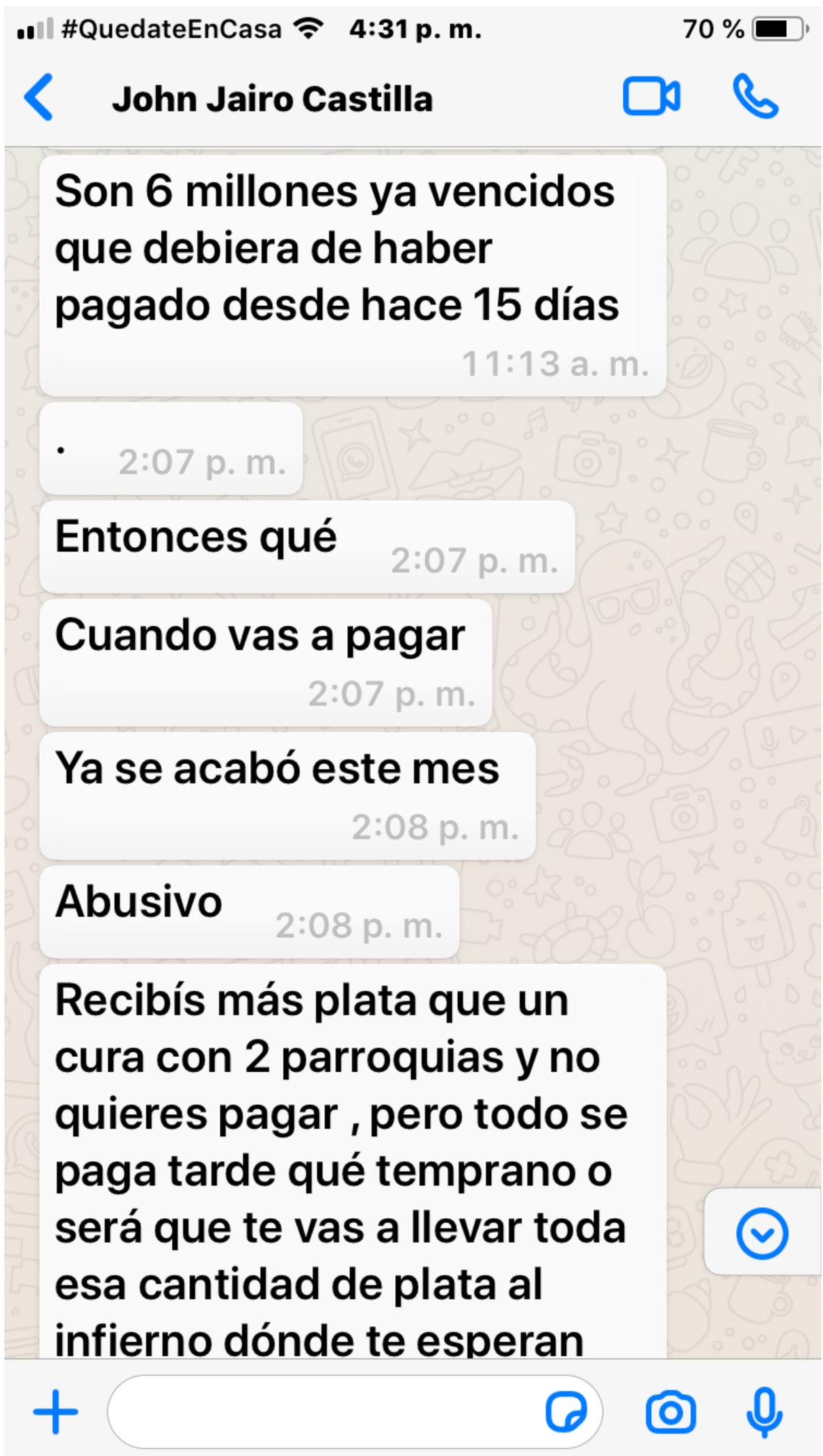


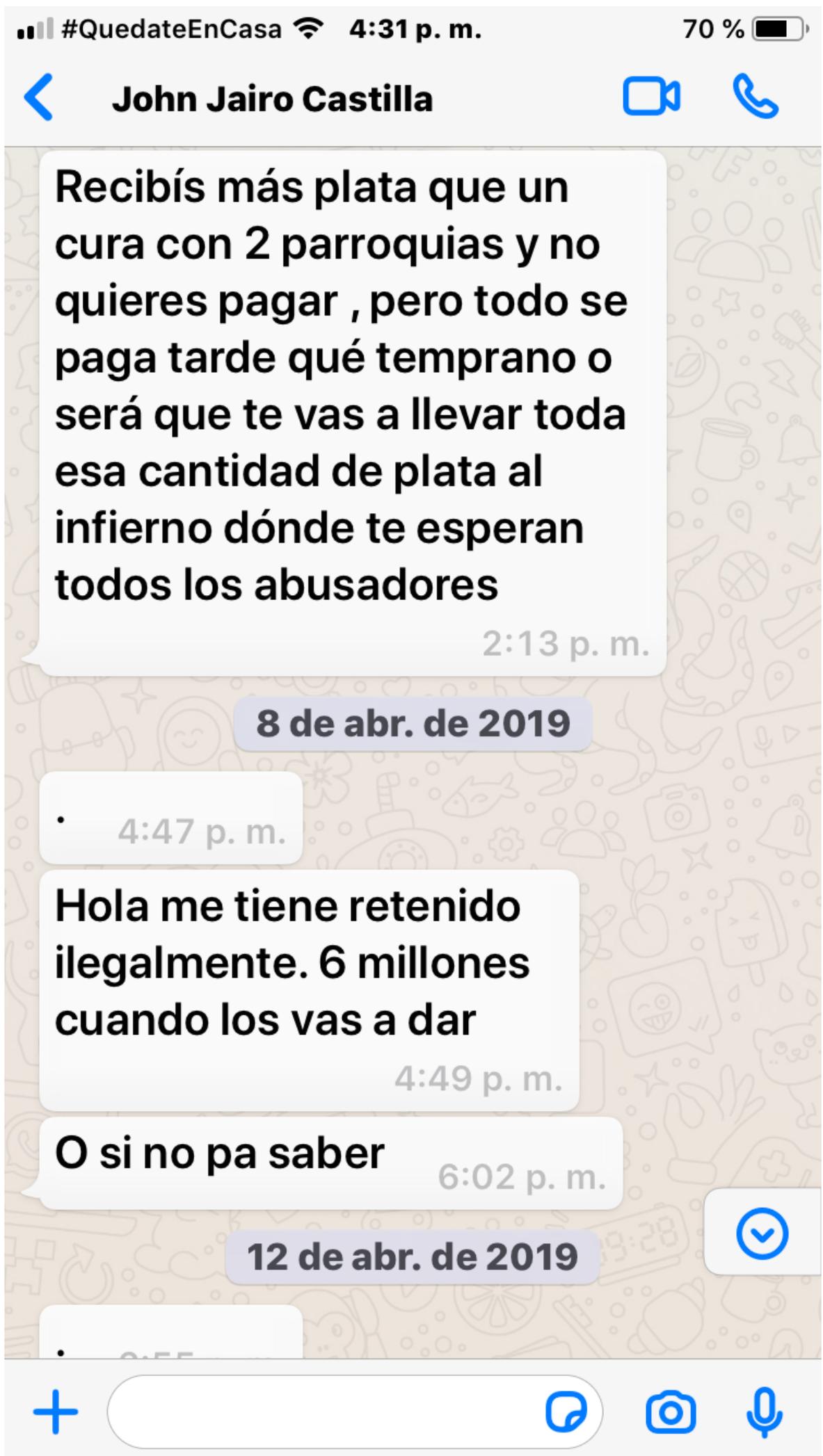
Luisa Fda Arango O.
C.C. 1017.125.116

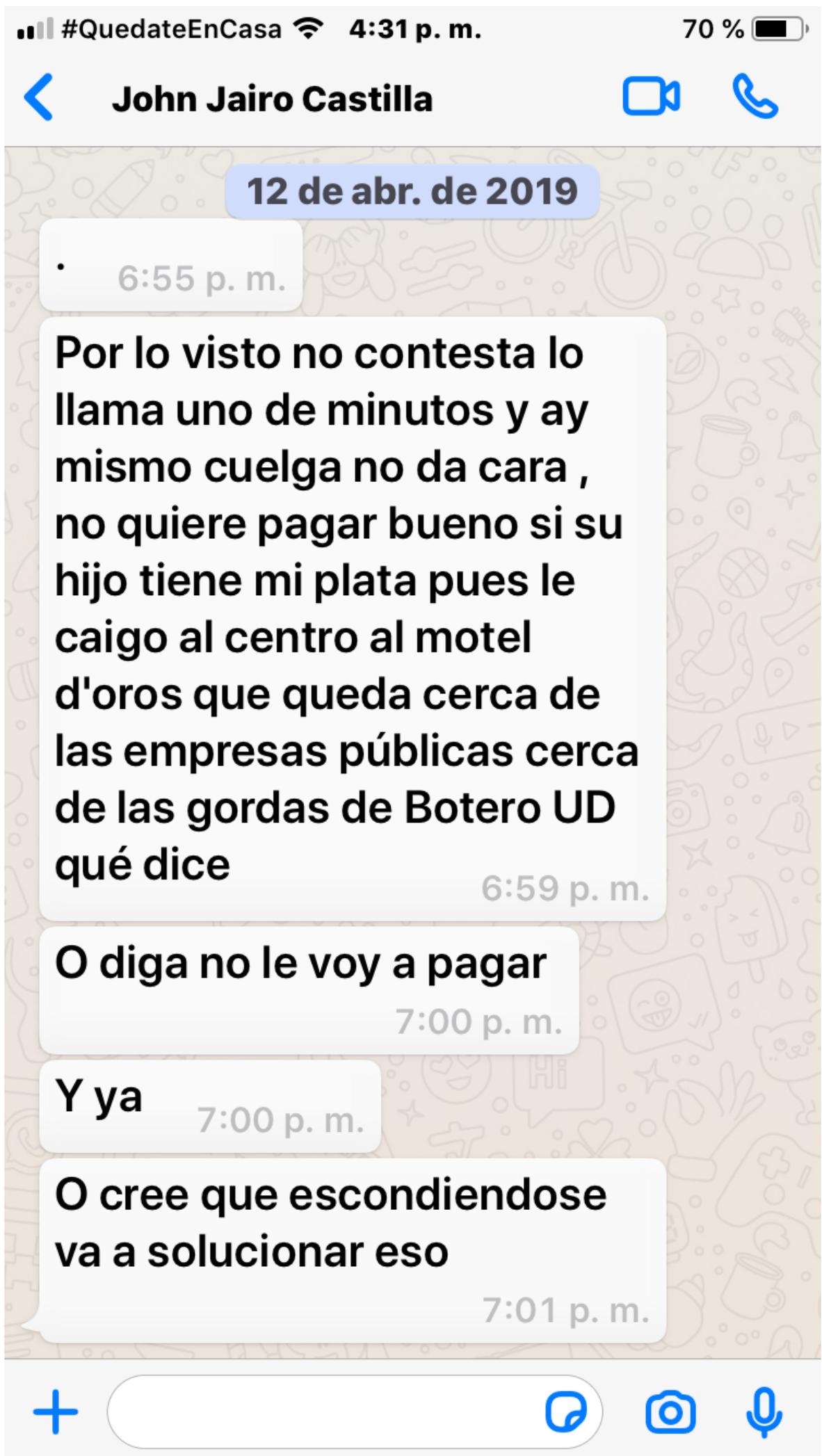
LUISA FERNANDA ARANGO
C.C. 1017125116 DE MEDELLIN
T.P. 188.336 DEL C.S.DE LA J.

LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S









LUISA FERNANDA ARANGO OSPINA
ABOGADA TITULADA
U DE S

Asunto

Medellin, noviembre 9-2018

Recibido Sr. Nicolas Pareja Director
la suma de \$ 5.000.000 cinco
millones de pesos m/c. por concepto
de pago de vehículo Nissan X-Trail
modelo 2013, blanca, placa MKF-38.

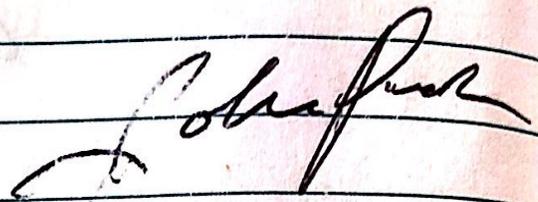
Saludos cordiales

Dec. 20.030436 Mel

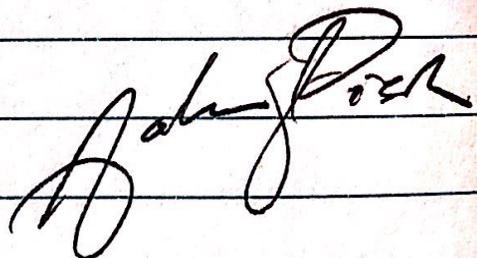
Medellin - diciembre 20 2018
Recibí del Sr. Nicolás Parejo 5'000.000
cinco millones paga vehículo Nissan AP.381
Medellin, enero 2. 2019.
Recibí del Sr. Nicolás Parejo 5'000.000 millo
nes
Pago Nissan
Solo para Recibo

Medellin, Febrero 11-2019
Pueder cinco millones de pesos
(\$5.000.000) por concepto pago
vehículo camión de Nissan
Luisa Arango Ospina
C.C. 26030436

16 de Marzo de 2019 →
recibio la suma de
cuatro millones de pesos,
por concepto de pago
camioneta Nissan blanca.
\$ 4.000.000.

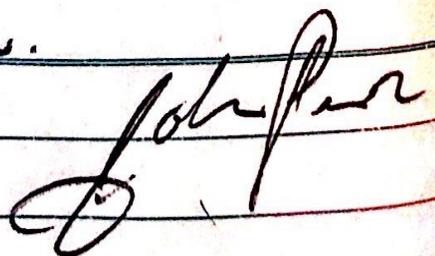


18 de Abril de 2019 →
recibo la suma de
seis millones de pesos
por concepto de pago de
camioneta Nissan blanca.
\$ 6.000.000



19 de Mayo de 2019
recibo la suma de \$ 5.000.000
cinco millones de pesos, por
concepto de pago de
camioneta Nissan blanca
\$ 5.000.000 MIL.

Tener en Cuenta



Asunto

Medellin - Ju/17 31. 2019

Recebi de Sr Nicolas Lopez a la
suma de \$100.000.000 cinco millones
por pago Capireta Alvar
Paga

John Fernando Lopez

L. Arango Ospina

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



República de Colombia



Ca27 4800

Aa050749390

Paul

ESCRITURA PUBLICA NRO. (1730)

MIL SETECIENTOS TREINTA

FECHA: 08 DE JUNIO DE 2018

ACLARACIÓN

OTORGADO POR: JOHN JAIRO PINEDA CASTAÑO y NICOLÁS ARGEMIRO PAREJA QUINTERO

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NRO(S): 01N-91130

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), ante el despacho de la Notaría Sexta (6a) del Circulo Notarial de la ciudad de Medellín, cuyo Notario Titular es el(la) Doctor(a) **ROBERTO CHAVES ECHEVERRY**, comparecieron **JOHN JAIRO PINEDA CASTAÑO** y **NICOLÁS ARGEMIRO PAREJA QUINTERO**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 70.030.436 y 98.495.415, y dijeron.

Luisa Matilde Aristizabal

PRIMERO: Que por medio de la escritura pública número 1115 de fecha 24 de abril de 2018 de la notaria sexta de Medellín, aun sin registrar, el señor **JOHN JAIRO PINEDA CASTAÑO**, vendió al señor **NICOLÁS ARGEMIRO PAREJA QUINTERO** el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria, número 01N-91130, LOTE DE TERRENO SITUADO EN ESTA CIUDAD DE MEDELLÍN EN EL BARRIO CASTILLA, FRACCIÓN ROBLEDO, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la mencionada escritura.

SEGUNDO: Que al hacer la referida venta se estipuló que el inmueble tenía una área total de 320 metros cuadrados, sin tener en cuenta que sus medidas son 8,00 metros de frente por 32 metros de centro.

TERCERO: Por lo expuesto los comparecientes proceden a aclarar la escritura pública de venta número 1115 de fecha 24 de abril de 2018 de la Notaria Sexta de Medellín, en el sentido de indicar que área total del inmueble es 8,00 metros de frente por 32 metros de centro lo que da una rea total de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (256,00 Metros Cuadrados).

CUARTO: Los comparecientes, solicitan al señor registrador de Instrumentos Públicos tomar nota de esta aclaración en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria número 01N-91130, y por consiguiente proceder a inscribir al señor **NICOLÁS**

Notario

Luisa Matilde

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

Aa050749390



Ca273974800

10685095a58U8A8A

09/07/2018



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

RCE NOTARÍA SEXTA DE MEDELLÍN ANT.
La presente es fiel copia auténtica tomada del original de la Escritura Pública número 1730 de fecha 08 JUNIO / 2018 se expide en 2 hojas rubricadas y destinadas para: INTERESADO,
18 JUN 2018
MEDELLÍN, _____



Luisa W

CONTESTACION DEMAMDA RADICADO 2019-00356

luisa fernanda arango ospina <arangospina03@hotmail.com>

Jue 20/08/2020 9:13 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (20 MB)

Copia de Contestación demanda NICOLAS PAREJA.pdf;