CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA- 680013103011-2019-00379-00

J M <jotamelendez@hotmail.com>

Lun 7/12/2020 10:51 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; sandra_sero@hotmail.com <sandra_sero@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (203 KB)

CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA- 680013103011-2019-00379-00.pdf;

Doctor
LEONEL RICARDO GUARIN PLATA
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

REF: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA

DDAS: CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS
PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA
SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA

DTE: MARTHA DIAZ GUALDRON

RAD: 680013103011-2019-00379-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA

CARLOS BUENO CARRASCAL, mayor de edad, vecino de Piedecuesta, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.691.368 de Aguachica, abogado en ejercicio, portadora de la T.P Número 291.304 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado de las señoras **PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.649.515 de Bucaramanga, **CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37.816.468 de Bucaramanga y **SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.547.533 de Bucaramanga.

Por medio de la presente me permito Adjuntar **CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA.** para los fines que estime pertinentes.

De manera respetuosa solito que no se le brinde información a la anterior apoderada, esto es la Doctora *LINDA CATALINA PALACIOS RAMÍREZ*, Email: Catalinapalacios85@hotmail.com, toda vez que ya no hace parte de este proceso.

Nota: El presente memorial se radica en la dirección electrónica del Juzgado j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co y en cumplimiento de art. 78 del C.G.P. y decreto 806 de 2020 se envía igualmente el presente escrito a la dirección electrónica sandra_sero@hotmail.com, registrada por la apoderada de la parte activa para recibir notificaciones.

Atentamente,

CARLOS BUENO CARRASCAL

C.C. No. 9.691.368 de Aguachica

T. P. No. 291.304 del C. S. de la J.

Tel 3106617619

Jotamelendez@hotmail.com

"PRUEBA ELECTRONICA: Al recibir el acuse de recibo por parte de esta dependencia se entendera Como aceptado y se recepcionara como documento prueba de la entrega del usuario. (Ley 527 del 18-08-1999) reconocimiento juridico de los mensajes de datos en forma electronica a traves de la redes telematicas."

---Para evitar que su cuenta de correo personal, sea victima de suplantacion, atacada por virus, spam o phishing tenga presente no hacer click en links desconocidos, ya que a traves de estos se solicita datos personales como contrasena, numero de cedula y correo electronico entre otros. Por tal motivo deben abstenerse de suministrar informacion personal, institucional y bancaria.

CONFIDENCIALIDAD: Al recibir el acuse recibido por parte de esta dependencia se entendera como aceptado y se recepcionara como documento prueba de la entrega del usurario (Ley 527 del 18-08-1999).

Mensaje Importante

La información contenida en este mensaje, incluidos los archivos adjuntos al mismo, son para el uso exclusivo del destinatario y puede contener información que no es de carácter público, en caso de haber recibido este mensaje por error, comuníquese de forma inmediata con el emisor y proceda a su eliminación; recuerde que cualquier uso, difusión, distribución, copiado o divulgación de esta comunicación está estrictamente prohibido.

Doctor
LEONEL RICARDO GUARIN PLATA
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.

RADICADO: 680013103011-2019-00379-00

DDAS: CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS
PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA
SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA

DTE: MARTHA DIAZ GUALDRON

ASUNTO: CONTESTACIÓN REFORMA DE LA DEMANDA

CARLOS BUENO CARRASCAL, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 9.691.368 expedida en Aguachica, abogado titulado portados de la T.P. 291.304 del CSJ, con oficina en la Carrera 15 # 2-87, correo electrónico Jotamelendez@hotmail.com actuando en mi calidad de apoderado de las señoras ***PAOLA ANDREA VANEGAS VILLABONA***, ***CARMEN NUBIA VILLABONA DE VANEGAS*** y ***SANDRA LILIANA VANEGAS VILLABONA***, demandadas dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito ***me permito dar contestación a la Reforma de la Presente Demanda*** interpuesta por la señora MARTHA DIAZ GUALDRON.

Lo anterior en los siguientes hechos:

➢ *I. HECHOS*

1.1 Mis representadas aceptan como cierto este punto de los hechos, pues así se desprende de la lectura atenta del certificado de tradición y libertad aportado como prueba.

1.2 Mis poderdantes admiten como verdadero este hecho.

1.3 Con respecto a los siguientes hechos.

1.3.1 Dicen mis representadas que este punto de los hechos es parcialmente cierto, en el sentido que el valor estipulado en la promesa de compraventa se pactó en ***CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($423.500.000),*** NO ajustando al verdadero valor comercial del bien objeto de compraventa, como lo establece la hoy accionante conocedora de bienes raíces.

1.3.2 Mis prohijadas aceptan como verdadero este punto, pues no es más que la transcripción de las cláusulas que contiene la promesa de compraventa suscrita el seis (06) de septiembre del dos mil diecinueve (2019).

1.3.3 Mis representadas admiten como cierto este punto.

1.3.4 Este punto riñe con la realidad, pues cabe resaltar que por tratarse de un bien sujeto a registro no podríamos hablar de posesión sin los protocolos que reglamenta la norma.

1.3.5 Dicen mis poderdantes que este punto es verdadero al igual que el punto 1.3.2, pues no es más que la transcripción de las cláusulas que contiene la promesa de compraventa suscrita el seis (06) de septiembre del dos mil diecinueve (2019).

1.3.6 Este hecho lo aceptan como cierto mis representadas.

1.3.7 Mis prohijadas aceptan como cierto este punto, pues así se aprecia en el escrito de la promesa de compraventa.

1.3.8 Manifiestan mis poderdantes que este punto es verdadero.

1.4 Dicen mis representadas que este punto de los hechos es verdadero.

1.5 Este punto es parcialmente cierto en cuanto al pago de impuestos, pero NO podemos hablar de posesión por tratarse de un bien sujeto a registro público.

1.6 Dicen mis representadas que este punto es cierto en cuanto a lo enunciado en las cláusulas CUARTA y, lo demás no les consta.

1.7 Declaran mis prohijadas que este punto de los hechos, no les consta, pues la accionante sabía con antelación de la revocatoria de los poderes.

1.8 Las accionadas admiten como verdadero este punto de los hechos y manifiestan que han sido solicitadas en múltiples oportunidades para que se concrete el negocio jurídico, pero las accionadas no están en disposición de otorgar dichos poderes por las irregularidades que presenta dicha promesa de compraventa como lo es el precio irrisorio del bien objeto de la presente Litis y que la hoy accionante le manifestó a las demandadas que el predio tenía un valor de ***CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($423.500.000)***, precio que no se ajusta a la realidad y que dejan entre dicho la buena fe de la parte actora ya que era muy consiente siendo ella una vendedora de bienes raíces.

1.9 Este punto de los hechos es cierto, pues así se evidencia en la prueba allegada junto con la demanda.

1.10 Dicen mis representadas que este punto no les consta, del acápite de las pruebas se evidencia el pago de impuestos, lo demás la parte actora debe probarlo.

1.11 Manifiestan mis poderdantes que este punto de los hechos es totalmente cierto que al enterarse que el precio real era tres veces más de lo pactado en la promesa de compraventa revocaron los poderes ya que habían sido engañadas en cuanto al valor real de su patrimonio.

1.12 En cuanto a este hecho Mis representadas se acogen a título de indemnización el pago contemplado en la cláusula penal pactado en la promesa de compraventa con fecha del seis (06) de septiembre del (2019).

1.13 Este punto de los hechos es cierto.

➢ ***II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES***

2.1. PRETENSIONES PRINCIPALES

2.1.1 mis representadas se OPONEN a esta pretensión, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

- No es de negar que el seis (06) de septiembre del año (2019), las partes de la presente Litis suscribieron contrato de compraventa, en la cual una de las partes se obliga dar una cosa y la otra a pagarla en dinero (articulo1849 del código civil), en el presente caso, la hoy demandante que adquirió la calidad de compradora **MARTHA DIAZ GUALDRON**, se comprometió a pagar el precio de la compraventa CUATROCIENTOS VEINTITRES MLLONES QUINIENTOS MIL PEOSO MCTE (423.500.000) **el décimo día hábil siguiente al cual quede debidamente registrada la escritura y se tomó como fecha máxima de pago el día 24 de diciembre del 2019**. Y como respaldo de la deuda se firma en garantía una letra de cambio, es decir que cancelaria el bien materia de venta una vez quedara en favor de la misma con la correspondiente escritura pública.

- Las demandadas quienes adquirieron la calidad de vendedoras cuando suscribieron la promesa de compraventa desconocían el precio real que tenía el bien objeto de compraventa el cual oscila en un valor de DOSMIL MILLONES DE PESOS MCTE (2.000.000.000) , existiendo una gran diferencia con el precio que la comerciante de bienes raíces les hizo creer a las vendedoras.

2.1.2. Mis mandantes se OPONEN claramente, ya que NO existe cumplimiento por alguna de las partes, pues la accionante que hoy se pronuncia como parte cumplida, pretendía por medio de la promesa de compraventa elaborada por ella misma (MARTHA DIAZ GUALDRON) firmar escrituras y luego hacer un pago con una letra de cambio, que después de firmada la escritura pública podría generar otra Litis.

2.1.3. Las accionadas se OPONEN a esta pretensión haciendo uso de lo enunciado en el articulo1858 del código civil que dice “si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2°, del articulo precedente – la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública-, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, **podrá cualquiera de las partes mientras no se otorgue la escritura** o no halla principiado la entrega de la cosa vendida”(subrayado en negrilla fuera del texto original).

1.1.4. Mis prohijadas se OPONEN a esta pretensión teniendo en cuenta que se retractaron del negocio jurídico como ya se indicó anteriormente, derecho que les asistía plenamente al no haber suscrito escritura pública alguna.

También cabe destacar que las accionadas estaban frente a una prominente compradora que proyectaba hacer cometer en un vicio objetivo en el negocio jurídico que daría origen a una lección enorme, previendo que el verdadero valor comercial del bien objeto de compraventa supera en tres tantos más al pactado en la promesa de compraventa, pues con lo anterior se refleja la mala fe por parte de la hoy accionante.

Así las cosas, es desacertado que la accionante intente obtener escritura pública más un tiempo posterior a esta para pagar el inmueble por disposición de un juez y más cuando ella tenía conocimiento de la retractación de mis prohijadas con antelación de la Litis que hoy nos atañe.

2.1.5. Mis representadas se OPONEN a la presente pretensión con base a lo expresado en la parte de los hechos y pretensiones de la contestación a esta Litis vigente.

2.1.6. Mis poderdantes se OPONEN a esta pretensión, dado a que se acogen a título de indemnización el pago contemplado en la cláusula penal pactado en la promesa de compraventa con fecha del seis (06) de septiembre del (2019).

2.1.7. Mis apadrinadas se OPONEN a esta pretensión y a la ves piden que se sancione en costas a la parte actora la cual intenta que el togado caiga en error.

2.2. PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

2.2.1. Mis representadas se OPONEN a esta pretensión, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- No es de negar que el seis (06) de septiembre del año (2019), las partes de la presente Litis suscribieron contrato de compraventa, en la cual una de las partes se obliga dar una cosa y la otra a pagarla en dinero (Articulo1849 del código civil), en el presente caso, la hoy demandante que adquirió la calidad de compradora **MARTHA DIAZ GUALDRON**, se comprometió a pagar el precio de la compraventa CUATROCIENTOS VEINTITRES MLLONES QUINIENTOS MIL PEOSO MCTE (423.500.000) **el décimo día hábil siguiente al cual quede debidamente registrada la escritura y se tomó como fecha máxima de pago el día 24 de diciembre del 2019**. Y como respaldo de la deuda se firma en garantía una letra de cambio, es decir que cancelaria el bien materia de venta una vez quedara en favor de la misma con la correspondiente escritura pública.

- Las demandadas quienes adquirieron la calidad de vendedoras cuando suscribieron la promesa de compraventa desconocían el precio real que tenía el bien objeto de compraventa el cual oscila en un valor de DOSMIL

MILLONES DE PESOS MCTE (2.000.000.000) , existiendo una gran diferencia con el precio que la comerciante de bienes raíces les hizo creer a las vendedora.

2.2.2. Mis mandantes se OPONEN claramente, ya que NO existe cumplimiento por alguna de las partes, pues la accionante que hoy se pronuncia como parte cumplida, pretendía por medio de la promesa de compraventa elaborada por ella misma (MARTHA DIAZ GUALDRON) firmar escrituras y luego hacer un pago con una letra de cambio, que después de firmada la escritura pública podría generar otra Litis.

2.2.3. Las accionadas se OPONEN a esta pretensión haciendo uso de lo enunciado en el articulo1858 del código civil que dice "si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2°, del articulo precedente – la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública-, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, **podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura** o no halla principiado la entrega de la cosa vendida"(subrayado en negrilla fuera del texto original).

2.2.4. Mis poderdantes se OPONEN a esta pretensión, dado a que se acogen a título de indemnización el pago contemplado en la cláusula penal pactado en la promesa de compraventa con fecha del seis (06) de septiembre del (2019).

2.2.5. Mis apadrinadas se OPONEN a esta pretensión y a la ves piden que se sancione en costas a la parte actora la cual intenta que el togado caiga en error.

➢ *III. EXCEPCIONES*

- **EXCEPCION DE TEMERIDAD O MALA FE, ARTICULO 79 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.** "Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos" así las cosas y a la luz del anterior artículo se prevé que estamos frente a un caso fraudulento, engañoso y doloso por parte de la accionante instruida de bienes raíces al hacer creer a las hoy accionadas que el precio ofertado por ella era el justo cuando en realidad es tres (3) veces más que el ofertado y que ahora con el presente proceso pretende sacar provecho para sus fines fraudulentos.

- **EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO.** En los contratos bilaterales las partes están inmersas en deberes equitativos de forma que cada sujeto se obliga a cumplir la parte contractual a la que está sometido.

  En la presente Litis la accionante (prominente compradora) tenía el deber de pagar el precio pactado, es así que NO ha cumplido con su deber. Artículo 1609 del código civil. "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes

esta en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

- **EXCEPCION DE RETRACTACION.** En los contratos de compraventa mientras NO se halla tramitado las formalidades de ley, una de las partes está en su libre albedrio de retractarse.

  Articulo1858 del código civil que dice "si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2°, del articulo precedente – la venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública-, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, **podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura** o no halla principiado la entrega de la cosa vendida"(subrayado en negrilla fuera del texto original).

IV. FUNDAMENTO DE DERECHO

Artículo 1849 del código civil,

Artículo 1858 del código civil.

Artículo 1609 del código civil.

Artículo 764 del código civil.

Artículo 1602 del código civil.

Y demás semejantes con este código.

Artículo 79 del código general del proceso.

V. PRUEBAS

Modestamente pido al señor juez, se sirva dar valor probatorio a los siguientes documentos aportados por la accionante.

DOCUMENTALES

- Contrato original de promesa de compraventa celebrado entre las partes, fechado el seis (06) de septiembre del 2019.
- Copia autentica de la escritura pública 5131del 31 de agosto del 2016 en la notaria séptima de Bucaramanga.

- Certificado de libertad y tradición correspondiente a la matricula inmobiliaria 314 -47910 de la oficina de registro de instrumentos públicos de pie de cuesta, fechado el día 22 de noviembre del 2019.

  Téngase como tales las aportadas junto con la contestación principal de la demanda.

- Copia simple de la REVOCATORIA DEL PODER CONFERIDO A LA SEÑORA MARTHA DIAZ GUALDRON, con fecha del 14 de noviembre del 2019.

- Copia simple del retracto de promesa de compraventa, con fecha del 18 de noviembre del 2019.

- Copia simple del recibido de ENVIAMOS en el edificio simonetta de los documentos ya citados.

- Copia simple del documento referenciado INEFICACIA DEL RETRACTO E INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, el cual fue allegado por la demandante a las accionadas.

(***estas copias ya reposan en el expediente por lo cual sería duplicidad de los mismos***)

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase su señoría citar a las partes de la presente Litis, para que rindan declaración e interrogatorio sobre los hechos y contestación del presente proceso, interrogatorio que formulare el día que se realice la diligencia. Con esta prueba se busca esclarecer los hechos que conllevaron a la presente demanda.

PRUEBA PERICIAL

Sírvase su señoría nombrar un perito experto en avalúos, para que determine el precio COMERCIAL a través de un informe claro, exacto y minucioso de EL LOTE DE TERRENO DENOMINADO LA ESMERALDA, en la vereda las vegas jurisdicción del municipio de Piedecuesta, el cual cuenta con una área de terreno de OCHENTA Y CUATRO HECTAREAS SIETE MIL METROS CUADRADOS (84 HAS 7000mts) el cual cuenta con una construcción de trescientos diez metros (310mts) con numero predial 00-00-0023-0045-000 y se identifica con la matricula inmobiliaria 314 -47910 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Piedecuesta, el cual fue objeto de la promesa de compraventa, con esta prueba se busca demostrar el verdadero precio del bien y la mala fe con la que actuó la promitente compradora.

La que su señoría imagine idónea en aras de remediar y dar solución a la presente Litis, de tal manera que no se vulneren los derechos que tenemos todo los seres humanos en nuestro estado social de derecho

➢ *VI. PROCEDIMIENTO*

Se trata de un proceso declarativo verbal de mayor cuantía, regulado por el artículo 1368 del código general del proceso.

➢ *VII. COMPETENCIA Y CUANTIA*

En razón a la competencia y la cuantía es usted señor juez competente para conocer y tramitar la demanda en razón a que las partes de la Litis están dentro de su jurisdicción e igualmente por la cuantía.

➢ *VIII. JURAMENTO ESTIMATORIO*

De conformidad con el artículo 206 del código general del proceso, lo estimo bajo juramento, en superior a MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($1.500.000.000).

➢ *IX. ANEXOS*

Copia del presente escrito.

➢ *X. NOTIFICACIONES*

- El suscrito puede ser notificado en la carrera 15 N° 2-87 Apto 1204 condominio Monte Real Piedecuesta Stder, celular 3106617619-3042228767, correo electrónico jotamelendez@hotmail.com.
- Las accionadas y la accionante en las direcciones aportadas junto con la demanda.

➢ *XI. CUMPLIMIENTO ART. 78 CGP Y DECRETO 806 DE 2020*

La presente **contestación de la reforma de la demanda** se radica en la dirección electrónica del despacho j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co y en cumplimiento de art. 78 del C.G.P. y decreto 806 de 2020 se envía igualmente del presente escrito de contestación de la reforma de la demanda a la dirección electrónica

sandra_sero@hotmail.com, registrada por la apoderada de la parte activa para recibir notificaciones.

Del señor Juez, Atentamente,

CARLOS BUENO CARRASCAL
C.C. No. 9.691.368 de Aguachica
T. P. No. 291.304 del C. S. de la J.

Carrera 15 Nº 2-87 Apto 1204 Condominio Monte Real
Teléfonos: (57) 310-6617619, 304-2228767
Jotamelendez@Hotmail.Com
Piedecuesta – Santander – Colombia