

señor

JUEZ 1° CIVIL DEL CIRCUITO DE ROLDANILLO – VALLE DEL CAUCA
E.S.D

RADICADO: 2022-00153-00
DEMANDANTE: JUAN PABLO PEÑALOSA MAZUERA Y OTROS
DEMANDADO: TANQUES DEL NORDESTE S.A
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

SANTIAGO ESCUDERO CATAÑO, mayor de edad, abogado en ejercicio, vecino de Medellín-Antioquia, identificado con cedula de ciudadanía No. 1035860563 de Girardota-Antioquia, portador de la tarjeta profesional No.283.036 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de la sociedad **TANQUES DEL NORDESTE S.A** identificada con NIT 800092024-2, por medio del presente escrito respetuosamente y dentro del término procesal para hacerlo procedo a contestar demanda formulada por el demandante en referencia, de la siguiente manera:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: CIERTO

SEGUNDO: CIERTO

TERCERO: CIERTO

CUARTO: CIERTO

QUINTO: CIERTO

SEXTO: CIERTO

SEPTIMO: CIERTO

OCTAVO: NO ES CIERTO

Debemos manifestar señor juez, que, si bien el documento de promesa de compraventa que celebraron las partes señalaba una retroventa en un lapso ya descrito por el demandante en este punto, hay que señalar que dicha figura no se ha realizado a la fecha porque no existen garantías para la compañía por mi representada de que se efectuó el pacto de retroventa y esto lo manifestamos por lo siguiente:

1. La persona que realmente realizo la negociación de las ventas de los inmuebles con nuestra compañía y a la que se le realizaron la totalidad de los pagos fue el señor **JUAN PABLO PEÑALOSA MAZUERA** en ningún momento tuvimos contacto con el señor Natibel Cubillos pese a ser este el propietario real de los inmuebles
2. El pasado mes de noviembre de 2022 cuando se estaba tratando de llegar a un acuerdo para perfeccionar la retroventa, solicitamos al señor Peñalosa que nos diera posesión del lote de 1.500 mts² que ellos debían escriturarnos a futuro, lo anterior con el fin de garantizar que efectivamente nos fueran hacer entrega de dicho inmueble a lo que la respuesta fue negativa, pasamos a realizar una segunda propuesta que realizáramos la retroventa pero que nos hipotecaran el porcentaje del inmueble que nos iba a corresponder en un futuro y tampoco fue positiva la respuesta por medio del demandante y como tercera propuesta le manifestamos que nos comprara ese porcentaje de terreno y el demandante lo que hizo fue una propuesta económica irrisoria.
3. Todas las anteriores propuestas que no buscaban mas que tener una garantía de que efectivamente a futuro íbamos a recibir el lote de 1.500 mts² se realizaron teniendo en cuenta que los lotes en la retroventa iban a pasar a nombre de los señores **NATIBEL CUBILLOS GUTIERREZ** y una hermana del señor peñalosa, como se puede observar señor juez el principal obligado en el contrato y el que recibió los pagos que es el señor Peñalosa no iba tener tenencia de ningún lote, situación que nos hace preguntarnos ¿Qué garantía vamos a tener de que efectivamente nos iban a cumplir con el lote de 1.500 mts²? Adicionando a todo lo anterior que la relación con el señor Peñalosa se encuentra a la fecha bastante deteriorada.
4. Actualmente se encuentra pendiente unas obligaciones con la corporación autónoma regional del valle del cauca (CVC), entidad que concedió los permisos de extracción de tierras y carreteables y que a la fecha pese de haber cesado dicho movimiento de tierras, no hemos podido finalizar los permisos ya que el señor Peñalosa nos impide el paso a los lotes para hacer las adecuaciones que nos pide esta entidad, debe entender señor juez que administrativamente la sociedad TANQUES DEL NORDESTE S.A es quien debe responder ante la CVC y no nos podemos dar el lujo de dejar esa situación en el aire.
5. Nuestra compañía no busca quedarse con los lotes objeto de contrato, lo que se busca es una garantía de que a futuro los demandantes van a cumplir con su obligación de entregar el lote de 1.500 mts y a la fecha no tenemos ninguna garantía de ello.

NOVENO: PARCIALMENTE CIERTO

Es cierto, como se manifestó en el pronunciamiento anterior, que para el 19 de septiembre de 2022 las partes acordaron llevar a cabo la retroventa en la notaría única de la Unión – Valle, situación que no se pudo llevar a cabo por 2 factores:

1. A la fecha se encuentran pendientes unas obligaciones con la CVC que no podemos dejar en el aire ya que administrativamente la sociedad por mi representada es quien debe responder y no hemos podido finalizar unas adecuaciones que nos solicita la entidad debido a que los demandantes no nos permiten la entrada a los predios.
2. Como se manifestó en el numeral anterior, no existen garantías para la compañía por mi representada de que en el futuro se lleve a cabo la entrega del lote de 1.500 mts teniendo en cuenta que los lotes en la retroventa iban a pasar a nombre de los señores NATIBEL CUBILLOS GUTIERREZ y una hermana del señor Peñalosa, como se puede observar señor juez el principal obligado en el contrato y el que recibió los pagos que es el señor Peñalosa no iba tener tenencia de ningún lote, situación que nos hace preguntarnos ¿Qué garantía vamos a tener de que efectivamente nos iban a cumplir con el lote de 1.500 mts? Adicionando a todo lo anterior que la relación con el señor Peñalosa se encuentra a la fecha bastante deteriorada.

DECIMO: CIERTO

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones de la presente Demanda por lo manifestado en la contestación de los hechos y lo que se manifestara en las excepciones de mérito.

EXCEPCIONES

Propongo los siguientes medios de defensa:

INEXISTENCIA INCUMPLIMIENTO AL PACTO DE RETROVENTA POR PARTE DE TANQUES DEL NORDESTE S.A

Manifestamos lo anterior teniendo en cuenta señor juez que la sociedad por mi representada nunca ha incumplido con su obligación de perfeccionar la retroventa pese a que en el documento se haya establecido una fecha que efectivamente ya paso y esto lo manifestamos teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Cuando las partes acordaron la esencia del negocio jurídico sabían y eran conscientes que la corporación autónoma regional del valle del cauca (CVC) iba a otorgar 2 permisos para la extracción y movimiento de tierras

los cuales realizo bajo las resoluciones 0780 No. 0783 – 592 del 03 de septiembre de 2021 y 0780 No. 0783 – 591 del 03 de septiembre de 2023 las cuales otorgaron dichos permisos y se empezó con la explotación del inmueble.

2. Una vez se finalizo lo anterior, la CVC nos exigió dejar los inmuebles con unas especificaciones técnicas y de esta manera cerrar los expedientes con nuestra compañía y la finalización de los tramites.

Manifiesto lo anterior señor juez porque a la fecha ha sido imposible que los demandantes nos permitan ingresar a los predios y hacer dichas adecuaciones, pese a que legalmente los inmuebles son de nuestra propiedad han existido eventos acalorados donde no nos han permitido el ingreso y en aras de tener seguridad y evitar cualquier conflicto se tomó la decisión de dejar la situación de esa manera y a la fecha no se ha avanzado.

Como se puede observar señor juez, no podemos simplemente celebrar una retroventa y dejar expuesta a sanciones con la CVC a la compañía por mi representada por ende es el motivo principal de haber podido realizar la retroventa y pese a que existe un documento con una fecha exacta para este acto consideramos que no se esta incumpliendo ya que la no protocolización de lo mismo se debe a que la parte demandante no nos permite terminar los trabajos y cerrar todos los temas con la CVC por lo cual dicho incumplimiento a la retroventa no se genera por nosotros.

APLICACIÓN DEL PRINCIPIO PROCESAL DE REALIDAD SOBRE LAS FORMAS

Traigo a colación este principio procesal y base fundamental del derecho procesal colombiano teniendo en cuenta señor juez que, si bien existe en un documento una fecha de perfeccionamiento de un pacto de retroventa, no se puede dejar de lado las circunstancias que han impedido realizar dicho acto y mucho menos entrar a decretar un incumplimiento sin analizar dichas circunstancias, circunstancias que son vitales para que la demandada pueda liberar los inmuebles objeto de retroventa al demandante y no quedar con ninguna obligación pendiente con la CVC, como lo hemos mencionado en todo el escrito de la presente contestación de demanda.

Hay que manifestar señor juez que mi poderdante siempre ha tenido un animo conciliatorio y un animo de llegar a un acuerdo frente a esta situación y lo único que ha exigido es que se le garantice que el lote futuro si se le va escriturar proponiendo diferentes formular de arreglo, pero lastimosamente ninguna del agrado del demandante.

Teniendo en cuenta lo anterior no se puede simplemente manifestar que se está incumpliendo con una fecha de retroventa sin antes analizar y llegar a la conclusión que dicho incumplimiento se debe a la falta de voluntad del demandante.

FALTA DE GARANTIAS PARA LA DEMANDADA DE LA ENTREGA Y ESCRITURACION DEL LOTE DE 1.500 MTS2

Si bien es un hecho futuro que no está siendo objeto de discusión en este proceso, si debemos manifestar esto señor juez teniendo en cuenta que como se estipula en el contrato objeto de discusión en su clausula tercera parágrafo segundo una obligación de los demandantes de escriturar a la compañía por mi representada un lote de terreno de 1.500 mts2 12 meses después de perfeccionar la retroventa, lo único que ha pretendido la compañía por mi representada es que se garantice de alguna forma que los demandantes van a cumplir con su obligación de hacer entrega de dicho lote de terreno lo anterior teniendo en cuenta que las relaciones se han deteriorado y han existido actos reprochables por parte de los hoy demandantes por lo cual se propusieron en su momento diferentes formulas de arreglo que ninguna fue adoptada por estos, situación que será demostrada en los interrogatorios ha practicarse en el presente proceso.

Es ilógico que mientras los inmuebles son de propiedad de la demandada estas personas impidan el paso a los lotes para dejarlos adecuados según las obligaciones de la CVC y por el contrario lo que este realiza es invadirlos y vender abusando de nuestra confianza tierra a terceras personas, prueba de ello es la queja que se interpuso el pasado 23 de septiembre de 2022 en la estación de policía del municipio de zarzal por el administrador de la compañía en esta ciudad, donde se puso en conocimiento el acto ilegal que se estaba realizando en los lotes extrayendo tierras y vendiéndolas a terceras personas haciendo uso ilegítimo de los permisos que tiene la compañía por mi representada situación que demuestra señor juez que no existen garantías del lote futuro que se nos debe escriturar.

PRUEBAS SOLICITADAS PARTE DEMANDADA

Solicito se tenga como pruebas las siguientes:

DOCUMENTAL APORTADA:

1. Certificado de Existencia y Representación Legal
2. Permisos otorgados por la CVC
3. Queja instaurada ante la inspección de policía de zarzal
4. Acta de no admisión de entrega por trabajos pendientes en los inmuebles y que no se han realizado por oposición de los hoy demandantes
5. Contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito Se cite a los señores Demandantes, en la dirección indicada en la demanda, a fin de que declaren sobre los hechos de la demanda, las pretensiones y de las excepciones propuestas

TESTIMONIALES:

Solicito sean citados a comparecer a su despacho con el fin de dar fe de la contestación a los hechos de la presente demanda a las siguientes personas:

1. Al señor **LUIS ALFONSO VARELA QUINTERO**, identificado con la C.C: 6.352.350, quien reside en La Paila – Valle del Cauca, quien Declarará sobre la demanda y la contestación
2. Al señor **JHON BATIO ALVAREZ GARCIA**, identificado con la C.C: 15.341.987 quien reside en La Paila – Valle del Cauca, quien Declarará sobre la demanda y la contestación
6. Al señor **HUGO ARMANDO CASTELLANOS MARIN**, identificado con la C.C: 98.766.253 quien reside en Palmira – Valle del Cauca, quien Declarará sobre la demanda y la contestación
7. Al señor **JUAN CARLOS VALLECILLA**, identificado con la C.C: 1679106 quien reside en La Paila – Valle del Cauca, quien Declarará sobre la demanda y la contestación

NOTIFICACIONES

TANQUES DEL NORDESTE S.A: recibirá las notificaciones en la calle 85 # 48 – 01, bloque 10, local 10 de la ciudad de Itagüí (Antioquia), y en el correo electrónico: recepcion01@tanquesdelnordeste.com

El suscrito apoderado judicial de los demandados, **SANTIAGO ESCUDERO CATAÑO:** recibo notificaciones en la Secretaría de su Despacho, o en la Calle 85 No. 48 - 01 bloque 10, local 10 de la ciudad de Itagüí- Antioquia. Teléfono: 4441426 Ext: 116. Correo electrónico: tksjuridico@tanquesdelnordeste.com

ANEXOS

1. Contestación de esta demanda
2. Poder especial otorgado.
3. Todas las pruebas documentales indicadas en prueba documental aportada.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by 'E' and 'C' with horizontal strokes, likely representing 'Santiago Escudero Cataño'.

SANTIAGO ESCUDERO CATAÑO
C.C. 1.035.860.563
T.P. 283.036 del CSJ