

Señora
Juez Civil Municipal de Ubaté.
E. S. D.

37
Notula
8F
6 OCT '21 PM 12:43 018076
JUZ. CIVIL MPAL. UBATE

Referencia: Proceso No. 2021-00069

Demandantes: Jairo Sarmiento Reyes y Betty Peña.

Demandados: María Aleida Calderón Garnica.

Asunto: Contestación de la demanda.

Respetada Doctora:

JOHNNY ALEXANDER GARCIA MURCIA, persona mayor de edad, vecino y residente en Ubaté, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.171.238 expedida en Ubaté, portador de la tarjeta profesional número 168.876 del Consejo Superior de la Judicatura; actuando en condición de apoderado judicial de la señora **MARIA ALEIDA CALDERON GARNICA**, persona mayor de edad, plenamente capaz, dentro del término legal, manifiesto a usted, con todo respeto, que procedo a contestar la demanda promovida por el señor **JAIRO SARMIENTO REYES** y la señora **BETTY PEÑA**, y, proponer excepciones de fondo, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS EN LOS CUALES SE FUNDAMENTAN LAS PRETENSIONES

Al Hecho 1º. **ES CIERTO.**

Al Hecho 2º. **ES CIERTO.**

Al Hecho 3º. **ES CIERTO.**

Al Hecho 4º. **NO ES CIERTO**; toda vez que, producto de un acuerdo verbal que mantenían mi prohijada con los aquí demandantes, se determinó que el negocio estaba supeditado al pago de la contraprestación que debían la señora **BETTY PEÑA** y su esposo **JOSE ELVER GONZALEZ ESPITIA**, por la ocupación parcial del mismo terreno prometido en venta a mi cliente, alrededor de **CIEN METROS CUADRADOS (100M2)**, contraprestación que nunca se hizo efectiva, y adicionalmente pongo de presente que actualmente la porción de terreno se sigue ocupando por el señor **JOSE ELVER GONZALEZ ESPITIA** desde hace un largo tiempo; por tal razón mi poderdante señora **MARIA ALEIDA CALDERON GARNICA** les había manifestado a los aquí demandantes que no efectuaría la tradición mediante escritura hasta que se ajustara esa obligación pendiente al precio del negocio que aquí nos ocupa, y que en el evento de que le reconocieron esta contraprestación se otorgaría el instrumento público, dado que esta situación ya estaba acordada entre las partes de forma verbal y previa.

Al Hecho 5º. **ES CIERTO.**

Al Hecho 6º. **NO ES CIERTO**, dado que, el día 12 de abril de 2021, mi prohijada señora **MARIA ALEIDA CALDERON GARNICA** devolvió la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CTE (\$25.000.000)** al esposo de la demandante señor **JOSE ELVER GONZALEZ ESPITIA** en las instalaciones del almacén de calzado propiedad del hijo de la señora **CALDERON GARNICA** en la Cra. 7 No. 10-30 Local 101, almacén **CONTACT TENNIS**; devolución que hizo en el entendido de que ya no se podía hacer efectivo el

38

negocio, en razón al incumplimiento de este ocupante y el ajuste del precio del inmueble prometido en venta, suma que él recibió a satisfacción. Respecto de los otros VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) mi poderdante siempre ha tenido la intención de devolverlos al otro promitente comprador señor JAIRO SARMIENTO REYES y este siempre se ha reusado a recibirlos y a conciliar, manifestando que es su voluntad demandar para que se le reconozcan una serie de indemnizaciones a las que dice tener derecho.

Al Hecho 7°. ES PARCIALMENTE CIERTO, porque la ocupación no solamente data de la firma de la promesa de compraventa sino, desde hace tiempo atrás de forma parcial en favor del señor JOSE ELVER GONZALEZ ESPITIA.

Al Hecho 8°. NO ES CIERTO, porque mi poderdante les exhibió el poder al momento del inicio del negocio, documento que anexo a la contestación de la presente demanda, y adicionalmente, los aquí demandantes revisaron el certificado de tradición y libertad del inmueble que aquí nos ocupa.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Manifiesto al despacho que en nombre de mi poderdante me opongo a todas y cada una de las declaraciones y condenas solicitadas en las pretensiones de esta demanda toda vez que como quedara demostrado en el proceso no hay lugar a ellas conforme a las razones expresadas y explicadas en la contestación a los hechos de la demanda.

EXCEPCIONES DE MERITO

Propongo como excepciones perentorias o de fondo las que a continuación señalo, las cuales consultan la realidad del negocio que existió entre el demandante y el demandado; por tal razón ruego declararlas probadas.

1°. Excepción de PAGO PARCIAL - DEVOLUCION PARCIAL DEL DINERO:

Tal y como quedará probado en este proceso mi prohijada Señora MARIA ALEIDA CALDERON devolvió la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CTE (\$25.000.000) al señor JOSE ELVER GONZALEZ ESPITIA esposo de la aquí demandante, en las instalaciones del almacén de calzado propiedad del hijo de la señora CALDERON GARNICA en la Cra. 7 No. 10-30 Local 101, almacén CONTAC TENNIS, el día 12 de abril de 2021, por esa razón el derecho que se desprende de la pretensión numero 2 es sobredimensionado y excesivo, toda vez que solicitar el pago de CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE, es desconocer el abono de pago parcial por concepto de devolución del dinero, por otro lado, el otro demandante Señor JAIRO SARMIENTO se rehúsa a recibir su parte de dinero es decir los otros VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CTE (\$25.000.000), por lo que reviste su pretensión de abiertamente temeraria y evidentemente desproporcionada.

2. Excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO – EN EL ESCENARIO DE PACTAR ARRAS Y CLAUSULA PENAL DE FORMA SIMULTANEA.

No hace parte de la autonomía de la voluntad de las partes en el negocio en cuestión pactar arras y cláusula penal de forma simultánea, pues lo que se estipuló en la disposición

SEGUNDA del contrato de promesa NO SON ARRAS CONFIRMATORIAS, ni se pueden entender como tales, pues no puede interpretarse de la intención de los contratantes la procedencia de las dos figuras, dado que de la redacción del contrato da lugar a que se interprete que lo pactado fueron las arras de retracto, o que se pactó una cláusula penal o de incumplimiento, pero nunca las dos.

Como en el contrato se pacta un valor por arras sin especificar qué tipo de arras son, la ley presume que se trata de arras de retracto lo que hace inviable la posibilidad de la cláusula penal en caso de desistimiento del negocio. Mas sin embargo quiero poner de presente que de probarse la excepción primera y el hecho de que la demandada recibió la devolución de su pago a satisfacción, no procedería el reconocimiento de arras a ella, y tampoco se entendería la razón por la cual Betty Peña demando ante este despacho.

Tratándose de las arras de retracto no procede la cláusula penal, pues el objetivo de las arras de retracto es facultar a las partes para que desistan del negocio, y no se puede penalizar a la parte que haga uso de ese derecho expresamente convenido. Además, la ejecución de las arras de retracto conlleva a la terminación del contrato, y esa terminación hace inviable la cláusula penal, pues tal terminación fue consensual en el momento en que se pactaron las arras de retracto.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Invoco como fundamentos en derecho lo establecido por el CODIGO GENERAL DEL PROCESO para este tipo de actuaciones, el código civil artículos 1859 en adelante, y demás normas que le sean concordantes y complementarias para este tipo de procesos.

PRUEBAS

Con el objeto que obren en el proceso, para demostrar los hechos que sustenta la excepción y desestiman las pretensiones, ruego tener como tales las siguientes:

Documentales:

- Poder emanado de las copropietarias del inmueble prometido en venta, a favor de la aquí demandada.
- Video donde los aquí demandantes aceptan que se les devolvió el dinero referenciado en esta contestación. *(segundo 24 en adelante)*.

Testimoniales:

Sírvase su señoría citar como testigos para que depongan sobre los hechos en que se funda la defensa y sobre las excepciones de fondo propuestas a:

- Paola Reyes Calderón, quien puede ser notificada al correo electrónico areyescalde1994@gmail.com, y ubicada en el abonado telefónico 3204220592.
- César Alexander Reyes Calderón, quien puede ser notificado al correo electrónico calexanderreyes@hotmail.com, y ubicado en el abonado telefónico 3123578331.

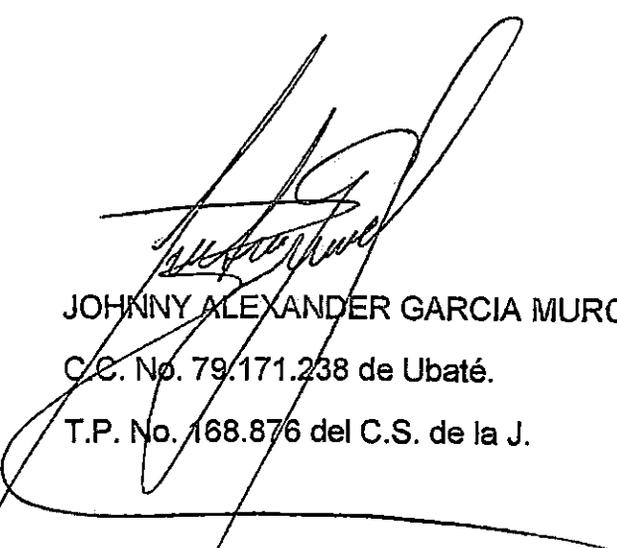
Interrogatorio de Parte:

Dígnese su señoría citar y hacer comparecer a los señores **BETTY PEÑA** y **JAIRO SARMIENTO REYES**, para que absuelva el interrogatorio que le formularé ya sea verbalmente o por escrito.

ANEXOS

Los documentos mencionados en el acápite de pruebas y memorial poder para contestar esta demanda.

De la Señora Juez;



JOHNNY ALEXANDER GARCIA MURCIA

C.C. No. 79.171.238 de Ubaté.

T.P. No. 168.876 del C.S. de la J.

República de Colombia
Poder Judicial del Poder Público
Tribunal Judicial Municipal de
Medellín - Antioquia
15 OCT 2021
Consejo del Sector Judicial, hoy
Escrito allegado en tiempo
El Secretario

