

Proceso 2021-00054 / CONTESTACIÓN DEMANDA

Ana Josefa Morales Rincón <pepita0730@hotmail.com>

Jue 31/03/2022 16:04

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Boyacá - Sogamoso

<j01cctosogamoso@cendoj.ramajudicial.gov.co>;abogado.fernandoperez1987 <abogado.fernandoperez1987@gmail.com>

Buen día. Por el presente me permito adjuntar la contestación de la demanda del asunto.

Atentamente,

ANA JOSEFA MORALES RINCÓN

C.C. 46.350.029

T.P. 67.215

CEL 3132619392

EMAIL: pepita0730@hotmail.com

Enviado desde [Correo](#) para Windows

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO

E.

S.

D.

REFERENCIA: VERBAL – RESOLUCION DE ESCRITURA N° 2021-0054

DTE: GERMAN PENAGOS RODRIGUEZ

DDO: ETELVINA CRISTANCHO CABRERA

En mi calidad de la señora ETELVINA CRISTANCHO CABRERA, estando dentro del término legal, por medio del presente me permito dar contestación a la demanda, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL 1º: Es cierto.

AL 2º: Es cierto.

AL 3º: Parcialmente cierto. Es cierto que el primer inmueble se trata del lote de terreno denominado “LA ESPERANZA”, que se identificaba con la matrícula inmobiliaria N° 095-30592. Pero no es cierto que su extensión fuera de 2100 m², ya que, tal como se indica en el mismo instrumento público, la venta se efectuó por la última parte del lote de terreno de mayor extensión, describiendo que correspondía a un área de 1.425 m².

En cuanto a la existencia de la construcción, esta efectivamente existe dentro del inmueble e hizo parte de la negociación, pero no fue incluida expresamente en la escritura pública precisamente por no estar declarada ni registrada.

AL 4º: El presente hecho es confuso, en el entendido que, por un lado, indica que el precio acordado fue de \$120.000.000,00 y, por el otro, que a la fecha de presentación de la demanda no se había cancelado la suma referida en la escritura pública, es decir, la suma de \$8.000.000,00.

Con la anterior precisión, mi mandante hace la manifestación de NO SER CIERTO y que, por el contrario, ella canceló la suma acordada de la negociación, que no es la que manifiesta el demandante. El dicho de mi representada tiene sustento en el mismo instrumento público, el cual, valga decir, goza de presunción de veracidad y de legalidad, el cual, en clausula TERCERA, en la que se señala que “*que la parte vendedora declara haber recibido de manos de la parte compradora en su totalidad y a entera satisfacción...*”, aunado a los testimonios que se ofrecerán con la presente, de quienes presenciaron las entregas de dinero al demandante, son ellos los señores NESTOR ARIEL MOLANO SALAMANCA y JOSÉ ANTONIO CORTEZ HIGUERA, este último acompañó a las partes el día y hora en que se suscribió la escritura pública, presenciando la entrega y conteo del dinero.

De otra parte, no resulta cierto y es contrario a la lógica y costumbre de los negocios, el hecho de aducir que no se hubiera recibido el pago acordado y si haber suscrito la correspondiente escritura pública y entregado el inmueble objeto de la venta, mucho menos sin dejar una cláusula o un título valor que indicara la existencia de otra obligación que debiera cumplir la compradora con posterioridad a la firma de la escritura pública y entrega del bien enajenado, cuyo incumplimiento diera origen a invocar la condición resolutoria.

Al 5º: Es cierto.

Al 6º: No es cierto. Tal como lo señala a clausula TERCERA de la escritura pública N° 719 del 08 de abril de 2016, el vendedor declara haber recibido a entera satisfacción la suma allí descrita, resaltando que dicho título goza de presunción de autenticidad y de existencia del acto jurídico contenido en el mismo, aunado a los testimonios de los señores NESTOR ARIEL MOLANO SALAMANCA y JOSÉ ANTONIO CORTEZ HIGUERA, este último acompañó a las partes el día y hora en que se suscribió la escritura pública, presenciando la entrega y conteo del dinero.

Al 7º: No es un hecho, se trata de la descripción de una disposición legal.

Al 8º: Es cierto.

Al 9º: Es cierto.

Al 10º: Es cierto, Desde la suscripción de la escritura pública el vendedor entregó la posesión de los inmuebles, cumpliendo así con todos los elementos formales de la Tradición, la entrega de la cosa y el pago, originando así que la señora ETELVINA CRISTANCHO adquiriera el uso, el goce y la disposición de aquellos, es decir, a partir de ese momento se configuró la propiedad privada a su favor.

Al 11º: Parcialmente cierto. Es cierto que no se estipulo pacto comisorio o condición resolutoria, precisamente porque la tradición se llevó a cabo el mismo día en que se cumplieron los requisitos formales, por lo mismo, no hubo lugar a un contrato preparatorio del negocio jurídico. En cuanto a la descripción del contenido del artículo 1546 del C.C. y sus eventuales consecuencias, se tratan de una apreciación del demandante y, por lo mismo, no es un hecho.

Al 12º: No es cierto, tal como se manifestó al hecho CUARTO, la comparadora si efectuó el pago acordado. Tampoco es cierto que se hubieran vencido ninguna clase de plazos, ya que la venta se llevó a cabo de contado y, por lo mismo, no había lugar a solicitar ni conceder un plazo posterior a la fecha de la firma del instrumento público. En cuanto a la consecuencia descrita por el demandante, esta se trata de una apreciación subjetiva de su parte.

Al 13º: Parcialmente cierto. Es cierto que el señor GERMAN PENAGOS RODRIGUEZ había efectuado dos ventas con antelación al negocio jurídico contenido en la escritura publica N° 719 del 08 de abril de 2016, pero no es cierto que la señora ETELVINA CRISTANCHO CABRERA hubiera adelantado alguna clase de proceso divisorio, lo cual se

evidencia del mismo certificado de tradición del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 095-30952.

Al 14°: Es cierto que existió el cierre del folio 095-30592 y que se abrió el nuevo folio 095-145849, pero no como consecuencia de un proceso divisorio.

Al 15°: A mi mandante no le consta este hecho, por cuanto no conocía al vendedor, solo lo conoció al momento de la negociación y, de otra parte, tampoco se aporta prueba que así lo acredite.

Al 16°: No es un hecho. Es una apreciación de una norma legal.

A LAS PRETENSIONES

Mi mandante se opone a la prosperidad de todas las pretensiones, tanto declarativas, como condenatorias, por cuanto no es cierto que el pago no se hubiera efectuado, por el contrario, se dio cumplimiento y, por lo mismo, se suscribió la correspondiente escritura pública y se materializó la entrega incondicional de los bienes contenidos en la compraventa.

AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Mi mandante objeta el monto estimado por la parte demandante, en atención a que, de un lado, la construcción que se encuentra en el inmueble, no es apta para arrendar, su destino es apenas para un cuidadero, por lo cual no ha sido objeto de arrendamiento y no se tiene conocimiento si alguna vez la hubieran arrendado. De otra parte, las pastadas las estipula como si todos los días del año existiera pasto, lo que permite inferir que su estimación se efectuó de una manera precipitada, teniendo en cuenta que, bien es sabido que el suelo necesita un tiempo para que nuevamente produzca lo que en él esté sembrado, lo que incluye el pasto, es decir, lo máximo posible podrían ser cinco pastadas al año, teniendo en cuenta el tiempo que tarda el despastar y el de su recuperación, el cual no es de inmediato.

Por lo anterior, de manera razonada mi mandante manifiesta que, la estimación de un hipotético arriendo de la construcción elevada sobre el predio, dada su precaria condición, es equivalente al 50% de lo pretendido por la parte demandante, por lo que sería de la siguiente forma:

AÑO	MESES	VALOR C/U	TOTAL AÑO
2016	8	100.000	800.000
2017	12	105.750	1.269.000
2018	12	110.075	1.320.902
2019	12	113.576	1.362.907
2020	12	117.891	1.414.697
2021	4	119.789	479.158
TOTAL			\$ 6.646.664

A continuación, se presenta un resumen de lo que eventualmente hubiera podido producir en pastadas los 2.425 m2 de tierra, así:

AÑO	Cantidad de pastadas	VALOR C/U	TOTAL AÑO
2016	2	55.000	110.000
2017	5	55.000	275.000
2018	5	55.000	275.000
2019	5	55.000	275.000
2020	5	55.000	275.000
2021	1	55.000	55.000
TOTAL			\$ 1.265.000

Como se aprecia, la estimación hecha por la parte demandante, dista mucho de la que realmente pudiera obedecer a la realidad, pues aquella es un 260% superior a esta, lo que permite inferir que su tasación no se efectuó de manera razonada y, por el contrario, fue precipitada e inexacta.

A LAS PRUEBAS

Desde este instante, haciendo uso de lo señalado en el artículo 211 del C.G.P., me permito tachar el testimonio del señor GUILLERMO PENAGOS RODRÍGUEZ, quien es hermano del demandante, por lo cual se podría ver afectada su credibilidad o imparcialidad, en razón de parentesco.

PRUEBAS

Téngase como pruebas las siguientes:

- **DOCUMENTALES**
 - Escritura pública N° 719 de la fecha 08 de abril de 2016 de la Notaria Tercera de Sogamoso, la cual ya reposa en el expediente.

- **TESTIMONIALES**

Sírvase su señoría, señalar fecha y hora para escuchar en testimonio a los señores:

 - NESTOR ARIEL MOLANO SALAMANCA, persona mayor de edad, identificado con la C.C. 74189182, con dirección de notificación en la Calle 11 sur 12 07 Sogamoso, correo electrónico nestor.molano.salamanca@gmail.com persona que depondrá sobre una de las entregas de dinero al señor GERMAN PENAGOS RODRIGUEZ.

 - JOSÉ ANTONIO CORTEZ HIGUERA, persona mayor de edad, identificado con la C.C. 9523741, con dirección de notificación en la Cra. 9 # 28-48, apto 203, barrio recreo Sogamoso, correo electrónico jacortezhiguera@gmail.com persona que depondrá sobre una de la entrega de dinero al señor GERMAN PENAGOS RODRIGUEZ, que tuviera lugar el mismo día y hora en que se suscribió la escritura pública, la cual presencio y acompañó activamente.

- **DECLARACIÓN DE PARTE:**

Sírvase decretar el interrogatorio de parte del señor GERMAN PENAGOS RODRIGUEZ, el cual se realizará con las formalidades señaladas en los artículos 202 y 203 del C.G.P.

Anexo poder conferido a mi favor.

De Usted su señoría atentamente,

A handwritten signature in black ink, reading "Ana Josefa Morales Rincon". The signature is written in a cursive style with a light blue background behind the text.

ANA JOSEFA MORALES RINCON

C.C. N° 46.350.029 de Sogamoso

T.P. N° 67215 del C. S. J.

Señora
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOGAMOSO
E. S. D.

REF: VERBAL-RESOLUCIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA DE
DERECHOS Y ACCIONES N° 2021-00054
DTE: GERMAN PENAGOS RODRIGUEZ
DDA: ETELVINA CRISTANCHO CABRERA



ETELVINA CRISTANCHO CABRERA, mayor de edad, domiciliada en Sogamoso, identificada con la C.C.N° 23.271.579, a usted respetuosamente manifiesto que confiero PODER ESPECIAL, amplio y suficiente a la Doctora, ANA JOSEFA MORALES RINCON, mayor de edad, domiciliada y residente en Sogamoso e identificada con la C.C.N° 46.350.029 de Sogamoso, abogada con T.P.N° 67215 del C. S. de la J., email: pepita0730@hotmail.com, como abogado principal, y al Doctor HELBER ERNESTO GUEVARA LEMUS, mayor de edad, domiciliado y residente en Sogamoso e identificado con la C.C.N° 7.228.152 de Duitama, abogado con T.P.N° 281.841 del C. S. de la J., email: helberguevara08@hotmail.com, como abogado suplente, para que en mi nombre y representación conteste y lleve hasta su terminación el proceso de la referencia.

Mis apoderados quedan facultados de conformidad con el Art.77 del C. G del P., y las demás que sean necesarias para el logro de mis intereses.

Ruego señora Juez, reconocerles personería a mis apoderados en las condiciones ya citadas.

De la señora Juez atentamente

PRESENTACIÓN PERSONAL

Etelvina Cristancho Cabrera
ETELVINA CRISTANCHO CABRERA
C. C. N° 23.271.579
Dirección: Carrera 10 # 2-20 de Sogamoso
Cel: 3142379294
Email: uldyp@yahoo.es

ACEPTO

Ana Josefa Morales Rincon
ANA JOSEFA MORALES RINCON
C.C.N° 46.350.029 de Sogamoso
T.P.N° 67215 del C. S. J.
Email: pepita0730@hotmail.com

Helber Ernesto Guevara Lemus
HELBER ERNESTO GUEVARA LEMUS
C.C.N° 7.228.152 de Duitama
T.P.N° 281841 del C. S. de la J.
Email: helberguevara08@hotmail.com