

77
- 6

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Melgar Tolima, Noviembre veintisiete (27) de dos mil veinte (2020).

PROCESO	C. 2 PERTENENCIA CON DEMANDA DE RECONVENCION
RADICACIÓN Nº.	73449-31-03-002-2020-00014-00
DEMANDANTE	AGUSTIN RODRIGUEZ GOMEZ
DEMANDADO	LIGIA CAPERA TAPIERO
ASUNTO	ADMITE DEMANDA DE RECONVENCION

En razón a que la anterior demanda de reconversión, verbal de Resolución de Contrato se ajusta a las previsiones legales, el Despacho

RESUELVE.

PRIMERO. ADMITASE la demanda de Reconversión de Resolución de Contrato impetrada a nombre de la señora LIGIA CAPERA TAPIERO, contra el señor AGUSTIN RODRIGUEZ GOMEZ, a quien se le corre traslado de la demanda por el término de veinte días.

SEGUNDO. El presente auto se notifica al demandado mencionado por estado.- Por secretaria y por vía de correo electrónico, se le remitirá la demanda respectiva y una vez recibida le corren los respectivos términos.-

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

FANNY VELASQUEZ BARON
Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO MELGAR-TOLIMA	
SECRETARIA	
La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaria a la hora de las 8:00 A.M.	
No. <u>57</u>	De hoy <u>30 Nov 20</u>
SECRETARIO	
HENRY QUIROGA RODRIGUEZ	



DOCTOR
FLORENTINO CARDONA GARCÍA
ABOGADO TITULADO
ASESORÍA JURÍDICA CALIFICADA A
VÍCTIMAS Y VÍCTIMARIOS DE ACCIDENTES DE TRÁNSITO
DERECHO DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE
E-MAIL - Registrado en el SIRNA, florocardona@gmail.com,



CUATRO CARACTERÍSTICAS CORRESPONDEN AL JUEZ: ESCUCHAR CORTÉSMENTE; RESPONDER
SABIAMENTE; PONDERAR PRUDENTEMENTE Y DECIDIR IMPARCIALMENTE "SÓCRATES"

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.
Melgar.

Referencia: Presentación Demanda de Reconvención dentro del proceso de Pertenencia.

Demandante en Reconvención: Ligia CAPERA TAPIERO.

Demandado en Reconvención: Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ

Radicación número: 73449310300220200001400

Florentino CARDONA GARCÍA, mayor de edad, vecino de Ibagué, donde resido, identificado profesional y civilmente como aparezco al pie de mi firma, abogado titulado, con oficina en la calle 14 # 4-58, EDIFICIO COLOMBIA, de la misma ciudad, teléfonos con WhatsApp 3006506632 y 3013700870, correo electrónico, Registrado en el SIRNA, florocardona@gmail.com, obrando en los términos del poder que me confirió la parte demandada en la demanda principal y demandante en esta Reconvención, Ligia CAPERA TAPIERO, mayor y vecina de Melgar, poder que fue ratificado por ella ante su despacho, con el debido respeto le manifiesto al Juzgado, que estando dentro del término, conferido por la ley y en uso del mandato conferido, paso a presentar demanda de Reconvención dentro del presente trámite procesal, todo de acuerdo a los siguientes

FUNDAMENTOS DE HECHO

PRIMERO: Entre mi poderdante Ligia CAPERA TAPIERO y Yesid GUZMÁN DURÁN, por una parte y Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ y Alba Cenet VERA, por la otra, se firmó el día 08/09/2006, un contrato de Compraventa, sobre dos bienes inmuebles; un local comercial ubicado en la calle 7 número 26-18 y un lote de terreno anexo, al local comercial en la parte interna, cuyos linderos y anexidades se encuentran descritos en el contrato, que se anexa con esta demanda.

SEGUNDA: El precio pactado según el propio contrato de compraventa fue el siguiente:

- El local comercial se valoró en la suma de Cuarenta y Tres Millones (\$43.000.000) de pesos moneda corriente, que mi poderdante y Yesid GÚZMAN DURÁN, declaran tener recibidos.
- El terreno anexo al local se valoró en la suma de Sesenta Millones Setecientos Setenta y Cinco mil (\$60.775.000) pesos moneda corriente, dinero cuyo pago se pactó de la siguiente forma: Treinta y tres millones setecientos cuarenta y cuatro mil (\$33.744.000) pesos moneda corriente a la firma del contrato y el saldo pendiente en tres letras de Ocho millones ochocientos (8.800.000) mil pesos, la última de las cuales no ha sido cancelada en su totalidad.

TERCERA: Previo a la firma de este contrato de compraventa, los mismos contratantes firmaron, el día 14 de julio de 2006, un contrato que denominaron Contrato de Compromiso de Compra y Venta de un local y en el cual se lee textualmente, lo siguiente: "Con el presente compromiso de Venta y Compra, es para cancelar al señor Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, la suma de Sesenta y Ocho Millones setecientos Veintiocho Mil Novecientos Cuarenta (\$ 68.728.940) pesos.

En la nota impuesta en el mismo documento se determina: "Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, hace entrega de las letras por valor de Sesenta y Ocho Millones Setecientos Veintiocho Mil Novecientos Cuarenta pesos, (\$ 68.728.940) de pago de capital e intereses.

CUARTA: Yesid GUZMÁN DURÁN, le tenía arrendado con anterioridad a la firma del documento Compromiso y del Contrato de compraventa, el local comercial que es objeto de este proceso, a Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, arriendo que era cancelado en la forma que él arrendatario quería y no como estaba pactado.

QUINTA: Por el dinero que él demandado, Agustín RODRÍGUEZ, le prestaba a Ligia CAPERA TAPIERO y a él arrendador Yesid GUZMÁN DURAN, les cobraba intereses; pero por las sumas dinerarias que él demandado Reconvencional, debía como canon de arrendamiento, no pagaba réditos.

El canon de arrendamiento según consta en documentos, se incrementaba anualmente en un Veinte por Ciento (20%)

SEXTA: Los dineros que Ligia CAPERA TAPIERO y Yesid GUZMÁN DURÁN, recibieron de Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, según manuscrito, que coincide en todos sus aspectos con lo plasmado en el documento de compromiso se discriminan así:

1. Cincuenta y Cuatro Millones Ochocientos Cincuenta y Cinco mil (\$ 54.855.00) pesos moneda corriente como deuda de capital.
2. Treinta y Cuatro Millones Diez Mil Cien (\$ 34.010.100) pesos moneda corriente, por intereses causados de esta suma dineraria.
3. Menos la suma de Veinte Millones Ciento Treinta y seis mil Ciento Sesenta (\$20.136.160) por cánones de arrendamiento debidos a mis poderdantes.

Estas operaciones matemáticas arrojan un total de Sesenta y Ocho Millones Setecientos Veintiocho Mil Novecientos Cuarenta (\$ 68.728.940) pesos moneda corriente.

SEPTIMA: Para el año 2006, el canon de arrendamiento del local comercial, tenía un valor de Setecientos Noventa y Cuatro Mil ochocientos ochenta (\$794.880) pesos moneda corriente, canon que se incrementaba anualmente en un Veinte por ciento (20 %), como antes quedó descrito.

OCTAVA: Al lote anexo al local comercial, no se le fijó ninguna renta, por lo que el valor de los frutos producidos por el mismo, deben ser tasados pericialmente.

NOVENA: A la fecha de presentación de esta demanda, el contrato de compraventa está siendo incumplido, por los contratantes, por mutuo disenso, porque ninguno de ellos, acudió a la notaría a la firma de las correspondientes escrituras y por eso a la fecha, no se ha firmado esta documentación.

DÉCIMA: Además los compradores, no le han acabado de cancelar a mi mandante y a Yesid GUZMÁN DURÁN, los vendedores, lo que les causan deber, como parte del precio de la compraventa pactado, como se demuestra, con la letra que obra anexa, en la demanda de nulidad, firmada por Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, lo que demuestra otro incumplimiento por parte de los compradores.

PRETENSIONES

Basado en los anteriores hechos, en las normas jurídicas que le sirven de fundamento y en el caudal probatorio aportado, con el debido respeto le manifiesto, que en nombre y representación de mi poderdante Ligia CAPERA TAPIERO, mayor de edad, vecina de esa municipalidad, quien obra en nombre propio, en calidad de demandante en Reconvención, estoy presentando demanda Civil Ordinaria Declarativa de Mayor Cuantía, contra Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, igualmente mayor y vecino de esta municipalidad, en calidad de demandado en Reconvención, para que mediante los trámites del proceso citado y en sentencia que haga mérito a cosa juzgada, previa su citación y audiencia, se declare:

1. Que entre la demandante y el demandado, se celebró un contrato de compraventa sobre los dos bienes inmuebles, como lo rezan los hechos de la demanda y en el propio documento que obra como prueba.

- 50
2
2. Que el citado contrato de compraventa fue incumplido por ambas partes.
 3. Como consecuencia de las anteriores manifestaciones, se decreta la Resolución del citado contrato de compraventa, por incumplimiento mutuo, pues a pesar del tiempo transcurrido, no han firmado la Escritura Pública y el demandado, no ha acabado de pagar el precio de compraventa pactado.

Como consecuencia de las determinaciones que su despacho tome, se ordene las restituciones mutuas establecidas en la ley, devolviendo las cosas a su estado anterior, entregando mi poderdante el dinero recibido y el comprador haciendo entrega de los inmuebles, con el pago de todos frutos civiles, dejados de percibir, por mi mandante desde la fecha de celebración del contrato de compraventa, hasta el día que se produzca su entrega, estando estos frutos determinados para el local comercial, en el valor de los cánones de arrendamiento y para el local anexo, en los que determine el perito que su despacho designe.

PRUEBAS

DOCUMENTALES: Las que obran en el proceso de nulidad del contrato de compraventa, ya referenciado y que se pidieron, para que obren como prueba trasladada, en esta actuación.

1. Contrato de promesa de compraventa firmado entre Ligia CAPERA TAPIERO y Yesid GUZMÁN DURÁN, como vendedores y Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ y Alba Cenet VERA, como compradores.
2. Contrato de Compromiso de Compra y Venta firmado entre Ligia CAPERA TAPIERO y Yesid GUZMÁN DURÁN, como vendedores y Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, como comprador.
3. Cinco Documentos en manuscrito donde consta algunos de los cruces de cuentas que hacían las partes.
4. Treinta y nueve de las letras de cambio, que le fueron devueltas a mis poderdantes por el demandado Agustín RODRÍGUEZ GÓMEZ, de acuerdo a la pactado en la nota del contrato compromiso.
5. Letra de cambio por valor de ocho millones ochocientos Mil (\$8.800.00) de pesos moneda corriente, sin fecha de creación, ni vencimiento, firmada por los demandados y la cual le fue entregada a los demandantes, como respaldo de la cuota de pago, que les causaban deber, del valor de lo prometido vender y que no a la fecha no sido cancelada, en su totalidad.
6. El dictamen pericial, rendido por el perito Arnulfo BARRETO B.
7. Poder para actuar, que ya obra en el expediente.

INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvase señor Juez citar ordenar al demandado que absuelva el interrogatorio de parte que en forma verbal le formularé, sobre los hechos de la presente demanda.

PRUEBA PERICIAL: Si al despacho, para demostrar los frutos civiles, del Lote Anexo, no le basta con el dictamen pericial, rendido por Arnulfo BARRETO B y que se anexará como prueba trasladada, con el debido respeto le solicito designar otro perito idóneo, para que determine ese monto dinerario, de los frutos civiles producidos por el lote anexo al local comercial.

DERECHO

Artículo 371 y S.S. y concordantes del C. P. C. y 1.600 y S.S. y concordantes del C.C.

CUANTÍA

El proceso es de Mayor Cuantía por ser las pretensiones superiores a 150 S.M.M.L.V.

COMPETENCIA

Por estar conociendo del proceso principal, es usted competente para conocer del mismo.

ANEXOS

Anexo lo de ley.

RAZONES Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

83
3

Las razones por las cuales se presenta esta demanda, radican en el hecho de estar cursando en contra de mi mandante, el presente proceso de pertenencia, el cual no tiene fundamentos jurídicos y ser viable tramitar dentro del mismo la presente demanda de reconvención.

Igualmente por la ausencia de voluntad de las partes, para cumplir lo pactado.

JURAMENTO ESTIMATORIO DE LOS PERJUICIOS

Los perjuicios de orden material, que se le han causado a mi poderdante, superan los mil Millones de pesos y radican en el monto dinerario de los frutos que han dejado de percibir durante el tiempo de vigencia del contrato objeto de este proceso y los determino de la siguiente manera:

PARA EL LOCAL COMERCIAL

A mi poderdante se le pagó el canon de arrendamiento pactado sobre el bien inmueble denominado local comercial, hasta el mes de junio de 2006, por cuanto la fecha de celebración del contrato compromiso fue el 14 julio de ese mismo año, y en el mismo se determina que no se le cancelaría a los vendedores más arrendamiento, en consecuencia se deben los frutos producidos por este bien inmueble, desde el mes de julio de 2006, hasta a fecha de entrega de este local.

Para el año 2006, el canon de arrendamiento mensual era de Setecientos Noventa y Cuatro mil Ochocientos Ochenta (\$794.880) pesos moneda corriente, por los seis meses de este año, que no se cancelaron arrendamiento, se le adeuda a mi mandante Cuatro Millones Setecientos Sesenta y Nueve Mil Doscientos Ochenta (\$ 4.769.280) pesos moneda corriente.

Para el año 2007, el canon de arrendamiento mensual sería de Novecientos Cincuenta y Tres Mil Ochocientos Cincuenta y seis (\$ 953.856) pesos moneda corriente, con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Once Millones Cuatrocientos Cuarenta y Seis Mil doscientos Setenta y Dos (\$11.446.272) pesos moneda corriente.

Para el año 2008, el canon de arrendamiento mensual sería de Un Millón Ciento cuarenta y Cuatro Mil Seiscientos Veintisiete (\$1.144.627), pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Trece Millones Setecientos Treinta y cinco Mil Quinientos Veinticuatro (\$13.735.524), pesos moneda corriente.

Para el año 2009, el canon de arrendamiento mensual sería de Un Millón trescientos Setenta y Tres Mil Quinientos Cincuenta y Cuatro (\$ 1.373.554) pesos moneda corriente, con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Diez y Seis Millones Cuatrocientos ochenta y Dos Mil Seiscientos Veinticuatro (\$16.482.624) pesos moneda corriente.

Para el año 2010, el canon de arrendamiento mensual sería de Un Millón Seiscientos Cuarenta y Ocho mil Doscientos Sesenta y Tres Mil (\$ 1.648.263), pesos moneda corriente, con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Diez y Nueve Millones Setecientos Setenta y nueve Mil Ciento Cincuenta y Seis (\$19.779.156) pesos moneda corriente.

Para el año 2011, el canon de arrendamiento mensual sería de Un Millón Novecientos Setenta y Siete Mil Novecientos Quince (\$ 1.977.915) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Veintitrés Millones Setecientos Treinta y Cuatro Mil Novecientos Ochenta (\$ 23.734.980) pesos moneda corriente.

Para el año 2012, el canon de arrendamiento mensual sería de Dos Millones Trescientos Setenta y tres Mil Cuatrocientos Noventa y Ocho (\$2.373.498) pesos moneda corriente, con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Veintiocho Millones Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Novecientos Setenta y Seis (\$ 28.481.976) pesos moneda corriente.

JA
4

Para el año 2013, el canon de arrendamiento mensual sería de Dos Millones Ochocientos Cuarenta y Ocho Mil Ciento Noventa y Siete (\$ 2.848.197) pesos moneda corriente, con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Treinta y Cuatro Millones Ciento Setenta y Ocho Mil Trescientos Sesenta y Cuatro (\$ 34.178.364) pesos moneda corriente.

Para el año 2014, el canon de arrendamiento mensual sería de Tres Millones Cuatrocientos Diez y Siete Mil Ochocientos Treinta y Seis (\$ 3.417.836) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Cuarenta y un Millón Catorce Mil Treinta y dos (\$ 41.014.032) pesos moneda corriente.

Para el año 2015, el canon de arrendamiento mensual sería de Cuatro Millones Ciento Un Mil Cuatrocientos Tres (\$ 4.101.403) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Cuarenta y Nueve Millones Doscientos Diez y Seis Mil Ochocientos Treinta Y Seis (\$49.216.836) pesos moneda corriente.

Para el año 2016, el canon de arrendamiento mensual sería de Cuatro Millones Novecientos Veintiún Mil Seiscientos Ochenta y Tres (\$ 4.921.683) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Cincuenta y Nueve Millones Sesenta Mil Ciento Noventa y Seis (\$ 59.060.196) pesos moneda corriente

Para el año 2017, el canon de arrendamiento mensual sería de Cinco Millones Novecientos Seis Mil diez y Nueve (\$ 5.906.019) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Setenta Millones Ochocientos Setenta y dos Mil doscientos Veintiocho (\$ 70.872.228) pesos moneda corriente

Para el año 2018, el canon de arrendamiento mensual sería de Siete Millones Ochenta y Siete Mil doscientos Veintidós (\$ 7.087.222) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Ochenta y Cinco Millones Cuarenta y Seis Mil Seis Cientos Setenta y Tres (\$ 85.046.673) pesos moneda corriente

Para el año 2019, el canon de arrendamiento mensual sería de Ocho Millones Quinientos Cuatro Mil Seiscientos Sesenta y Seis (\$ 8.504.666) pesos moneda corriente con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Cincuenta y Seis Mil Ciento Noventa y Seis (\$ 59.060.304) pesos moneda corriente

Para el año 2020, el canon de arrendamiento mensual sería de Diez Millones doscientos Cinco Mil Seiscientos Diez y Nueve (\$ 10.205.619) pesos moneda corriente, con el aumento del 20% del año anterior, según lo pactado entre las partes, que multiplicado por los doce meses del año, nos da un valor de Ciento Veintidós Millones Cuatrocientos Sesenta y Siete Mil Cuatrocientos Veintiocho (\$ 122.467.428) pesos moneda corriente

Para un gran total al presente año, de Seiscientos Treinta y Nueve Millones Trescientos Cuarenta y Seis Mil Quinientos Sesenta y Cinco Mil (\$639.346.565), pesos moneda corriente, suma estas que debe ser indexada mes por mes, para recuperar la pérdida del poder adquisitivo de la moneda.

A estas sumas dinerarias, se les ha de computar los frutos originados durante el tiempo que dure el trámite procesal y hasta cuando el pago se realice en su totalidad.

LOTE DE TERRENO ANEXO

El lote de terreno anexo, al no tener un canon de arrendamiento prefijado, por las partes, le manifiesto a su despacho que con esta demanda, estoy presentando el dictamen pericial rendido por el señor Arnulfo Barreto B, ante su Juzgado, dentro del proceso Ordinario de Nulidad, tantas veces relacionado, y que hace referencia expresa al canon de arrendamiento de este inmueble.

Como este dictamen fue rendido en el año 2019, el señor perito, hace la tasación desde el año 2006, hasta los dos primeros meses del año antes citado, por lo que el suscrito abogado, le hace la actualización respetando la línea usada por el señor perito, y en consecuencia se tiene.

Para todo el año 2019, el valor del canon de arrendamiento, con las salvedades hechas fue de Treinta y Cinco Millones Novecientos Cuarenta y Nueve Mil Quinientos Setenta y Seis (\$ 35949.576) pesos moneda corriente.

Para el año 2020, el valor del canon de arrendamiento mensual, sería de dos Millones Novecientos Noventa y Cinco Mil Setecientos Noventa y Ocho (\$2.995.798) pesos moneda corriente, que multiplicado por los doce meses del año, nos daría un gran total de Treinta y Cinco Millones Novecientos Cuarenta y Nueve Mil Quinientos Setenta y Seis (\$ 35.949.5769 pesos moneda corriente.

Este perito que fue nombrado por su despacho, dentro del proceso de nulidad, para efectos de su comparecencia, en caso de ser requerido, en el dictamen esta su dirección y teléfono.

NOTIFICACIONES

La parte demandada en reconvenición las recibe en la misma dirección y en los medios electrónicos suministrados en la demanda principal, los que en este momento ignoro

Mi poderdante las recibe en la calle 7 número 26-24 de Melgar, o en el correo electrónico que aparece suministrado en el poder.

El abogado las recibe en la calle 14 N° 4-50 de Ibagué o en la Secretaría de su despacho, o en mis teléfonos celulares con servicio de WhatsApp 3013700870 y 3006506632 o en mi correo electrónico florocardona@gmail.com.

Del señor Juez


FLORENTINO CARDONA GARCIA
C.C.14.216.163 IBAGUE (TOLIMA)
T.P.19.576 C.S.J.