

Señor:

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA.
Ciudad.

Ref. Proceso Verbal Declarativo de MARTA
VILLAR MARTINEZ contra SALVADOR VILLAR Y
OTRO. Rad. 2021-00137-00

JULIO ENRIQUE PIZARRO PAJARO, abogado titulado y en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado judicial conforme poder conferido por el representante legal de la sociedad GRANMARSA SAS, con Nit. 900417037-8 persona jurídica con domicilio en la ciudad de Santa Marta, que me permite actuar como apoderado judicial, según certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Santa Marta, el cual aporto al presente memorial, estando dentro de los términos, presento ante su Despacho contestación de la demanda, en los siguientes:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

HECHO PRIMERO. Es cierto.

HECHO SEGUNDO. Es cierto.

HECHO TERCERO. Es cierto.

HECHO CUARTO. Es cierto.

HECHO QUINTO. Es cierto.

HECHO SEXTO. Es cierto.

HECHO SEPTIMO. Es cierto.

HECHO OCTAVO. Parcialmente cierto. Toda vez que, en la retroventa no se pactaron el pago de intereses. No obstante lo anterior, si se realizaron algunos abonos a la obligación, pero estos no fueron realizados conforme a lo pactado, generándose un incumplimiento por parte de los vendedores.

HECHO NOVENO. No es cierto. Por cuanto que la **CANCELACION DEL PACTO DE RETROVENTA** que corresponde a un **acto unilateral** realizado por GRANMARSA SAS, que fue realizado conforme a lo pactado en la Escritura Publica 2572 del 12 de diciembre de 2013, emanada de la Notaria segunda del Circulo Notaria de Santa Marta. Acto en el que solo intervino GRANMARSA S.A.S. que es la titular del bien inmueble.

Así lo dispone la escritura pública 2575 del 12 de diciembre de 2013;

"(...) SEXTO "LOS VENDEDORES autorizan al comprador a levantar **unilateralmente** la condición de pacto de retroventa una vez vencido el termino señalado en el ordinal anterior"

Acto que realizó, **en consecuencia, al INCUMPLIMIENTO** en las obligaciones a cargo de los vendedores, **NO PORQUE ESTOS HAYAN PAGADO**, (como erradamente infiere el togado de la demandante), y así se dejó consignado en el acto de cancelación de pacto de la retroventa, contenido en la escritura 385 del 15 de marzo de 2018, donde se fijo en el numeral segundo lo siguiente:



"(...) SEGUNDO Que por haberse cumplido el termino de SEIS (6) MESES estipulado para recobrar el inmueble, sin hacer uso EL VENDEDOR de la facultad expresada, el exponente declara, cancelado el pacto de la retroventa (...)"

INCUMPLIMIENTO que RECONOCE EXPRESAMENTE el apoderado de la parte demandante en el hecho séptimo de la demanda.

HECHO DECIMO. No es CIERTO, toda vez, que como se expresa en la escritura pública 2572 del 12 de diciembre del 2013, los VENEDORES tenían un plazo de seis (6) para hacer efectivo el pacto de retroventa, hecho que nunca ocurrió.

HECHO ONCE: Corresponde a una interpretación de la Demandante. En el numeral **SEXTO de la Escritura Pública 2575** del 12 de diciembre de 2013, se establece "LOS VENEDORES autorizan al comprador a levantar unilateralmente la condición de pacto de retroventa una vez vencido el termino señalado en el ordinal anterior" este plazo fue de seis (6). No establece norma alguna que el nuevo titular del inmueble, en este caso GRANMARSA SAS esté obligado a notificar del incumplimiento a quien tiene el derecho a ejercer la retroventa.

HECHO DOCE: Parcialmente cierto. Por cuanto que en la demanda se hace una errada interpretación de la cancelación del pacto de retroventa, el cual se realiza por no uso por parte de los vendedores a la facultad de recuperar el inmueble, esto precisamente a raíz de su incumplimiento, sumado a lo anterior, de la lectura del folio de matrícula inmobiliaria No.080-56021 en la anotación 7, lo que se establece "se cancela la anotación No.6", quiere decir que se deja sin efectos, sin vigencia la opción de retroventa en favor de los vendedores anteriores. Quedando el titular del derecho de dominio GRANMARSA SAS en libertad de disponer del inmueble y sin ninguna limitación al dominio.

Debe precisarse que la Escritura Publica 385 del 15 de marzo de 2018 contiene dos actos independientes y con efectos diferentes uno del otro.

A LAS PRETENSIONES.

Manifiesto que me opongo a todas las pretensiones de la demanda hechas por el apoderado de la Sra. MARTA VILLAR MARTINEZ. Como consecuencia solicito se rechacen las pretensiones y se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

EXCEPCION DE MERITO

1- VALIDEZ DEL NEGOCIO JURIDICO CELEBRADO.

Esta excepción encuentra su asidero jurídico en los Art. 1939, 1849 del Código Civil Colombiano, normas que definen el contrato de compraventa con pacto de retroventa y el contrato de compraventa respectivamente. Al celebrar el contrato previsto en la escritura 2575 del 12 de diciembre de 2013 se cumplió con las solemnidades previstas en la ley para el contrato de compraventa de inmueble, que es el contrato principal, el pacto de retroventa es accesorio al contrato de compraventa y aquí las partes pactaron o definieron obligaciones y un plazo, el cual venció y la parte que tenía el derecho a ejercer el derecho de retroventa no hizo uso de esta. Se cumplió con la solemnidad y formalidades del registro de la escritura pública. Las partes admiten que incumplieron el pacto de retroventa (ver No.7. de la demanda).

Razón por la cual No existen fundamentos para la cancelación de la Escritura 385 del 15 de marzo de 2018, toda vez que la misma contiene dos actos, los cuales como hemos expuesto cumplieron con todas las formalidades y solemnidades establecidas para su validez. No existen causales de nulidad, ni vicios que hayan afectado los mismos. Por lo anterior, el negocio jurídico es válido por cuanto se cumplió con todo los requisitos y solemnidades exigidas en la Ley para su existencia y perfeccionamiento.

2.MALA FE DE LA VENDEDORA.

Destáquese señor juez, que la demandante, reconoce expresamente en la demanda y es consiente que incumplió lo pactado en la compraventa con pacto de retroventa, razón por la cual resulta reprochable y evidencia su mala fe, que ahora después de 4 años de haber perdido el dominio del inmueble a raíz de su incumplimiento a las obligaciones, pretenda que le sea devuelto el inmueble, intentado con ello, hacer incurrir en error al fallador a través de sus ilógicas y equivocadas interpretaciones de actos jurídicos, que cumplieron con todas las solemnidades exigidas por el acuerdo de voluntades y la Ley que los regula.

PRUEBAS.

Ténganse como prueba de lo manifestado las siguientes:

DOCUMENTALES.

Téngase como pruebas los documentos aportados en la demanda y la contestación.

INTERROGATORIO.

Sírvase citar a la demandante MARTA VILLAR MARTINEZ identificada con la cédula de ciudadanía No. 36.558.535, a fin de que absuelva interrogatorio de parte que realizará el suscrito, sobre los hechos aducidos en la demanda, para tal efecto deberá notificarse en la dirección que indicada en el acápite de pen las notificaciones.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Ténganse como fundamento de derecho los Art. 1939, 1949 del Código Civil, y, demás normas que corresponda a la naturaleza del proceso

NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la calle 21 No.18 a 70. Primer piso, de la ciudad de Santa Marta. Al correo samarcolsas@gmail.com

El suscrito en la calle 21 No.18 a 70. Primer piso, de la ciudad de Santa Marta. al correo julpizarro@yahoo.com

La demandante y su apoderado en las direcciones aducidas en el libelo de la demanda.

Del Señor Juez,



JULIO PIZARRO PAJARO
C.C.85.451.735
TP.74809 C.S.J