



Abogados en Trámites y
Servicios Inmobiliarios

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN LUIS ANTIOQUIA

E.S.D.

PROCESO: Resolución de Contrato (Promesa de Compraventa)

DEMANDANTES: Héctor William Posada Hincapié, Alfonso Cardozo Zuluaga,
Jair Fernando Gómez Betancur.

DEMANDADO: Carlos Arturo López Ramírez

RADICADO: 2022-225-00

AL PRIMER HECHO: Es cierto.

AL SEGUNDO HECHO: Es cierto.

AL TERCER HECHO: Es cierto.

AL CUARTO HECHO: De conformidad con el contrato de compraventa del 14 de abril de 2012, en la Clausula Quinta de dicho documento se estableció la entrega de los lotes a los compradores en la fecha del contrato, para el momento de la compraventa el señor Jair Fernando le entregó un rollo de alambre de púas de 100 Ml al vendedor para delimitar el lote vendido, lo que indica que los predios negociados fueron entregados a los compradores en el sitio y debidamente delimitados. Se denota el total desinterés de los demandantes sobre el cuidado y custodia de los predios, cuando refieren que fueron a tomar posesión en el año 2017, es decir 5 años después de haber hecho la entrega real de los mismos, lo que dio lugar a que terceros se apropiaran de dichos lotes y hayan modificado los linderos.

De igual modo es extraño que refieran los demandantes “que el día 30 de diciembre del 2017 se dirigieron a la franja de terreno para tomar posesión del mismo”, cuando mi poderdante les entregó el terreno para que continuaran ejerciendo la posesión desde el mismo día de la suscripción de compraventa, lo que indica que al tener un total desentendimiento de los terrenos perdieran esa posesión y fuera tomada por otros.

AL QUINTO HECHO: El día 14 de abril de 2012 fecha de la venta del lote de 990 metros a los demandantes, mi poderdante era el legítimo dueño del predio de mayor extensión.



El día 18 de enero de 2016 mediante escritura pública se le vendió el resto del lote al señor PAUL GUTIERREZ CORREA y antes de firmar escritura este señor firmó un documento autenticado en la misma Notaria donde reconocía y aceptaba la venta hecha a los demandantes de la franja de 990 metros.

No es cierto que el señor Carlos López haya vendido en dos veces dicho terreno, pues a los demandantes se les vendió el 14 de abril de 2012 y al señor Paul Gutiérrez se le vendió el 18 de enero de 2018, cuyo vendedor fue el señor Carlos Andrés López Alarcón haciendo claridad que el señor Paul reconoció y aceptó mediante escrito autenticado, la venta de los 990 metros a los demandantes.

AL SEXTO HECHO: No es cierto que por esta contingencia no se haya podido realizar la escritura a los compradores del lote, pues al presentarse las partes a la notaria, fuimos informados por la Notaria que en la zona rural no se pueden hacer escrituras por menos de una hectárea.

Conocida la limitación del otorgamiento de la escritura a los compradores para la época, mi poderdante les manifestó a los demandados deshacer el negocio, más sin embargo los demandados manifestaron continuar con el negocio con solo los documentos de compraventa.

AL SEPTIMO HECHO: En cuanto al lote de 240 metros lo que aclara la inspectora es que no hace parte de la posesión que hizo el señor Paul Gutiérrez y cuyo titular de un lote de mayor extensión es de los morreños y no los montañeros. Sobre este lote no existe ninguna controversia.

AL OCTAVO HECHO: En el lote de 240 metros había un inicio de construcción la cual deberían terminar los compradores, pero a pesar de que mi poderdante le pasó el presupuesto al señor JAIR FERNANDO GOMEZ nunca autorizaron dicha construcción y por el contrario dejaron en total abandono los lotes.

AL NOVENO HECHO: Mi poderdante no ha incumplido en ningún momento el contrato de compraventa suscrito el día 14 de abril de 2012 con los demandantes, pues se realizó compraventa sobre 2 lotes, mismos lotes que fueron entregados efectiva y realmente en la fecha de la suscripción del contrato de compraventa, mi poderdante no es culpable de que demandantes hayan abandonado y descuidado los predios que fueron entregados como se dijo antes en forma real y efectiva.

OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES

Mi poderdante se opone a la totalidad de las pretensiones propuestas por la parte demandante, puesto que el contrato fue cumplido en su totalidad por el demandado, de igual modo se opone a realizar devoluciones de dinero, a la condena de frutos civiles y naturales dejados de percibir y condena en costas.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

- 1. Inexistencia del incumplimiento:** Tal y como se ha mencionado en la contestación de la demanda, mi poderdante no ha incumplido con el contrato de compraventa suscrito el día 14 de abril de 2012 con la parte demandante puesto que, mi poderdante realizó entrega de los predios objeto de venta el mismo día en que se suscribió la promesa de compraventa, en los inmuebles se les hizo entrega de la posesión tanto en el predio de 240m2 como en el predio de 990m2, los cuales se entregaron de forma delimitada con sus respectivos linderos muy claros de por sí. No puede el demandante exigir el cumplimiento de un contrato de compraventa por el hecho de haber perdido la posesión del lote de 990, situación que es de absoluta responsabilidad de los demandantes, puesto que desde el momento de la entrega los mismos debieron de actuar como señores y dueños de dichos predios como lo es el mantenimiento al mismo, revisión de linderos permanente, limpieza, siembras, entre otros aspectos relacionados con la real tenencia. Los demandantes se desentendieron totalmente de todo esto, tanto que los mismos dan la razón al decir en los hechos de la demanda que "El día 30 de diciembre de 2017 los compradores se dirigen a la franja de terreno para tomar posesión del mismo y para realizar las debidas delimitaciones de linderos, toda vez que se pagó y se cree tener el derecho sobre este, con el fin de alinderar". Entonces como se puede notar, después del contrato de compraventa habían transcurrido 5 años en el que el predio se encontraba abandonado por los compradores, no porque mi poderdante no les ha ya querido entregar desde el momento de la negociación, porque esto si se efectuó; lo que si hubo fue un desentendimiento y abandono total de los lotes por parte de los demandantes, error que pretenden subsanar buscando mi responsabilidad cuando esta no existe.
- 2. Prescripción de la acción:** De conformidad con el artículo 2536 de la ley 84 de 1873, que regula lo relacionado con el Código Civil, artículo modificado por el artículo 8 de la ley 791 del 2002 el cual establece que:

ARTÍCULO 8o. El artículo 2536 del Código Civil quedará así:

"El artículo 2536. La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término"

En el proceso objeto del asunto nos encontramos ante una demanda ordinaria de resolución de contrato de compraventa de menor cuantía, tipo de proceso que se encuadra de conformidad con la norma citada, es decir, que la prescripción es de 10 años por ser un proceso ordinario, término que empieza a contarse desde el día 14 de abril del año 2012, fecha en que se suscribió el contrato de compraventa entre la parte demandante y



demandado. Teniendo en cuenta la norma Civil, se deduce claramente que el demandante debió de haber ejercido su derecho antes del 14 de abril del año 2022 y como se denota en la constancia de recibido, la demanda solo fue radicada el día 6 de septiembre del 2022.

FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LA DEFENSA

Artículo 2536 del Código Civil Colombiano, modificado por el artículo 8 de la ley 791 del 2002.

PRUEBAS

Documentales:

1. Documento autenticado en la Notaria 22 de Medellín, suscrita el día 18 de enero del 2016 donde el señor PAUL GUTIERREZ comprador del lote de mayor extensión reconoce la existencia del negocio de venta de una franja de 990 a los señores Jair Fernando Gómez y Otros.
2. Acta de Audiencia en la Inspección de Policía del Municipio de San Luis del día 23 de enero del 2018, donde el señor Alfonso Cardozo (uno de demandantes) reconoce *“la posesión que ha tenido de la franja del terreno en litigio desde hace aproximadamente 5 años.*
3. Los documentos aportados como pruebas en la demanda.
4. Documento poder otorgado por el señor Jair Fernando Gómez Betancur para ser representado en la audiencia de Inspección de Policía el día 23 de enero de 2018.

Testimoniales:

Sírvase señor Juez decretar las siguientes declaraciones:

-CARLOS ANDRÉS LÓPEZ ALARCON identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.443.422 de Rionegro, quien se encuentra ubicado en la ceja Antioquia, en la Cra17#25-6.

Correo Electrónico: andrwsito1296@gmail.com

-Paul Gutiérrez identificado con cédula de ciudadanía nro. 71.664.931 de Medellín, reside en la calle 106c# 70-24 Medellín, Tel. 6044643060 – 3006391718.



Abogados en Trámites y
Servicios Inmobiliarios

Declaración de parte:

Muy respetuosamente señor Juez le solicito se decrete la declaración del señor Carlos Arturo López Ramírez identificado con cédula de ciudadanía Nro. 15.420.066.

Respetuosamente,

HERLINDO DE JESÚS AGUDELO ORREGO.

T.P. 262389 DEL CSJ.

CC.1.041.324.822 de San Vicente Ferrer.



ATSI

Calle 38# 55a 21 Oficina 201
Teléfono: (4) 614 59 86
Celular: (+57) 311 732 5885
info@atsi.com.co



Abogados en Trámites y
Servicios Inmobiliarios



Señor(a)

JUEZ PROMISCO MU **MUNICIPAL DE SAN LUIS ANTIOQUIA**

Asunto: Otorgamiento de Poder especial.

PROCESO: Resolución de Contrato (Promesa de Compraventa)

DEMANDANTES: Héctor William Posada Hincapié, Alfonso Cardozo Zuluaga,
Jair Fernando Gómez Betancur.

DEMANDADO: Carlos Arturo López Ramírez

RADICADO: 2022-00225-00

CARLOS ARTURO LÓPEZ RAMÍREZ identificado con cédula de ciudadanía Nro. **15.420.066** de Rionegro Antioquia, con domicilio en la misma municipalidad, quien actúa en calidad de demandado en el proceso de la Referencia, mediante el Presente escrito manifiesto que otorgo poder amplio y suficiente al profesional en derecho **HERLINDO DE JESÚS AGUDELO ORREGO** identificado con cédula de ciudadanía 1.041.324.822 De San Vicente Ferrer, abogado en ejercicio y portador de la tarjeta profesional número 262.389 el Consejo Superior de la Judicatura, para que realice contestación de la demanda de la referencia interpuesta por los demandados arriba mencionados, solicite pruebas, interponer recursos, proponga excepciones y todo lo demás relacionado con el presente mandato.

Sírvase señor Juez reconocerle personería a mi apoderado.
El correo electrónico del apoderado registrado en el SIRNA es herlynab85@gmail.com

Respetuosamente,

CARLOS ARTURO LÓPEZ RAMÍREZ

C.C 15.420.066 de Rionegro.

Tel: 3108615081

Carlos.1949@hotmail.com

Acepto,

HERLINDO DE JESÚS AGUDELO ORREGO,

C.C. 1.041.324.822

T.P 262389 CSJ.

ATSI

CONSTANCIA

Por medio del presente documento hago constar que acepto la venta que el señor CARLOS ARTURO LOPEZ RAMIREZ con cédula de ciudadanía No. 15.420.066 de Rionegro, le hizo a los señores: ALFONSO CARDOZO ZULUAGA con cédula de ciudadanía No. 15.440.302, HECTOR WILLIAM POSADA HINCAPIE con cédula de ciudadanía No. 15.438.905 y JAIR FERNANDO GOMEZ BETANCUR con cédula de ciudadanía No. 15.439.720, de una franja de terreno de aproximadamente 990 Mts.2 y que consta en documento de compraventa debidamente autenticado con fecha 14 de Abril de 2012, franja esta que se desprendió de un lote de mayor extensión del cual soy su propietario.

Atentamente,

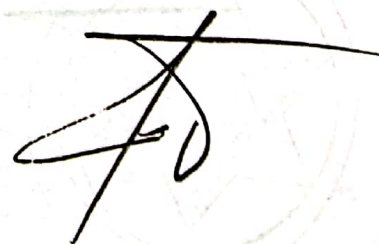

PAUL GUTIERREZ

Cédula de ciudadanía No. 71664931

Paul Gutierrez Correa
71664931







Medellín, 9 de Enero de 2018.

ASUNTO: Poder Citación 23 de Enero de 2018.

Yo Jair Fernando Gómez Betancur con cédula de ciudadanía 15.439.720 de Rionegro – Antioquia Concedo todo el Poder para cualquier toma de decisión al Sr. Alfonso Cardozo con cédula 15.440.302 para la citación que se realizó al Sr. Paul Gutierrez Correa con el fin de aclarar tema de Perjuicios e invasión de terrenos, el cual se realizara el 23 de Enero de 2018 a la 2 p.m. En la inspección de Policía de San Luis Antioquia.

Atentamente:

JAIR FERNANDO GÓMEZ B.

JAIR FERNANDO GÓMEZ BETANCUR.

Cédula: 15.439.720.



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



94765

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el nueve (09) de enero de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Medellín, compareció:

JAIR FERNANDO GOMEZ BÉTANCUR, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0015439720 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Jair Fernando Gómez B.



7wdumzlxo8yz
09/01/2018 - 16:00:59:987



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER ESPECIAL y que contiene la siguiente información PODER CITACION.



RUBEN DARÍO SÁNCHEZ RESTREPO

Notario veintidós (22) del Círculo de Medellín - Encargado

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 7wdumzlxo8yz

09 ENE 2018

Notaría Veintidós (22) del Círculo de Medellín
Calle 43 No. 10 - 107 Centro Oficina de Notarías
Teléfonos: 268 85 00 - 268 85 01
Email: notaria22@notariasegura.com
Horario de atención: Lunes a Viernes
de 8 am a 6 pm Jornada completa
Todos los sábados de 9 am a 1 pm