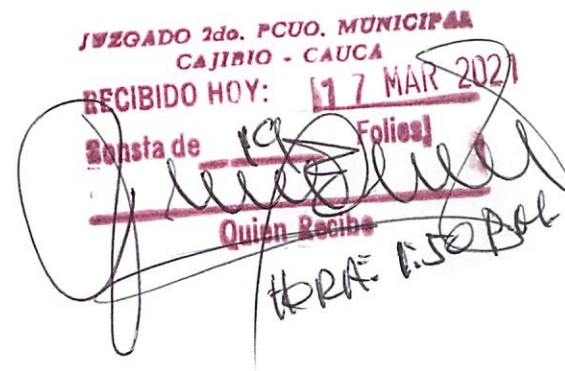


Cajibío, 15 de marzo de 2020

Doctor
OSCAR FERNANDO VIVAS BRAVO
Juez Segundo Promiscuo Municipal de Cajibío.
E. S. D.



RADICADO: 1913004089002-202000035 00
DEMANDANTE: ALEJANDRO VARGAS RODRIGUEZ
DEMANDADO: PABLO HERNAN MAMBUSCAY ZUÑIGA

MARY ROSA MALAGON ROSERO, identificada con la cedula de ciudadanía No 34.554.799 de Popayán, portadora de la Tarjeta Profesional No134.237 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderada judicial del demandado dentro del proceso de la referencia, comedidamente me dirijo a usted, con el fin de CONTESTAR DEMANDA DECLARATIVA DE NULIDAD ABSOLUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA, dentro del término legal y oportuno para hacerlo, en los términos que a continuación se indican:

FRENTE A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento factico de la demanda en el proceso de la referencia, me permitiré hacer los siguientes pronunciamientos:

Hecho Primero: Es parcialmente Cierto, en cuanto a lo siguiente:

- El contrato de promesa de compra venta, se realizó con el señor ALEJANDRO VARGAS y su señora madre FLOR MARÍA RODRÍGUEZ en calidad de compradores; por lo tanto, el señor ALEJANDRO VARGAS no fue el único Promitente Comprador y así está demostrado con la copia del contrato que presento el demandante por intermedio de su apoderado judicial.

Hecho Segundo: Es Cierto.

Hecho Tercero: Es Falso en cuanto a lo siguiente.

- Este acuerdo, no fue un acuerdo verbal, quedo plasmado en un acta suscrita por las partes, después de una Audiencia de Audiencia de Conciliación celebrada en la Casa de Justicia de Popayán.
- Esta audiencia de conciliación fue convocada por el señor ALEJANDRO VARGAS, argumentado en los hechos, el incumplimiento de parte de mi

poderdante para realizar la escritura pública, y con la pretensión de que se le cancelara la cláusula penal por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) contenida dentro del contrato de compra venta suscrito por las partes.

- La audiencia se celebró después de dos citaciones, ya que en la primera no se presentó la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ, pues no había sido convocada por su hijo ALEJANDRO VARGAS para diligencia, dadas las circunstancias y en vista de que uno de los contantes no se presentó, mi poderdante solicito aplazamiento de la diligencia con el fin de que la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ, estuviera presente y como compradores se pusieran de acuerdo a nombre quien debía quedar la escritura pública, pues había controversia ente los compradores, ya que el señor ALEJANDO VARGAS manifestaba que la escritura debía hacerse solo a su nombre y la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ, decía que solo a su nombre.
- Teniendo en cuenta de que los compradores no se colocaban de acuerdo a nombre de quien debía recibir la escritura pública, los abogados que acompañamos a las partes en la diligencia Doctor LUIS ANTONIO ARCINIEGAS quien acompañó al señor ALEJANDRO VARGAS y mi persona que acompañe al señor PABLO MAMBUSCAY, sugerimos que para dirimir el conflicto la Escritura Pública, que perfeccionaba el contrato se realizara a favor de una tercera persona, acogida la sugerencia, la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ, manifestó que se hiciera a nombre de su hija RUBIELAVARGAS RODRIGUEZ.

Hecho Cuarto: Es Parcialmente Falso.

- Ya que este acuerdo verbal se celebró solo unos días después de que se suscribiera la Promesa de Compra venta, inicial, es decir la de la venta del lote de 4.610 metros cuadrados, tal como consta en el recibo de pago que se anexa y que se encontraba en poder del aquí demandado de fecha 4 de septiembre de 2016. Por lo tanto, NO ES CIERTO, que este acuerdo verbal se haya realizado después de la audiencia de conciliación.
- Es de aclarar en este punto que se llegó a este acuerdo verbal, a petición del demandante señor ALEJANDRO VARGAS, ya que manifestó siempre que como ya se había realizado el contrato por escrito había necesidad de realizar un nuevo contrato, pues el primero respaldaba el segundo.

Hecho Quinto: Es Cierto.

Sexto: Es Parcialmente Falso

- Ya que si bien es cierto que no se había levantado la condición resolutoria de prohibición de enajenar el predio, ya habían transcurrido los 15 años desde su adjudicación hasta la fecha de otorgamiento de escritura, no es cierto que esta medida no fue levantada del certificado de tradición por negligencia de mi poderdante, pues ya se había acercado a las oficinas de La Agencia Nacional de Tierras, donde le habían manifestado que para venta total del predio no se requería la mencionada autorización, mi poderdante así se lo hizo saber al aquí demandante
- La escritura no se realizó en la fecha acordada fue porque el señor ALEJANDRO VARGAS, no contaba con el saldo correspondiente, es decir la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) que era el saldo pactado en el acuerdo de pago, que la hija de mi poderdante señora KENIM MAMBUSCAY GOLONDRINO, logro que firmaran las partes en vista del incumplimiento de parte del señor ALEJANDRO VARGAS, con respecto a los pagos de las sumas acordadas antes que se realizara la escritura pública.
- La mala fe con que ha actuado Señor ALEJANDRO VARGAS, se la quiere indilgar ahora a mi poderdante, pues desde que se celebró el contrato promesa de compraventa, el día 2 de septiembre de 2016, se acordó que el valor era de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00) por un predio de 1 hectárea 8,268 metros cuadrados, extensión de terreno que quedaba una vez hecha la disminución del lote prometido en venta inicialmente; suma el señor ALEJANDRO VARGAS RODRÍGUEZ, se comprometió a cancelar en su totalidad, dentro de los dos días siguientes, manifestando a mi poderdante que no hicieran un nuevo contrato y que se realizara la escritura pública por la totalidad del predio, mi poderdante se acercó a el establecimiento comercial denominado la Perfumería, de propiedad del demandante, el día 4 de septiembre de 2016, fecha en que el señor ALEJANDRO VARGAS cancelaria la suma acordada, en esa fecha cancelo solo la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) tal como consta en el recibo de caja menor que el señor VARGAS, hizo firmar a mi poderdante y se lo entrego, por eso se anexa en original, posteriormente
- El día 05 de diciembre de 2016, cancelo la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.00) recibo de caja que tal como el anterior hizo firmar por mi poderdante y se lo entrego, en este recibo consta que el saldo es de OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS(\$80.000.000.00)
- El día 10 de enero de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00). se anexa recibo original.

- El día 19 de abril de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), se anexa recibo original.
- El día 7 de mayo de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00).se anexa recibo original.
- El día 2 de junio de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000. 000.00) se anexa recibo original.
- El día 3 de julio de 2017, cancelo la suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000. 000.00) se anexa recibo original.
- El día 1 de septiembre de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000. 000.00) se anexa recibo original.
- El día 29 de septiembre de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000. 000.00). se anexa recibo original.
- El día 13 de octubre de 2017, cancelo la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$ 2.000. 000.00) se anexa recibo original.
- El día 27 de octubre de 2017, cancelo la suma QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) se anexa recibo original.
- Y el día 28 de octubre de 2017, cancelo la suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 500. 000.00) se anexa recibo original.
- Existen dos recibos más los cuales no tienen fecha uno por un valor de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00), en el cual se manifiesta que 500 se abonan y 500 para realizar escritura, otro recibo por DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00)
- El día 9 de octubre se efectúa, el acuerdo de pago porque el Señor ALEJANDRO VARGAS, se comprometió a cancelar el día 8 de octubre la totalidad del dinero adeudado, cuando mi poderdante se acercó al establecimiento comercial la Perfumería, en compañía de su esposa señora MERCEDES GOLONDRINO he hija señora KENIM MAMBUCA Y GOLONDRINO, para recibir el dinero el señor ALEJANDRO VARGAS, manifestó que el dinero lo tenía su suegro que se acercaran hasta su casa de habitación que allá lo entregaba, si lo hicieron transcurrió todo el día, sin

obtener respuesta favorable, el señor ALEJANDRO VARGAS, los cito para el día siguiente, mi poderdante se acerca hasta el sitio denominado la Perfumería, donde el señor ALEJANDRO VARGAS le manifiesta que a su suegro se le había presentado una dificultad que no le permitía realizar el pago, razón por la cual la señora KENIM MAMBUSCAY aconseja a su padre de que realicen un acuerdo de pago, es allí donde el señor Alejandro Vargas, cambia el valor del predio de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00) que era el precio acordado inicialmente a OCHENTA Y CINCO MILLONES (\$85.000.000.00). así mismo manifiesta a mi poderdante que la suma de los abonos asedia a CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00), porque a los recibos que tenía sus manos mi representado debía sumarse dos recibos por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) cada uno los cuales se encontraban en su agenda la cual se había quedado en su casa. Situación que genero disgusto ya que mi poderdante y sus acompañantes manifestaban no a haber recibido esa suma de dinero, lo que se podía demostrar y que cada que el señor ALEJANDRO VARGAS, entregaba una suma de dinero hacia firmar un recibo el cual entregaba a mi poderdante. Con el ánimo de dirimir el conflicto que se generó la señora KENIM MAMBUSCAY y su madre, la señora MERCEDES GOLONDRINO, aconsejaron a mi poderdante que se firmara el acuerdo de pago que reposa dentro del expediente, y que fuera entregado en la demanda como medio de prueba documental.

- El señor ALEJANDRO VARGAS, se aprovechó del estado de necesidad y del ánimo conciliatorio de mi poderdante, primero porque por tener problemas económicos mi poderdante acepto el pago en cuotas, segundo porque para evitar problemas aceptos el pago de unas sumas dinero que no había recibido.

Hecho Séptimo: No es Cierto,

- Por cuanto el incumplimiento para otorgar la escritura pública, se da teniendo en cuenta que el señor ALEJANDRO VARGAS, no pagaba la totalidad del valor pactado, tal como lo habían acordado, y no es cierto que no existiera un documento en el cual constara la suma pagada, ya que por iniciativa de la señora KENIM MAMBUSCAY GOLONDRINO, el señor ALEJANDRO VARGAS tenía en sus manos el acuerdo de pago suscrito y autenticado en la Notaria Tercera del Circulo de Popayán.
- Por otra parte no es cierto que el incumplimiento haya sido de parte de mi poderdante, ya que como se explica que el señor ALEJANDRO VARGAS, reconociera en la cláusula primera, de este acuerdo deber a favor de mi poderdante la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45.000.000.00) más los intereses de este capital,
- En la cláusula segunda, se manifiesta claramente que quien se encuentra incumpliendo es el deudor, con el pago de la obligación total de la compra, por eso el acreedor concede un plazo con fecha límite para la cancelación de lo adeudado.30 de octubre de 2017.

- En la cláusula tercera, se manifiesta que, si el deudor incumple, mi poderdante señor PABLO MAMBUSCAY, podrá deshacer el negocio, y devolverá el dinero recibido al señor ALEJANDRO VARGAS. se hará el día que venda el predio.

Hecho Octavo: No es Cierto

- Teniendo en cuenta que ya existía este acuerdo de pago, el cual al no era claro en manifestar que si a la fecha del 30 de octubre de 2017, no se había cancelado la totalidad del dinero adeudado, el contrato se resolvería, por otra parte, en el momento en que se requirió al señor ALEJANDRO VARGAS con el fin de que suministrara la fotocopia de la cedula de su señora madre, MARÍA FLOR RODRÍGUEZ, siempre manifestó que la escritura pública que perfeccionaba el contrato, debía hacerse solo a su nombre, así mismo lo manifestó en la audiencia de conciliación, donde pedía que la escritura pública se realizara solo a su nombre, que se hiciera la escritura por todo el predio que de no ser así se cancelara la suma pactada en el contrato inicial como multa, solicitud que no fue acogida por mi poderdante, ya que el incumplimiento para la elaboración de la escritura no era de su parte, sino por parte de los compradores. .

Hecho Noveno: Es Parcialmente Falso.

- Teniendo en cuenta que si bien es cierto el señor ALEJANDRO VARGAS cito a audiencia de conciliación a mi poderdante en la fecha mencionada, esta no se hizo con el objetivo de que se llegara a un acuerdo a fin de resolver las diferencias suscitadas como lo manifiesta el apoderado del demandante, sino que se hizo con el ánimo de que se le cancelara la multa por valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000.00) la cual se había fijado como cláusula penal dentro del contrato de compraventa suscrito entre la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ Y ALEJANDRO VARGAS y calidad de compradores y PABLO HERNÁN MAMBUSCAY ZÚÑIGA en calidad de vendedor y se dejara sin efectos el convenio de pago suscrito el día 9 de octubre de 2017 entre ALEJANDRO VARGAS Y PABLO HERNÁN MAMBUSCAY. Así se consagro en el acta, mi poderdante no acepto esta Pretensión dado que como he manifestado anteriormente el incumplimiento no era de su parte, sino que provenía del aquí demandante, ahora pretendía que se le cancelara un valor económico estipulado en otro contrato, dentro del cual no se colocaban de acuerdo los compradores a nombre de quien debía realizarse la escritura pública.

Hecho Decimo: Es Cierto.,

Hecho Decimo Primero: Es Parcialmente Cierto.

- Ya que, si bien es cierto que la autorización de la Agencia Nacional de Tierras tiene la fecha mencionada, se recibió en la ciudad de Popayán, en el mes de noviembre de 2018, no es cierto que dicha autorización se haya obtenido un año después de la fecha pactada para otorgamiento de la escritura, pues si nos detenemos a leer el contrato de compra venta suscrito entre la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ Y ALEJANDRO VARGAS como compradores y PABLO HERNÁN MAMBUSCAY como vendedor, en este no se estipula fecha para otorgamiento de la escritura pública. Por lo tanto, no hay incumplimiento y este punto quedo subsanado en el momento en que mi mandante otorgo la escritura pública en favor de la señora RUBIELA VARGAS RODRIGUEZ. Es de aclarar que este contrato fue elaborado en su totalidad por el señor ALEJANDRO VARGAS.

Hecho Décimo Segundo: Es Cierto.

Hecho Décimo Tercero: No es Cierto:

- Ya que siempre que el señor ALEJANDRO VARGAS, ha requerido a mi poderdante El, ha estado presto a sus llamados y con ánimo conciliatorio, hace un año mi poderdante fue citado a su despacho con el fin de resolver interrogatorio de parte como prueba anticipada, en esa fecha se les manifestó a los apoderados judiciales del señor ALEJANDRO VARGAS, que el predio se encontraba en negociación y que una vez esta se realizara se llevaría a cabo la devolución, esta negociación se realizó con el señor RUBEN JAIR SANCHEZ VELARDE, el día 30 del mes de julio de 2020, donde se consignan fechas claras para el cumplimiento, de allí que cuando se procede a sacar el certificado tradición del inmueble prometido en venta, se encuentra con la inscripción de la demanda, por eso se acerca su despacho donde le notifica de este proceso. Mi poderdante ya entrego a su despacho el contrato que aquí se hace referencia.
- Por otra como lo consagra el convenio de pago el contrato quedo resuelto el día 30 de octubre de 2017, día en que el señor ALEJANDRO VARGAS, incumplió con el pago convenido, dentro del mismo convenio se dejó libre a mi poderdante, para ofrecer el predio en venta, y que una vez que este se realizara se procedería a realizar la devolución del dinero, en ningún momento mi poderdante ha actuado de mala fe.

Hecho Décimo Cuarto: No es Cierto.

- Por cuanto la escritura que perfeccionaba la compraventa inicial entre la señora MARÍA FLOR RODRÍGUEZ Y ALEJANDRO VARGAS, en calidad a de compradores y PABLO HERNÁN MAMBUSCAY, en calidad de vendedor, se protocolizo, a favor de la señora RUBIELA VARGAS RODRIGUEZ, en la Notaria Segunda del Circulo de Popayán y se encuentra debidamente registrada.

- Como se manifestó anteriormente el convenio de pago es claro, en manifestar que, si no se da el pago total de la obligación monetaria contraída por el señor ALEJANDRO VARGAS, se faculta al señor PABLO HERNAN MAMBUSCAY, para deshacer el negocio de la venta del lote, es decir que queda resuelto el contrato, además de esto lo faculta para ofrecer el predio en venta con el fin de que una vez esta se realice, se haga la devolución del dinero entregado en pequeñas cuotas, tal como se demuestra con los recibos que se anexan.

Hecho Décimo Quinto: Es Cierto

FRENTE A LAS PRETENCIONES:

De conformidad con la respuesta a los hechos que argumentan la situación fáctica fundamento de esta demanda, comedidamente solicito al señor Juez no acceder a las pretensiones, en cuanto a que mi poderdante señor PABLO HERNAN MAMBUSCAY ZUÑIGA, no ha actuado de mala fe, por el contrario ha actuado tan de buena fe, que acepto haber recibido una suma de dinero que jamás tuvo en sus manos, y así lo demuestran los recibos de pago que firmo y recibí de manos del señor ALEJANDRO VARGAS, por eso se presentan con esta contestación.

- FRENTE A LA PRIMERA: Me opongo por cuanto, el contrato quedo sin efectos desde el día 30 de octubre de 2017, en atención de lo dispuesto en el convenio de pago suscrito el día 9 de octubre de 2017.
- FRENTE A LA SEGUNDA: Mi poderdante se encuentra dispuesto a devolver en una sola cuota la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) sin indexaciones, ni intereses ya que al señor ALEJANDRO VARGAS RODRIGUEZ no le existe el derecho de pedirlos por haber actuado de mala fe frente a mi poderdante.
- FRENTE A LA TERCERA: Me opongo ya que mientras que se encuentre registrada la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria, el señor RUBEN JAIR SANCHEZ VELARDE, podrá enviar la solicitud del pago de sus cesantías, y por lo tanto mi poderdante no podrá recibir las sumas de dinero acordadas, para poder realizar la devolución del dinero recibido.
- FRENTE A LA CUARTA: Me opongo a que se condene en costas a mi representado, pues no ha incumplido sus obligaciones, por el contrario, siempre estuvo dispuesto a cumplirlas y el demandante fue quien incumplió con lo acordado con respecto al pago del bien inmueble.

Excepciones de Fondo

Propongo como excepción la Mala Fe.

Ya que el demandante valiéndose del estado de necesidad económica del demandado, pago el dinero en cuotas, además argumento tener dos recibos de pago firmados por mi poderdante por un valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) CADA UNO, los cuales no aparecieron posteriormente, que sumados a los recibos que tenía en su poder mi representado sumaban la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) que quedo estipulada en el convenio de pago, convenio que se realizó en atención a que ya había transcurrido más de un año, desde la fecha en que se celebró el contrato verbal de compraventa y el señor ALEJANDRO VARGAS, no cancelaba el dinero prometido, ni tampoco aceptaba la celebración de un contrato de compraventa por escrito. Mi poderdante acepto la suma de dinero referida confiando en la buena fe del Demandante, en su honestidad y pensando que como ya había transcurrido este lapso de tiempo había olvidado haber recibido esta suma.

Mi poderdante es un hombre honesto y cumplidor de sus obligaciones, por eso confió en que el señor ALEJANDRO VARGAS RODRIGUEZ, iba actuar de la misma manera, por eso acepto este contrato verbal, asegura mi poderdante que nunca recibió la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00), los cuales aseguro el demandante haberle entregado y que tenía respaldados con dos recibos de caja menor, que tenía guardados en la agenda que dejo en su casa de habitación, confiando en este dicho, acepto haber recibido DIEZ MILLONES DE PESOS más, los cuales en realidad no recibió. Su dicho es creíble por cuanto mi representado presenta con esta contestación los recibos que tiene en su poder, los cuales como manifesté anteriormente fueron entregados junto con el dinero por el aquí demandante.

PRUEBAS

Comedidamente solicito al señor Juez, se sirva tener como medios de prueba a favor de mi representado, las siguientes:

Documentales

- Los recibos que se relación en la repuesta al hecho sexto
- Contrato de promesa de compraventa suscrito ente los señores RUBEN JAIR SANCHEZ VELARDE, en calidad de comprador y el señor PABLO HERNAN MAMBUSCAY ZUÑIGA, en calidad de vendedor.

Testimoniales

Comendidamente solicito a su Señoría, se sirva citar a los señores MARIA FLOR RODRIGUEZ, RUBIELA VARGAS RODRIGUEZ, a quienes se las citara por intermedio del apoderado judicial del demandante, y a los señores ENUAR HERNAN MAMBUSCAY GOLONDRINO, KENIM MAMBUSCAY GOLONDRINO Y ANA MERCEDES GOLONDRINO, quienes bajo la gravedad de juramento declaren sobre los hechos que les consta dentro de la presente demanda y a su vez respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad les formulare.

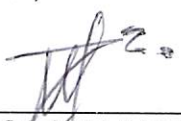
Interrogatorio de Parte: que formulare en forma oral, al demandante señor ALEJANDRO VARGAS RODRIGUEZ, en la audiencia que se fije para tal efecto por el despacho a su cargo, reservándome el derecho de presentar las preguntas por escrito en sobre cerrado, tal como lo estipula el artículo 202 del Código General del proceso

Notificaciones.

El demandado recibe notificaciones en la Vereda la Viuda, Corregimiento de la Venta, Municipio de Cajibío, correo electrónico

Recibo notificaciones en la secretaria de su despacho o en su defecto en la carrera 9B No 62N-05 Barrio Bella Vista de esta ciudad, teléfono celular No 3122752243, correo electrónico marymalagon@hotmail.es

Atentamente,



MARY ROSA MALAGON ROSERO
CC. No 34,554 de Popayán
TP. 134.237 del C. S de la Jud.

ABOGADO 2do. PCUO. MUNICIPAL
CAJIBIO - CAUCA
RECIBIDO HOY: 17 MAR 2021
Consta de [] Folios []
Quien Recibe
HERA: [] P. []