

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

**SEÑOR
JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
LEBRIJA - SANTANDER
E.S.D.**

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

RADICADO: 2022 - 00125

PROCESO: VERBAL SUMARIO RESOLUCIÓN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

MARLON CHAVES RINCON, mayor de edad, identificado como aparece el pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderado de la Señora **MARIA RAMOS AYALA DIAZ**, demandada dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** instaurada por el demandante, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora

LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTO ASÍ:

AL PRIMER HECHO: Es cierto, las partes suscribieron CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNA CUOTA PARTE DE UN LOTE DE TERRENO RURAL, y las condiciones del Negocio Jurídico están establecidas en este documento. Adjunto el referido Contrato en formato PDF.

Los señores **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**, se obligaron en favor de los señores **JESUS GONZALEZ VARGAS CC. 1.097.990.712 LANDZURI** y **MARIA RAMOS AYALA DIAZ CC. 28.216677 LANDAZURI**, a enajenar el siguiente bien inmueble: PREDIO RURAL denominado FINCA EL MANANTIAL, ubicado en la VEREDA CERRO DE LA AURORA, jurisdicción rural del Municipio de LEBRIJA, SANTANDER, con extensión de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.695 MTS²) involucrado en la **CEDULA CATASTRAL 0000000070013000**. Número de Matrícula Inmobiliaria **300 – 5417**

Tal compromiso fue adquirido mediante la suscripción de un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNA CUOTA PARTE DE UN LOTE DE TERRENO RURAL** suscrita entre las partes demandante y demandada con fecha de 31 de octubre de 2017 documento que fue firmado ante dos testigos (SANTIAGO ARDILA PINTO y ANGELA MALDONADO).

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

AL SEGUNDO: Hay que aclarar que conforme a la referida promesa de compraventa las partes acordaron en la Cláusula Segunda el precio de venta y la forma de pago, de la siguiente manera:

- a) **PRECIO DE VENTA:** VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$21.560.000)
- b) **FORMA DE PAGO:** La negociación se acordó por NUMERO DE JORNALES y estipularon 654 JORNALES como pago total del negocio.
- c) **ESTIPULARON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:** que los compradores deben cumplir como mínimo con ocho (8) jornales al mes con arreglos de la finca, previamente concertados de mutuo acuerdo; también, que el trabajo con máquina guadañadora de propiedad de los compradores, equivaldrá a 1.66 jornales; por último, que el tiempo máximo para cancelar el predio no podrá sobrepasar el 31 de octubre de 2024.
- d) Como mínimo ocho (8) jornales al mes, pero los compradores pueden hacer más jornales al mes, con el fin de pagar antes su predio comprado.

AL TERCER HECHO, es cierto y se advierte que, los compradores han realizado 380 JORNALES (cada uno a \$33.000 pesos) y se consignarán, una vez esté admitida la demanda, **NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$9.050.000)** en el BANCO AGRARIO a nombre de los vendedores (**DEMANDADOS PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO y CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**). Por los 274 jornales que hacen falta.

AL CUARTO HECHO: hay que recordar que el inmueble fue entregado a los compradores de manera material, el día que se suscribió el correspondiente Contrato de Promesa de Compraventa.

AL QUINTO HECHO: Hay que manifestar que los compradores no han incumplido el contrato, por el contrario son los vendedores quienes quieren aprovecharse de las circunstancias de pobreza de los compradores, además, hay que advertir que ahora, a los vendedores se les ocurrió otro negocio con el predio, quieren echar para atrás el contrato suscrito con mis poderdantes para sacarlos del predio, sin importarles la promesa de compraventa suscrita y no quisieron dejar trabajar a los compradores con el fin de que no puedan hacer más jornales y tampoco les reciben dinero en efectivo.

AL SEXTO HECHO: Hay que manifestar que ese contrato fue elaborado de manera simbólica como lo dice la apoderada del demandante, la realidad de las cosas es que los demandantes vendieron y los demandados compraron y que el documento que hay que tener en cuenta en esta problemática es la Promesa de contrato de compraventa de una cuota parte de un lote de terreno rural.

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

AL SEPTIMO HECHO: Es menester dejar claro que, los compradores han realizado 380 JORNALES (cada uno a \$33.000 pesos), es decir, \$12.540.000 y se consignarán, **NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$9.050.000)** en el BANCO AGRARIO a nombre de los vendedores (DEMANDADOS **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**). Por los 274 jornales que hacen falta. Todo esto porque a los vendedores se les ocurrió otro negocio con el predio, quieren echar para atrás el contrato suscrito con mis poderdantes para sacarlos del predio, sin importarles la promesa de compraventa suscrita y no quisieron dejar trabajar a los compradores con el fin de que no puedan hacer más jornales y tampoco les reciben dinero en efectivo

AL OCTAVO HECHO: hay que manifestar que el negocio que avizoran los vendedores es de turismo y avistamiento de aves y por esta razón quieren desconocer el contrato de promesa suscrito, no dejar trabajar a los demandantes y echar para atrás unilateralmente el contrato suscrito.

AL NOVENO HECHO: no es cierto, Jesús González no tiene suscrito contrato de exclusividad con los vendedores para trabajarles a ellos. Él tiene que buscar otras fuentes de trabajo para sustentar a su familia. Aquí lo que hay que tener claro es que los VENDEDORES no han cumplido con la obligación de dejar hacer los jornales mínimos y no quieren recibir el equivalente en dinero, por lo tanto, incumplirán la obligación que tienen de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, derivándose la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible de hacer.

EXCEPCIONES

Me permito proponer a nombre de mi representada la siguiente excepción de mérito la cual procedo argumentar de la siguiente forma

ESTAMOS FRENTE A UNA OBLIGACIÓN DE HACER por parte de los señores PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO Y CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA, POR EL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA SUSCRITO,

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

PRIMERO: Los señores **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**, se obligaron en favor de los señores **JESUS GONZALEZ VARGAS CC. 1.097.990.712 LANDZURI** y **MARIA RAMOS AYALA DIAZ CC. 28.216677 LANDAZURI**, a enajenar el siguiente bien inmueble: PREDIO RURAL denominado FINCA EL MANANTIAL, ubicado en la VEREDA CERRO DE LA AURORA, jurisdicción rural del Municipio de LEBRIJA, SANTANDER, con extensión de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.695 MTS²) involucrado en la **CEDULA CATASTRAL 0000000070013000**. Número de Matrícula Inmobiliaria **300 – 5417**

SEGUNDO: Tal compromiso fue adquirido mediante la suscripción de un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE UNA CUOTA PARTE DE UN LOTE DE TERRENO RURAL** suscrita entre las partes demandante y demandada con fecha de 31 de octubre de 2017 documento que fue firmado ante dos testigos (SANTIAGO ARDILA PINTO y ANGELA MALDONADO).

TERCERO: Conforme a la referida promesa de compraventa las partes acordaron en la Cláusula Segunda el precio de venta y la forma de pago, de la siguiente manera:

- e) **PRECIO DE VENTA:** VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$21.560.000)
- f) **FORMA DE PAGO:** La negociación se acordó por NUMERO DE JORNALES y estipularon 654 JORNALES como pago total del negocio.
- g) **ESTIPULARON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:** que los compradores deben cumplir como mínimo con ocho (8) jornales al mes con arreglos de la finca, previamente concertados de mutuo acuerdo; también, que el trabajo con máquina guadañadora de propiedad de los compradores, equivaldrá a 1.66 jornales; por último, que el tiempo máximo para cancelar el predio no podrá sobrepasar el 31 de octubre de 2024.
- h) Como mínimo ocho (8) jornales al mes, pero los compradores pueden hacer más jornales al mes, con el fin de pagar antes su predio comprado.

CUARTO: Los compradores han realizado 380 JORNALES (cada uno a \$33.000 pesos) y se consignarán, una vez esté admitida la demanda, **NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$9.050.000)** en el BANCO AGRARIO a nombre de los vendedores (DEMANDADOS **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**). Por los 274 jornales que hacen falta.

QUINTO: ahora, como a los vendedores se les ocurrió otro negocio con el predio, quieren echar para atrás el contrato suscrito con mis poderdantes para sacarlos del predio, sin importarles la promesa de compraventa suscrita y no quisieron dejar

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

trabajar a los compradores con el fin de que no puedan hacer más jornales y tampoco les reciben dinero en efectivo.

SEXTO: El negocio que avizoran los vendedores es de turismo y avistamiento de aves y por esta razón quieren desconocer el contrato de promesa suscrito, no dejar trabajar a los demandantes y echar para atrás unilateralmente el contrato suscrito.

SÉPTIMO: Los vendedores del predio son a la vez patrones de los compradores, toda vez que ellos le dan trabajo mediante jornal al señor JESUS GONZALEZ. Ambas partes han vivido en la vereda Cerro de la Aurora del municipio de Lebrija por mucho tiempo.

OCTAVO: Las partes, en el documento contentivo de la promesa de compraventa, fijaron en la cláusula sexta la correspondiente clausula penal en caso de incumplimiento de cualquiera de las partes.

NOVENA: Los VENEDORES no han cumplido con la obligación de dejar hacer los jornales mínimos y no quieren recibir el equivalente en dinero, por lo tanto, incumplirán la obligación que tienen de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, derivándose la existencia de una obligación actual, expresa, clara y exigible.

PETICIONES

Solicito señor juez, librar mandamiento ejecutivo en favor de mis poderdantes y en contra del demandado, para que éste dé cumplimiento a una obligación de hacer, pagar la cláusula penal respectiva y las costas del proceso, conforme a los siguientes puntos:

- 1) Los demandados **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**, procederán a otorgar y suscribir la escritura pública protocolaria del contrato de promesa de compraventa en favor de los señores **JESUS GONZALEZ VARGAS CC. 1.097.990.712 LANDZURI** y **MARIA RAMOS AYALA DIAZ CC. 28.216677 LANDAZURI**, respecto del inmueble ubicado en PREDIO RURAL denominado FINCA EL MANANTIAL, ubicado en la VEREDA CERRO DE LA AURORA, jurisdicción rural del Municipio de LEBRIJA, SANTANDER, con extensión de DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2.695 MTS2) involucrado en la **CEDULA CATASTRAL 0000000070013000, LOTE NUMERO 01. MATRICULA INMOBILIARIA 300-5417**. Lo cual deberá hacerse en la Notaría de Lebrija, en el término que estipule este despacho, siguientes a la ejecución de la sentencia.
- 2) Los demandados **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**, pagarán en favor de los señores **JESUS GONZALEZ VARGAS CC. 1.097.990.712**

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

LANDZURI y MARIA RAMOS AYALA DIAZ CC. 28.216677 LANDAZURI, la suma de DOCE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS (\$12.540.000) por concepto de clausula penal.

- 3) Los Demandados **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO y CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA,** pagarán en favor del demandante las costas del proceso.

DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 1495, 1502,1610 y concordantes del Código Civil. Artículos 82, 83, 84, 88, 89, 90, 422 y siguientes, 433, 434, 437, 439, 446

CONSIGNACIÓN BANCO AGRARIO

Se consignarán, **NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL PESOS (\$9.050.000)** en el BANCO AGRARIO a nombre de los vendedores (DEMANDADOS **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO y CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA.** Por los 274 jornales que hacen falta.

Hay que advertir que la consignación se hará una vez esté admitida la correspondiente **DEMANDA EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE HACER** interpuesta en contra de los señores, DEMANDADOS **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO y CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA,** porque el Banco agrario no permite consignaciones que no tengan un proceso judicial en curso. El banco requiere para este tipo de procesos que exista un radicado y un proceso judicial en trámite.

PRUEBAS

PRIMERO: DOCUMENTALES: Solicito se tengan como tales:

1. Contrato de Promesa de Compraventa
2. Copia de la Escritura Pública número 1105 DEL 06 DE JUNIO 2014 otorgada en la NOTARIA OCTAVA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA
3. Copia de las cédulas de ciudadanía Compradores
4. Certificado de Tradición y Libertad. Número Matrícula Inmobiliaria 300 – 5417
5. Adjunto Declaración Extra Proceso donde **JESUS GONZALEZ VARGAS** expone en detalle toda la problemática surgida con los Vendedores y el incumplimiento contractual de ellos

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

SEGUNDO: TESTIMONIALES: Comedidamente solicito de su despacho citar y hacer comparecer a este juzgado a los siguientes señores:

- A. **LEIDY JOHANA AYALA DIAZ CC. 1.099.370.582.** Residente en CRA 65 # 62 C – 08 SUR, BARRIO ISLA DEL SOL. CELULAR 3182948014
- B. **ANGELA MALDONADO MONTAGUT CC. 63.315.465 B/GA,** Residente VEREDA CERRO DE LA AURORA, FINCA MI FORTUNA, MUNICIPIO LEBRIJA. CELULAR: 3183923418
- C. **LUIS FRANCISCO DUARTE SARMIENTO CC. 5.561.037 B/GA.**
- D. **PABLO EMILIO LEON ARDILA CC5.755.760 SAN VICENTE CHUCURI.** Residente en la VEREDA EL TABOR. CELULAR: 3163085218
- E. **LUZ MARINA RIVERO MORENO CC. 37.915.956 BARRANCABERMEJA.**
- F. **RONIBER GALEANO MEDINA CC. 1.005.295.181 B/MANGA.** CELULAR: 3005946551
- G. **CLAUDIA LICETH ESTEBAN SUAREZ CC. 1.099.368.464 LEBRIJA.** CELULAR: 3025174821

Todos mayores y vecinos de Lebrija, para que, en audiencia, cuya fecha y hora se servirá usted señalar, absuelvan el interrogatorio de parte que personalmente les formularé.

Se pretende con esta prueba probar los actos de incumplimiento del contrato de marras y demás circunstancias

TERCERO: INSPECCIÓN JUDICIAL: Solicito ordenar, fijando fecha y hora para tal efecto, una inspección judicial, si fuere necesario, con intervención de peritos, sobre el inmueble objeto de esta demanda, para comprobar sus linderos, extensión y mejoras y los actos de incumplimiento contractual.

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor, copia de la demanda interpuesta ante este despacho y sus anexos para el traslado y los documentos aducidos como apruebas

NOTIFICACIONES

1. Los Demandantes **JESUS GONZALEZ VARGAS CC. 1.097.990.712 LANDZURI** y **MARIA RAMOS AYALA DIAZ CC. 28.216677 LANDAZURI,** las recibirán en VEREDA CERRO DE LA AURORA, FINCA EL MANATIAL,

MARLON CHAVES
ABOGADO
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL
ESPECIALISTA EN DERECHO PÚBLICO
ESPECIALISTA EN FINANZAS PÚBLICAS
ESPECIALISTA EN CONTRATACIÓN ESTATAL

LOTE 01. CORREOELECTRÓNICO: 28216677mary@gmail.com. Celulares:
316-8806125 / 316-3127953

2. Los demandados **PUNO ARDILA AMAYA CC. 91.102.168 SOCORRO** y **CLAUDIA ESNEDA LEON ORTEGA CC. 51.768.097 BOGOTA**. VEREDA CERRO DE LA AURORA, FINCA EL MANATIAL
3. El Apoderado de la Demandante Dr. MARLON JAIMECHAVES RINCON las recibirá en la CARRERA 26 número 34 – 18 Oficina 605 Edificio Terzetto, Bucaramanga. Celular 319 – 5720263 **CORREO:** mjchr22@hotmail.com

Del Señor Juez

Atentamente

MARLON JAIME CHAVES RINCON
CC. 91.280.081 DE BUCARAMANGA
TP. 106.423 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.