

LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ SERRANO. ABOGADO

CARRERA 8 N° 12-65 BARRIO EL CENTRO – LEBRIJA/ SANTANDER.
TELÉFONO CELULAR: 3156559639
CORREO ELECTRÓNICO: alfonsoabogado0809@gmail.com

Señor Juez

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL CON FUNCION DE CONTROL DE GARANTIAS Y
CONOCIMIENTO DE LEBRIJA.
Lebrija - Santander.
E. S. D.

Referencia:	DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO
Radicado:	2021-00128
Demandante:	JESUS SOLANO
Demandado:	C.C. N° 2.111.554 de Lebrija - Santander. CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA C.C. N° 1.098.683.685 de Bucaramanga.
Asunto:	CONTESTACION A EXCEPCIONES PRESENTADAS POR LA PARTE DEMANDADA.

LUIS ALFONSO RODRIGUEZ SERRANO, identificado con cedula de ciudadanía numero 91.278.605 expedida en Bucaramanga, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 344366 del C. S. de la J., actuando como apoderado judicial de la parte demandante en el proceso de la referencia, de manera atenta y respetuosa, dentro del término legal y oportuno, me permito pronunciarme y descorrer traslado frente a la contestación de la demanda y las excepciones propuestas por el demandado, CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA, oponiéndome a los hechos y pretensiones que la fundamentan, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

Frente a los hechos de la demanda controvertidos por el demandado de manera total o parcial, me permito respetuosamente pronunciarme, oponiéndome absolutamente a la refutación presentada por el mismo; en tal virtud, el suscrito apoderado de la parte demandante ratifica todos y cada uno de los hechos constitutivos de la pluricitada demanda; no sin antes, cuestionar dicha refutación hecha por el demandado de la siguiente manera:

AL TERCERO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, se coincide con el demandado respecto de la suma inicial del valor del lote de terreno y la suma que se esta adeudando por valor de SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$ 6.600.000), la fecha y valor de los abonos parciales realizados es una simple anécdota que no altera el valor de la obligación de la cual se persigue su pago. Ahora bien, la cláusula SEXTA y el inciso C de la CLAUSULA TERCERA a la que alude el demandado y que efectivamente quedo plasmada en el citado contrato de compraventa, es de claro y común conocimiento; especialmente de la parte demandada, que cumplir con dicho desenglobe es material y jurídicamente imposible dado lo preceptuado en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija. Evidencias claras saltan a la vista que mi poderdante, el señor JESUS SOLANO ha estado en disposición de protocolizar dicho contrato mediante escritura publica en la modalidad de porcentaje y es precisamente la parte demandada que se ha negado a recibirla; esto es, a sabiendas que es la única modalidad de acceder a dicha titulación, de manera tal, que es evidente una actitud caprichosa y mal intencionada del demandado al negarse recibir la pluricitada titulación del terreno en la modalidad escritural de porcentaje.

AL CUARTO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, se itera nuevamente que, frente al proceso de desenglobe este no es factible en razón al POT del municipio de Lebrija.

AL SEPTIMO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, para corroborar la presunción de veracidad sobre este hecho, sencillamente se puede evidenciar con la copia de la Licencia de Subdivisión Material aportada en el acápite de las pruebas documentales aportadas con el libelo de la demanda. Sobre las supuestas agresiones, omitiré referirme por no revestir relevancia para el caso que nos convoca; habida cuenta que, si ello fuese así, ya se ocuparan del asunto las autoridades competentes.

Seriedad, Honestidad y Eficiencia en la Gestión Encomendada.

LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ SERRANO. ABOGADO

CARRERA 8 N° 12-65 BARRIO EL CENTRO – LEBRIJA/SANTANDER.
TELÉFONO CELULAR: 3156559639
CORREO ELECTRÓNICO: alfonsoabogado0809@gmail.com

AL OCTAVO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, el demandante solicito información ante dicha dependencia del orden municipal y la información obtenida, concuerda con las manifestaciones realizadas en audiencias de conciliación extrajudicial e igualmente es la misma que obtuvo la señora esposa del demandado.

AL DECIMO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, el suscrito apoderado judicial de la parte demandante no menciona en este hecho fecha alguna de conciliación extrajudicial; aun así, revisada la audiencia de conciliación extrajudicial que anota el demandado, no se evidencia la afirmación y acuerdo que cita el representante del demandado. En las demás citaciones que refiere el demandado, mi poderdante siempre estuvo presto a cumplir, pero como se ha explicado ampliamente, lo normado en el POT municipal ha imposibilitado realizar el mencionado desenglobe; aun así, siempre se ha querido por el señor JESUS SOLANO efectuar la tradición de lo prometido en venta en la modalidad de porcentaje, se itera que el demandado ha rechazado esta opción, como lo deja ver lo consignado en las actas de conciliación extrajudicial.

AL DECIMO QUINTO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, es irrelevante para el caso subexamine.

AL DECIMO SEXTO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, falta a la verdad el togado de la parte demandada, no se evidencia en ningún aparte de las conciliaciones extrajudiciales realizadas la tal aceptación por parte del demandado de la escritura en la modalidad de porcentaje; por el contrario, se avizora siempre una negación a la misma, algunas veces por parte del apoderado de turno, otrotra por el demandado; igualmente, tampoco se evidencia la solicitud literal o expresa de la rectificación del área del predio de mayor extensión.

AL DECIMO SEPTIMO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, tiene relación y pertinencia con el hecho inmediatamente anterior.

AL DECIMO OCTAVO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, se reitera por parte del suscrito apoderado judicial de la parte demandante, la veracidad de este hecho inscrito en el libelo de la demanda y para ello basta con dirigirse a lo plasmado en audiencia de conciliación extrajudicial fechada el día 30 de noviembre de 2020, de donde se extrae literalmente el aparte pertinente: *"Seguidamente toma la palabra el señor JESUS SOLANO, quien pide a la contraparte que se lleve a un acuerdo, que esta interesado en otorgar la escritura de porcentaje y no desea mas conflicto sobre el tema."*

"Pide la palabra el señor LIBARDO SOLANO MANCILLA, coadyuvante del señor JESUS SOLANO, y pide al apoderado NICOLAS VILLAMIZAR CONSUEGRA, que reciba la escritura de porcentaje a favor de su representado, para lo cual presenta copia de la escritura publica numero 3295 del 30 de septiembre de 1.968 de la Notaria Tercera del Circulo de Bucaramanga; certificado de tradición del inmueble distinguido con matrícula 300-75592, paz y salvo del impuesto predial de fecha 14 de octubre de 2020, valido hasta el 31 de diciembre de 2020"

"Toma la palabra nuevamente el doctor NICOLAS VILLAMIZAR CONSUEGRA, apoderado de CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA, que NO recibe escritura por porcentaje, en razón a las obligaciones establecidas en la promesa de compraventa suscrita por las partes." (subraya, negrita y mayúscula fuera de texto)

AL DECIMO NOVENO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, la buena fe siempre ha estado del lado de mi poderdante el señor JESUS SOLANO, al demandado le correspondía igualmente acercarse ante la autoridad competente e indagar sobre los pormenores del citado desenglobe de que tanto se ha dicho, mi defendido por su avanzada edad y su bajo nivel intelectual y académico, desconocía igualmente dicha circunstancia y mucho menos estaba en la obligación de informar al demandado sobre el impedimento suscitado respecto al desenglobe del terreno.

AL VIGESIMO. - ME OPONGO AL HECHO NARRADO POR EL DEMANDADO, dado que, lo prometido en venta al demandado fue lo que materialmente se le entregó por parte del demandante, falta a la verdad el togado del demandado en razón a que de acuerdo a lo plasmado en dicho contrato y las actuaciones realizadas en dicho lote de terreno por parte del demandado, dejan ver a las claras la conformidad con el terreno que prometió comprar.

FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

El suscrito apoderado de la parte demandante, de manera atenta y respetuosa RATIFICA con indeclinable firmeza todas y cada una de las pretensiones incoadas en el libelo de la demanda, por

Seriedad, Honestidad y Eficiencia en la Gestión Encomendada.

LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ SERRANO. ABOGADO

CARRERA 8 N° 12-65 BARRIO EL CENTRO – LEBRIJA/SANTANDER.
TELÉFONO CELULAR: 3156559639
CORREO ELECTRÓNICO: alfonsoabogado0809@gmail.com

cuanto se han erigido en una verdad verdadera, fundamentada en la ley, certeza absoluta de lo pedido y bajo el marco de rotunda transparencia, honestidad, legalidad constitucional y legal; en tal virtud, rechazo vehementemente la oposición a las mismas, esbozadas por el togado del demandado.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR EL DEMANDADO

Me opongo totalmente a las excepciones propuestas por el demandado en los siguientes términos:

1.- PRETENSIÓN ILEGAL POR ALEGAR INCUMPLIMIENTO BASADO EN EL EJERCICIO DE SUS PROPIOS HECHOS. ME OPONGO, la pretensión se circunscribe y se enmarca en absoluta y total legalidad, basado en las actuaciones manifestadas de no cumplimiento por parte del demandado y amparada por lo preceptuado en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano y demás normas que le sean concordantes.

2.- BUENA FE. ME OPONGO, muy al contrario de lo manifestado por el letrado de la parte demandada, el señor CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA, a nombre propio o a través de su apoderado de turno, se ha negado siempre a recibir mediante escritura publica en la modalidad de porcentaje la protocolización del lote de terreno de 1.600 M2 que por medio de contrato de promesa de compraventa prometió comprar; para corroborar lo manifestado por el suscrito apoderado judicial del señor JESUSU SOLANO, bástese con examinar las sendas conciliaciones extrajudiciales surtidas en el centro de conciliación de la Notaría Única de Lebrija, donde salta a la vista la citada negativa e intransigencia del demandado en coadyuvar en la solución del conflicto de marraz.

3.- MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE. ME OPONGO, el togado de la parte demandada busca a ultimo momento “acomodar” de manera grosera y mal intencionada lo inexistente cuando manifiesta en uno de sus apartes: “*como es el hecho de que el demandante debe hacer aclaraciones de escrituras para poder realizar compraventa por porcentualidad*”, dicho punto nunca se llevo a contemplar, para ello basta remitirse a lo consignado en las audiencias de conciliación extrajudicial que se llevaron a cabo; así las cosas, rechazo tajantemente la temeraria imputación realizada por el demandado a mi poderdante el señor JESUS SOLANO, quien este sí, ha estado siempre dispuesto a otorgar la tradición del bien que prometió en venta conforme la ley lo permite.

4.- COBRO DE LO NO DEBIDO. ME OPONGO, el demandado ha aceptado expresamente en sendas ocasiones la suma de dinero que esta adeudando a mi poderdante, la cual es una suma de dinero clara, expresa y actualmente exigible, que cumple con todos los requisitos exigidos por la ley; ahora bien, sobre las penalidades requeridas, las mismas se solicitan en razón a ser mi poderdante la parte cumplida en la relación y en tal virtud, la ley ampara esta clase de pedimento según lo preceptuado en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano.

5.- IMPROCEDENCIA DECLARAR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR CAUSAS IMPUTABLES AL COMPRADOR. ME OPONGO, el suscrito apoderado judicial del señor JESUS SOLANO hace énfasis en que mi poderdante siempre ha obrado de buena fe, ha realizado las diligencias que la ley permite para llevar a cabo dicho cumplimiento y entrandose especialmente del impedimento legal surgido, siempre se han propuesto formulas de arreglo con apego a la ley, como se reitera en el ofrecimiento de realizar la escritura publica en la modalidad de porcentaje, siendo así que, como se puede evidenciar en las audiencias de conciliación extrajudicial realizadas, es precisamente el demandado quien se ha negado caprichosamente a recibir las mismas; por tanto, es inaceptable desde todo punto de vista la imputación de incumplimiento a mi defendido por parte del demandado.

6.- DERECHO DE RETENCION. ME OPONGO, el demandante desde que se firmo el contrato de promesa de compraventa, hizo entrega material y real del lote de terreno prometido en venta al demandado, autorizo sin ser autoridad competente para tales efectos, la construcción al demandado y este sin solicitar los permisos legales pertinentes ante la autoridad competente ha estado construyendo sin que hasta la fecha mi poderdante haya realizado actividad alguna para evitar dicha construcción; por tanto, el demandado desde siempre ha estado en posesión, uso, goce y disposición del lote de terreno sin interferencia alguna por parte del demandante; siendo así las cosas, rechazo vehementemente esta solicitud, pues el demandado se encuentra desde siempre disfrutando del lote de terreno, ha construido a placer, inclusive cometiendo el delito de fraude a resolución judicial (sellamiento de obra por parte de Inspector de Policía Municipal), demostrando con este solo hecho el actuar ilegal de mala fe por su parte, razón suficiente para que en consonancia con las atribuciones contempladas en la legislación civil y demás normas que regulan la materia le seas negado dicho derecho por el Honorable Juzgador.

11-8-2021

3

Seriedad, Honestidad y Eficiencia en la Gestión Encomendada.

LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ SERRANO. ABOGADO

CARRERA 8 N° 12-65 BARRIO EL CENTRO – LEBRIJA/ SANTANDER.
TELÉFONO CELULAR: 3 156559639
CORREO ELECTRÓNICO: alfonsoabogado0809@gmail.com

7.- PAGO DE MEJORAS. ME OPONGO, El demandante como se ha dicho y demostrado, siempre ha obrado de buena fe; asimismo, dentro del acervo documental probatorio, se ha también demostrado hasta la saciedad el capricho, intransigencia, negativa y actuar de mala fe del demandado al negarse a coadyuvar para la solución del conflicto, razón esta mas que suficiente que denota actuaciones de mala fe por parte del mismo, de contera y por tal motivo con fundamento en la normativa civil, no es de buen recaudo que el demandado solicite el pago de mejoras en la presente litis, pues su actuar va en contravía de las disposiciones constitucionales y legales.

8.- GENERICA. ME OPONGO, Sera el Honorable Juez quien disponga en el espectro de sus competencias tal solicitud; en tal virtud, el suscrito apoderado de la parte demandante estará presto a lo ordenado o decretado por el Señor Juez, sin perjuicio de los recursos legales a los que se tenga derecho por atribuciones que la ley prescribe.

PRUEBAS QUE PRETENDO HACER VALER

DECLARACION DE PARTE, DOCUMENTALES Y TESTIMONIALES.

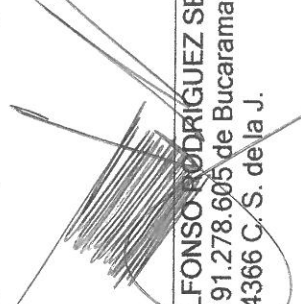
Las enumeradas y discriminadas en la demanda.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en su domicilio profesional, ubicado en la carrera 8 N° 12-65 Barrio El Centro en el municipio de Lebrija - Santander.

Correo Electrónico: alfonsoabogado0809@gmail.com
Teléfono celular: 3156559639

Sin otro particular, atentamente;


LUIS ALFONSO RODRÍGUEZ SERRANO.
C.C. N. 91.278.605 de Bucaramanga.
T.P. 344366 C. S. de la J.