

REFERENCIA: CONTESTACION DE DEMANDA
PROCESO EJECUTIVO
DEMANDADO: JORGE AYALA USECHE, C.C. 72.223.725 de Barranquilla
DEMANDANTES: **FAUSTO CASTAÑEDA DURAN, C.C. 5.796.454 de Zapatoca**
VILMA SORAYA CANO RUEDA, C.C. 28.496.487 de Zapatoca
RADICADO: **6889540890012019009300**

Señores

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

PALACIO DE JUSTICIA TERCER PISO

CARRERA 9 NÚMERO 20 – 36

Correo j01prmpalzapatoca@cendoj.ramajudicial.gov.co

ZAPATOCA, SANTANDER

OSCAR A. TRIANA CORZO, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.747.337 expedida en Bucaramanga, portador de la T.P. No.150876 del C.S.J., actuando en nombre y representación de la parte demanda me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Honorable Juez Promiscuo de Zapatoca, desde ya queremos manifestarle que NO es cierto ninguno de los hechos de la demanda y la parte demandante solo busca con esto constituir pruebas para realizar una defensa en un proceso penal que les adelantan en la Fiscalía General de la Nación.

En razón a ello me permito narrar los siguientes hechos para contradecir los hechos de la demanda ejecutiva:

II. HECHOS REALES FRENTE AL DOCUMENTO SIMULADO QUE SE PRESENTA EN ESTE PROCESO EJECUTIVO

PRIMERO: El día 14 de enero de 2010, JORGE AYALA USECHE y su esposa LUZ STELLA OLAVE, realizaron contrato de promesa de compraventa, con el señor FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y su esposa VILMA SORAYA CANO RUEDA, con relación a la compra de dos predios rurales de la jurisdicción municipal de Zapatoca, Santander. Uno denominado el Alto del Guayabo con extensión aproximada de 1.8750 HA, con número de matrícula 326-0002857, número catastral 000000140020000, y linderos consignados en la escritura pública 097 de fecha 24 de abril de 2006 de la notaria única de Zapatoca, Santander y el otro llamado Los Nogales ubicada en la Vereda La Guayana jurisdicción del municipio de Zapatoca, Santander, con extensión de 41.1500 HA, con matrícula inmobiliaria número 326-0006669, número catastral 000000140022000, y linderos consignados en la escritura pública 289 de fecha 13 de septiembre de 2006 de la Notaria Única de Zapatoca, Santander, ambas de la oficina de instrumentos públicos de Zapatoca, Santander.

SEGUNDO: El precio y la forma de pago de la promesa de compraventa de las dos fincas se fijó de la siguiente manera: "...El precio del inmueble objeto del siguiente contrato es por un valor de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) PAGADEROS ASÍ: DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) a la firma de la promesa de venta que fueron entregados directamente al señor FAUSTO CASTAÑEDA. Con un plazo durante los primeros dos años de (\$7.000.000) siete millones de pesos como intereses sobre el saldo existente. Pasado dos años 1% sobre el saldo existente y abonos anuales de acuerdo a las posibilidades, y producción de la finca..."

TERCERO: En el contrato de promesa de compraventa se pactó en la CLAUSULA CUARTA, que "...la firma de la escritura que será realizada en la notaria de la ciudad de Zapatoca, en el momento de la terminación del pago de la deuda..."

CUARTO: En el contrato de promesa de compraventa se pactó en la CLAUSULA SEPTIMA, que "...PENA POR INCUMPLIMIENTO: En el evento de que a ninguno de los contratantes incumplan con alguna de las obligaciones aquí pactadas pagará como pena o multa de DIEZ MILLONES DE PESOS..."

QUINTO: Los aquí demandantes, realizaron abonos al cumplimiento de la promesa de compraventa. A la firma de la promesa de compraventa la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS, eso fue el día 14 de enero de 2010 que fueron entregados directamente al señor FAUSTO CASTAÑEDA. En el mes de enero de 2011, la suma de SIETE MILLONES DE PESOS, que fueron entregados a la señora GLADYS CASTAÑEDA DURAN, hermana del señor FAUSTO CASTAÑEDA, por autorización que hiciera el señor FAUSTO CASTAÑEDA. En el mes de enero del año 2016 los aquí demandantes le llevaron por orden del señor FAUSTO CASTAÑEDA, a la casa de la suegra de él la suma de 3048 kilos de café para pagarle una plata que había prestado el señor FAUSTO CASTAÑEDA y un abono al pago de la finca por la suma de DIEZ MILLONES, OCHOCIENTOS MIL PESOS, representados en 12 cargas de café y fueron entregados a la señora NATALIA CASTAÑEDA, hija del señor FAUSTO CASTAÑEDA, por autorización que hiciera el señor FAUSTO CASTAÑEDA. Como testigos del pago del presente dinero está el señor FRANCISCO SERRANO, persona esta que estuvo presente al momento de entregar las cargas de café.

SEXTO: JORGE AYALA USECHE y LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, querían preparar la finca para mejor producción. Fue necesario hacer créditos a entidades financieras para mejorar el predio. En un principio se realizaron créditos con respaldo de otras personas y teniendo en cuenta que se necesitaba más ingresos se acudió al señor FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y la señora VILMA SORAYA CANO RUEDA, quienes les colaboraron a los compradores en el mes de enero del año 2011, suscribir un contrato de arrendamiento de manera simulada de dichos predios rurales, para que pudieran gestionar los créditos financieros ya que con promesa de compraventa las entidades financieras no prestaban dinero. Este documento no afectó nada el contrato de promesa de compraventa, tan es así que la señora LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, no firmó dicho contrato de arrendamiento.

SEPTIMO: El día 01 de enero de 2011, los señores VILMA SORAYA CANO RUEDA y su esposo FAUSTO CASTAÑEDA DURAN, suscribieron un contrato de arrendamiento con el señor JORGE ELIECER AYALA USECHE, que fuera autenticado el día 07 de febrero de 2011, con relación a los predios rurales denominados LOS NOGALES, ubicado en la vereda La Guayana identificado con matricula número 326-0006669 y EL ALTO DEL GUAYABO, ubicada en la vereda La Guayana identificado con matricula número 326-0002857. Este contrato de arrendamiento se realizó de manera simulada con el fin de que el señor JORGE AYALA USECHE pudiera realizar créditos ante la cooperativa quien le solicitó dicho documento para realizar un crédito para ese momento ya que no le sirvió a la entidad financiera el contrato de promesa de compraventa. Este documento no fue firmado por la señora LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA ya que como se trataba de un documento simulado no era necesaria su firma y el crédito ante la entidad financiera sólo se realizaría a nombre del señor JORGE ELIECER AYALA USECHE y fue a él a quien le solicitaron dicho documento.

OCTAVO: JORGE AYALA USECHE y LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, con los dineros que lograron recolectar a través de créditos por la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MCTE a la FINANCIERA COMULTRASAN; CINCO MILLONES, QUINIENTOS MIL PESOS MCTE, al BANCO AGRARIO, para el día 11 de mayo de 2010; la suma de DOCE MILLONES DE PESOS MCTE, al BANCO AGRARIO, para el día 13 de junio de 2012; CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE, a personas particulares llamadas RUBEN SERRANO GOMEZ, VEINTIDOS MILLONES DE PESOS MCTE; MARIA OLIVA VILLANOVA RUEDA, DIEZ Y OCHO MILLONES DE PESOS, realizaron mejoras a las fincas tales como: pila para echar el café; tolva para la desceresadora; cambio de redes de luz de monofásica a trifásica; compra de silo para secado de café; guaya para bajar el café; tolva para silo. Estas mejoras se realizaron a finales del año 2010 porque hubo una ola invernal donde los cafetales les dio roya y se acabó gran parte de ellos.

NOVENO: Según el peritazgo realizado por el ingeniero JOSE JAIR RONDON LOZANO, en el mes de marzo de 2020, las mejoras en cultivos que se realizaron a dichos predios hacienden a la suma

OSCAR A. TRIANA CORZO

Abogado

de SETENTA Y CUATRO MILLONES, TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL, SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MCTE.

DECIMO: El día 16 de septiembre de 2010, la FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS DE COLOMBIA, realizó visita a la finca del señor JORGE AYALA USECHE, y realizó algunas recomendaciones y se logró verificar las mejoras de dicho predio.

DECIMO PRIMERO: Los demandantes han realizado el pago de los impuestos de ambos predios desde el año 2007 hasta el año 2019, en la alcaldía municipal de ZAPATOCA, SANTANDER.

DECIMO SEGUNDO: El día 06 de junio de 2014, el señor MIGUEL ANGEL TORRES MUNAR, presentó ante la INSPECCIÓN DE POLICIA DE ZAPATOCA, SANTANDER, querrela por perturbación a la posesión en contra del señor JORGE AYALA, quien salió a defender los predios que le había comprado al señor FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y su esposa VILMA SORAYA CANO RUEDA, según resolución número 025 de fecha 25 de septiembre de 2014, de la Inspección de Policía de Zapatoca, Santander.

DECIMO TERCERO: En el año 2017, los aquí demandantes se vieron en la necesidad de conseguir una persona para que les ayudara con los cultivos de la finca, porque uno de sus hijos estaba pasando por quebrantos de salud y fue por ello que consiguieron para ello al señor FERNANDO NUÑEZ, identificado con cédula de ciudadanía número 13.516.571. Acordaron con él, el pago de 10 cargas de café en el año 2017 y 12 cargas de café a finales de la cosecha en el año 2018.

DECIMO CUARTO: La primera semana de enero de 2019, los demandantes despidieron al señor FERNANDO NUÑEZ y este último fue contactado por el señor FAUSTO CASTAÑEDA y le dijo que no se fuera que se quedara ahí, que la finca era de él.

DECIMO QUINTO: Debido a lo narrado en el hecho anterior, los demandantes se dirigieron a la inspección de policía y colocaron una queja contra el señor FERNANDO NUÑEZ, el día 24 de enero de 2019, porque el mismo se negaba a abandonar el predio rural denominado LOS NOGALES ubicado en la vereda LA GUAYANA del municipio de ZAPATOCA.

DECIMO SEXTO: Los señores FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y VILMA SORAYA CANO RUEDA, realizaron un contrato falso de arrendamiento con el señor FERNANDO NUÑEZ de fecha 01 de marzo de 2018 y autenticado en el 2019, por el término de dos años del predio rural denominado LOS NOGALES ubicado en la vereda LA GUAYANA, del municipio de ZAPATOCA, persona esta que trabajaba para el señor JORGE AYALA USECHE y la señora LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, en la misma finca.

DECIMO SEPTIMO: El día 11 de febrero de 2019 se admite por parte del inspector de policía de Zapatoca una querrela por perturbación de la posesión material de los predios de la finca LOS NOGALES Y EL ALTO DEL GUAYABO, DE LA VEREDA LA GUAYANA interpuesta por los señores FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y VILMA SORAYA CANO RUEDA, a través de apoderado judicial doctora ANA DOLORES IRREÑO RUEDA en contra de los señores JORGE AYALA USECHE y LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, en donde se le dio el trámite de proceso verbal abreviado, bajo el radicado número 2019-001.

DECIMO OCTAVO: Dentro de la querrela policiva al hecho primero y segundo de la misma, la apoderada judicial señaló la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, diciendo que dicho contrato ha sido incumplido por el arrendatario, pues no ha cancelado los arriendos, dirigiéndose solo al señor JORGE AYALA USECHE.

DECIMO NOVENO: Sin ser un proceso policivo de los hechos de la querrela se podría presumir de lo narrado en la misma que se trataba era de un proceso de restitución de inmueble arrendado. El Inspector de policía de Zapatoca MATEO ZAFRA OTERO lo admite la querrela y le da un trámite de un proceso verbal abreviado. Mediante fecha 22 de febrero de 2019 con resolución número 012 de 2019 resuelve aceptar la perturbación de la posesión y ordenar la expulsión del domicilio de los señores JORGE AYALA USECHE y LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, mediante acción policiva.

VIGESIMO: Por intermedio de apoderado judicial los aquí demandante, interpusieron el recurso de apelación ante el superior. El fallo fue confirmado por la secretaria del interior y asuntos administrativos LAURA NATALIA LINARES PINEDA.

VIGESIMO PRIMERO: teniendo en cuenta que la inspección de policía no podía resolver dicho problema jurídica, ya que existe una promesa de compraventa vigente y cumplida a cabalidad por los compradores, y correspondía a un JUEZ DE LA REPUBLICA resolver sobre el asunto, se presentó denuncia penal ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN, UNIDAD SECCIONAL DE BUCARAMANGA, SANTANDER, por las presuntas conductas punibles de CONCIERTO PARA DELINQUIR, PREVARICATO PRO ACCIÓN, FALSEDAD EN DOCUMENTO PRIVADO Y FRAUDE PROCESAL, contra FAUSTO CASTAÑEDA DURAN; VILMA SORAYA CANO RUEDA; FERNANDO NUÑEZ; ANA DOLORES RUEDA; MATEO ZAFRA OTERO Y LAURA NATALIA LINARES PINEDA, correspondiéndole la investigación a la FISCALIA NOVENA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, bajo el radicado CUI 680016008828201902358, de Bucaramanga, Santander.

VIGESIMO SEGUNDO: FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y la señora VILMA SORAYA CANO RUEDA, por intermedio de su abogada ANA DOLORES IRREÑO RUEDA, han enviado solicitud por escrito, entre otras cosas, para designar un perito y así poder determinar el valor de las matas de café y poder cruzar cuentas con relación al presunto contrato de arrendamiento adeudado.

VIGESIMO TERCERO: El día 20 de febrero de 2019, el señor FABIO VARGAS, le firmó una constancia de trabajo al señor JORGE ELICER AYALA, con relación a una construcción de beneficiadero para café en el año 2010 en la finca predio rural denominado finca Alto del Guayabo del municipio de Zapatoca, Santander, por valor de SEIS MILLONES DE PESOS, MCTE.

VIGESIMO CUARTO: El día 20 de febrero de 2019, el señor NELSON AYALA, le firmó una constancia de trabajo al señor JORGE ELICER AYALA, con relación a un contrato de trabajo eléctrico cambio de redes monofásicas a trifásicas en el año 2010 en la finca predio rural denominado finca Alto del Guayabo del municipio de Zapatoca, Santander, por valor de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE.

VIGESIMO QUINTO: Los señores JORGE AYALA USECHE y LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, denunciaron disciplinariamente ante el Consejo Superior de la Judicatura, a las señoras ANA DOLORES IRREÑO RUEDA; MATEO ZAFRA OTERO; LAURA NATALIA LINARES PINEDA, por los hechos narrados en los hechos DECIMO QUINTO en adelante. Correspondió la queja al MAGISTRADO CARMELO TADEO MENDOZA LOZANO, SALA DISCIPLINARIA, CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, en el mes de marzo de 2020.

VIGESIMO SEXTO: Los señores JORGE AYALA USECHE y LUZ STELLA OLAVE VILLANOVA, denunciaron disciplinariamente ante la ALCALDIA DE ZAPATOCA, SANTANDER, al inspector de policía MATEO ZAFRA OTERO y a LAURA NATALIA LINARES PINEDA, secretaria del interior y asuntos administrativos de la ALCALDIA DE ZAPATOCA, SANTANDER, por faltas gravísimas al código disciplinario. Denuncia que se instauró el día 24 de junio de 2020.

VIGESIMO SEPTIMO: El día 04 de diciembre de 2020, se llevó a cabo ante la PROCURADURIA, unidad de CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO EN MATERIA CIVIL, los demandantes junto con los demandados de la presente demanda y no se llegó a ningún acuerdo conciliatorio.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones de la demanda nos opones a cada una de ellos por las razones antes narradas y mencionadas.

IV. EXCEPCIONES QUE SE PLANTEAN

PRIMERA: Se excepciona la presente demanda ya que el presunto titulo ejecutivo esta prescrito ya que fue aceptado por las partes el día 01 de enero de 2011, al día de hoy ha transcurrido más de doce años tiempo suficiente para alegar la prescripción de dicho titulo ejecutivo.

SEGUNDA: El cobro de lo no debido, ya que es claro para esta defensa que nunca se arrendó dichos terrenos rurales, y todo lo contrario es un terreno que fue vendido en debida forma al aquí demandado y su esposa.

V. PETICIÓN ESPECIAL

En el evento de no prosperar las excepciones aquí planteadas solicito se sirva decretar la prejudicialidad del proceso ya que la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN y la PERSONERIA MUNICIPAL adelantan investigación penal y disciplinaria para establecer presuntas conductas punibles y disciplinarias ya que el presente titulo valor es espurio.

VI. PRUEBAS

Solicito se tenga en cuenta las pruebas documentales que se allegan a la presente demanda tales como:

PRIMERA: Queja disciplinaria que adelanta la PERSONERIA MUNICIPAL DE ZAPATOCA, SANTANDER, contra los funcionarios públicos que realizar el desalojo de los bienes rurales aduciendo que existía una perturbación a la posesión.

SEGUNDO: Poder ante la Fiscalía Novena Seccional de Administración Pública, en donde se adelanta las presuntas conductas punibles cometidas presuntamente por los aquí demandantes.

TERCERO: Demanda verbal presentada ante el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, SANTANDER, bajo el radicado número 68001310300820200030400, que se encuentra en estudio para su admisión o inadmisión.

SOLICITO SE ME AUTORICEN LOS SIGUIENTES TESTIGOS PARA QUE RINDAN TESTIMONIO ANTE SU HONORABLE DESPACHO Y ASÍ PODER DESVIRTUAR EL PRESENTE PROCESO EJECUTIVO:

CUARTO: Oír en testimonio al señor SERGIO AYALA USECHE, identificado con cédula de ciudadanía número 13.515.926 de Zapatoca, dirección en la calle 47ª número 1 – 11ª sur, barrio Los Girasoles de Barranquilla, teléfono 3112720568. Esta persona dará fe de que conoce a los demandantes, que conoce a los demandados, que fue testigo que el señor JORGE AYALA y su esposa LUZ STELLA compraron la finca y además de ello esta persona trabajó en dicho terreno en el año 2008 - 2016.

QUINTO: Oír en testimonio a YAN CARLO RUEDA SANTOS, identificado con cédula de ciudadanía número 1102550046, teléfono 3227179777, vereda las flores, finca rosabril, correo electrónico ruedayanchan@gmail.com. Esta persona es testigo de la siembra de café del señor JORGE y su esposa, recolección de café para el año 2012 hasta el año 2014, conoce a los demandados y demandantes y podrá dar del negocio contractual entre los demandados y demandantes.

SEXTO: Oír en testimonio al señor FRANCISCO SERRANO VILLABONA, identificado con cédula de ciudadanía 1098746433, quien residen en la vereda las flores, finca el caucho de Zapatoca, teléfono 3016742715, esta persona fue testimonio del pago de la finca del señor JORGE y la señora LUZ STELLA, a los aquí demandados, fue la persona que ayudó a descargar 3048 kilos de café y que fueron entregados a la señora NATALIA CASTAÑEDA; igualmente dará fé que el papá del señor FRANCISCO SERRANO les prestó veintidós millones de pesos de lo cual aún siguen pagando.

SEPTIMO: Oír en testimonio a la señora STELLA ACEVEDO QUIJANO, identificada con cédula de ciudadanía número 63.460.371, quien reside en la calle 19 número 8 – 59 Zapatoca, Santander, teléfono 3142379551, correo electrónico saqu12@hotmail.com persona que puede informar sobre las irregularidades que se dieron para quitarles de manera arbitraria y caprichosa los predios que había comprado los aquí demandantes a los demandados.

SOLICITO INTERROGATORIO:

OCTAVO: Solicito se sirva autorizar el interrogatorio de los demandados FAUSTO CASTAÑEDA DURAN y VILMA SORAYA CANO RUEDA.

SE SOLICITAN SE DECRETE:

NOVENO: Oficiar a la FISCALIA NOVENA SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN PUBLICA DE BUCARAMANGA, SANTANDER, 680016008828201902358, para que remita constancia de la

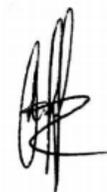
OSCAR A. TRIANA CORZO

Abogado

investigación, etapa de la misma y si se han tomado decisiones de fondo. Lo anterior para que se sirva determinar que la misma puede incidir en el presente proceso. Adjunto Derecho de petición.

DECIMO: Oficiar a la Personería Municipal de Zapatoca, Santander, remitir copia integral del proceso disciplinaria que se adelante contra funcionarios de la administración local siendo quejoso el señor JORGE ELIECER AYA AUSECHE. Adjunto derecho de petición.

Finalmente, Honorable Juzgado, solicito se nieguen todas las pretensiones de la demanda y en su condene en costas a los demandantes.



OSCAR A. TRIANA CORZO

C.C. 13.747.337 de Bucaramanga

T.P. No 150.876 del C.S. de la J.