PEDRO PABLO TRUJILLO RAMIREZ
Abogado
Carrera 3 NO 8 – 55 oficina 202, teléfono 2623292 – 3152063787, Ibagué
Email – pedroptr07@gmail.com

Señor
Juez Primero (1) Promiscuo Municipal de Rovira
Ciudad

Demandante: YILMER ANDRES CARRILLO DEVIA.
Demandado: JADUER MEJIA GUTIERREZ
Radicado: 2020-00238-00

ASUNTO: **PODER ESPECIAL**

JADUER MEJIA GUTIERREZ, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.110.529.533, por medio del presente instrumento, manifiesto a usted que confiero **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al Doctor **PEDRO PABLO TRUJILLO RAMIREZ**, identificado como aparece al pie de su firma, para que ejerza el derecho a mi defensa dentro del proceso de la referencia.

Mi defensor queda facultado para recibir, transigir, desistir, sustituir, reasumir y las propias del cargo encomendado.

Cordialmente,

jaduer mejia
JADUER MEJIA GUTIERREZ
C.C. No. 1.110.529.533

Acepto,

PEDRO PABLO TRUJILLO RAMIREZ
C.C. No 14.232.310
T.P. No 48.084

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamS

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Ante la Notaria Primera de Ibagué (TOLIMA), compareció la persona cuyo nombre y cédula de ciudadanía figura en la parte inferior del código de barras, y expuso que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él son suyas. En constancia se firma hoy.

15 FEB 2021

Jaduer mejia

JADUER MEJIA GUTIERREZ

Cédula 1110529533 15-02-2021 12:08

AUTENTICACION

REPUBLICA DE COLOMBIA
EDNA MAGALY ESPITIA P.
NOTARIA ENCARGADA
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBAGUE

Escaneado con CamScanner

Escaneado con CamS

PEDRO PABLO TRUJILLO RAMIREZ
Abogado
Carrera 3 NO 8 – 55 oficina 202, teléfono – 3152063787, Ibagué
Email – pedroptr07@gmail.com

SEÑOR
JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Rovira Tolima
E. S. D.

REF: DEMANDA RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE YILMER ANDRES CARRILLO DEVIA CONTRA JADUER MEJÍA GUTIERREZ. RAD: 2020-00238-00.

PEDRO PABLO TRUJILLO RAMÍREZ, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi condición de apoderado del Señor JADUER MEJÍA GUTIERREZ, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, instaurada por el Señor YILMER ANDRES CARRILLO DEVIA, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

A las pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda del **PROCESO ORDINARIO DE MENOR CUANTIA**, del referido proceso digo:

Al inciso primero: Me opongo,

Al inciso segundo: Me opongo rotundamente,

Los hechos de la demanda los contesto así:

El hecho primero. Es solo una apreciación subjetiva y no se discute en esta acción no está en disputa ni controversia.

El hecho segundo. Parcialmente es cierto, hago referencia a la compra venta real y material y el valor del mismo, pero no es cierto por no ser claro la forma de pago, solo en el pago inicial del $ 1.500.000.00 que lo recibiera el vendedor, el pago de las cuota del banco efectivamente existió ese compromiso, se pago la primera cuota

Escaneado con CamS

y cuando fue a cancelar la segunda cuota ala banco, y habiendo pedido plazo en razón a la emergencia sanitaria declarada por el gobierno nacional, y, como el demandante ya venía reclamando la finca después de que la vio recuperada de la maleza, después de haber visto los cultivos todos en plena recuperación y ver sembrados más de 1000 palos de cafés nuevos, en buen estado de conservación, requería que se le entregara nuevamente la finca y fue y pago la cuota, por ello cuando se presentó mi poderdante a cancelar, ya este vendedor de mala fe, la había cancelado.

Referente a las cuotas que dicen se debería cancelar, no quedo estipulado no con claridad la fecha de los pagos de $ 1.150.000, mas sin embargo como la primera cuota decía que debería cancelarse el 16 de junio, del 2020, esta fue cancelada.

Tampoco existe claridad ni fecha exacta para suscribir la respectiva escritura publica, solo quedo que al pago que bien puede ser en días, años o meses, más sin embargo, mi poderdante entro en posesión del inmueble y hoy día lo conserva como su dueño. Esta situación genera que el contrato adolece de los elementos necesarios para su validez, que, igualmente genera estas falencias la resolución del mismo

El hecho tercero es cierto; No es cierto, a pesar de no existir claridad de las fechas de pago de las cuotas pactadas, pues no existe fecha concreta, siempre que le ha querido cancelar no solo la cuota que el vendedor pagara al banco y una cuota de $ 1.150.00o.00, este, el vendedor se ha negado a recibirla argumentando que la finca la vendido muy barata, que ya no se la vende, que se la entregue, pero tampoco quiere reconocerle que recibió dineros por el pago, que la finca estaba abandonada y ahora se encuentra en proceso de mejoramiento y siembre de cultivos a la espera de que empiecen a dar su producción especialmente los nuevos 1000 palos de café y los cultivos abandonados que recibiera mi poderdante.

Esta mejoras y mayor valor que solicito sean valoradas y cuantificadas para que además sean reconocidas y pagadas por el vendedor y de no canceladas, permitirle a mi poderdante ejercer el derecho de retención del inmueble hasta tanto sean canceladas en su totalidad.

El hecho cuarto es cierto parcialmente, pero también se ha presentado lo que se ha narrado

El hecho quinto no es cierto; Quien ha generado el presunto incumplimiento es el mismo demandante y los vacíos presentados en el contrato referido de compraventa

El hecho séptimo, que en realidad debería ser el sexto es cierto.

EXCEPCIONES

Me permito proponer a nombre de mi representantelas siguientes exceptciones de merito.

Escaneado con CamS

1- La excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

Tal y como se ha expresado, el vendedor lo que pretende ahora que la finca se recuperó de la maleza, se recuperaron los cultivos que tenía al momento de la venta, ahora que encuentra cultivos nuevos en proceso de crecimiento y próximo a producir, quiere a toda costa inventarse incumplimientos inexistentes para pretender quedarse con la finca y dejar en la calle a una familia.

Va a espaldas de mi poderdante y cancela un obligación bancaria, no le recibe el valor de esa obligación, después no le acepta recibirle cuota alguna a pesar de no existir fechas exactas para su cancelación, solo por voluntad propia de mi poderdante en hacerlo, todo para incurrir en error al operador judicial, engañar a mi poderdante y quedarse con el inmueble que vale tres veces hoy día más de lo que costo al momento de la compraventa, mayor valor que deberá reconocer uy pagarle a mi poderdante en regulación de mejoras y ejercicio del derecho de retención.

2-. Del estudio del contrato, se avizora la ausencia de los elementos necesarios para su validez que genera su invalidez con las restituciones mutuas de las partes, no contiene la fecha exacta, precisa para la suscripción de la escritura pública, no contiene la fecha exacta y precisa del pago de las obligaciones dinerarias al vendedor

SOLICITUD DE VALORACION DEL INMUEBLE Y DE LAS MEJORAS NUEVAS PLANTADAS POR MI PODERDANTE A HOY DIA FRENTE A LAS CONDICONES EN QUE LA RECIBIERA AL MOMENTO DE LA COMPRA Y ENTREGA Y EJERCICO DEKD ERCHO DE RETENSION HASTA QUE NO SEAN CANCELADAS EN SU TOTALIDAD.

Mi poderdante lleva dos años y cinco meses ocupando el inmueble transferido a título de venta y enajenación perpetua, después de encontrar los cultivos en plena maleza, allí ha realizado nueve (9) limpias de café, por valor de cinco millones cuarenta mil pesos $5.040.000.00, equivalente a 63 jornales de trabajo; Ocho (8) abonadas por valor de dos millones ciento sesenta mil pesos $2.160.000.00, equivalente a 42 jornales de trabajo; se ha invertido 44 bultos de abono por valor de cuatro millones ochocientos cuarenta mil pesos ($4.840.000.00); Semilleros, embolsadas de café y mantenimiento de semilleros quinientos setenta mil pesos ($570.000.00); Potreros, limpia y mantenimiento de potreros setecientos veinte mil pesos ($720.000.00).

Ha sembrado 1000 palos nuevo de café que están aportas de iniciar el proceso de producción de una edad mayor a 1 año. Solicito sean valorados conforme al precio que considera en tabla de valor por parte del comité departamental de cafeteros.

Escaneado con CamS

Se solicita una experticia técnica con persona idónea, especializada a efectos de que proceda a valorar las mejoras, el mayor valor del inmueble ahora que se encuentra sin maleza, se encuentra con cultivos recuperados a punto de producción, que se encuentran cultivos nuevos entre ellos los 1000 palos de café al cual he hecho referencia. E la experticia técnica se entregarán todos y cada uno de los recibos de gastos realizados en el inmueble para su mejora y conservación, con el fin de demostrar los gastos en que ha incurrido mi poderdante y que han hecho que el inmueble supere tres (3) veces mas el inicialmente precio acordado entre las partes

Solicito además se tenga como pruebas a favor de la parte demandada para probar los hechos relacionados con las excepciones y la valoración de mejoras, las condiciones en que encontró el inmueble cuando lo compro, las mejoras realizadas, los cultivos nuevos plantados y su estado actual:

1.Los siguientes testigos de todo el trabajo que se le ha hecho al inmueble.

a) ARNULFO LEOLEL GARCÍA, C.C. No. 1.110.450.828, vereda Guadualito, finca Los pinos, Playarica Tolima. Celular 313 899 8794.

b) JOSUE LEONEL HERNADEZ, C.C. No. 5.993.627, vereda Guadualito, finca Buena Vista, Playarica Tolima. Celular 311 477 4619.

NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la carrera 3 número 8-55 de Ibagué Tolima. Email – pedroptr07@gmail.com

Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda. NO tiene correo electrónico. Vereda Guadualito de Rovira Tolima

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor

Atentamente,

PEDRO PABLO TRUJILLO RAMIREZ
C.C. No 14.232.310
T.P. No 48.084

Escaneado con CamS