

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE BETULIA

REF: Proceso verbal

Ddtes: MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ Y OTRO

Ddos: JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA Y OTRA

Rad. 2022-00047

JOSE DARIO RODRIGUEZ BUITRAGO, Mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cedula de ciudadanía 91.242.306 de Bucaramanga y portador de la tarjeta profesional de abogado 57.788 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando conforme al poder que allego con la contestación de la demanda, otorgado por los señores: **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA Y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**, dentro del término concedido me pronuncio sobre la demanda promovida por los señores: **JOSE LUIS AVELLA SANTOS Y MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ**, Manifestando:

**SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA TANTO
DECLARATIVAS COMO DE CONDENA**

Los demandados **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA Y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**, SE OPONEN a todo cuanto pretenden los demandantes, teniendo en cuenta que las circunstancias fácticas en que fundamentan la declaración de incumplimiento de la promesa de compraventa y resolución de la misma no son las que relatan en el libelo.

SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

PRIMERO: ES CIERTO, pero INCOMPLETO, Porque si se firmó la promesa de compraventa el día 22 de agosto de 2020 y otro si a la promesa de compraventa relacionado con los puntos de pago del saldo y las fechas de los pagos y fecha de firma de la escritura, el día 30 de abril

de 2021. Pero los demandantes no explicaron las razones por la cual se hizo el otro sí; pues la razón fue que los demandantes, incumplieron los pagos pactados en la promesa inicial del día 22 de agosto de 2020, a pesar de los diferentes requerimientos verbales y telefónicos para que cumplieran y por tal circunstancia se hizo necesario el OTRO SI, con el fin de darles más tiempo para el pago de la obligación contractual de la Promesa inicial.

SEGUNDO: ES CIERTO. Pero por circunstancias de la elaboración de la promesa no quedo estipulado el valor que le correspondía a cada uno de los lotes, como lo habían acordado las partes de este negocio contractual en forma verbal.

TERCERO: ES CIERTO, en la Promesa de compraventa firmada el día 22 de agosto de 2020, En su cláusula SEGUNDA reza, que el precio de la venta es de \$75.000.000 de pesos, la forma de pago es la estipulada en la cláusula segunda de la promesa de venta y que hace parte del proceso como prueba, señor Juez al comparar los recibos de pago que también aportan los demandantes, se aprecia:

1. A la firma de la promesa \$5.000.000 pero el recibo de caja menor tiene fecha de 30 de agosto de 2022 el cual debemos compararlo con el estipulado en la promesa.
2. El segundo pago, aparece un recibo de caja menor de fecha 15 octubre por \$10.000.000, nuevamente al compararlo con lo estipulado en la promesa de compraventa del 22 de agosto de 2020, se puede establecer que no cumplieron con la fecha pactada.
3. El tercer pago, aparece un recibo de caja de noviembre 1 de 2020, por valor de \$10.000.000, nuevamente al compararlo con la cláusula segunda de la promesa de compraventa, se puede establecer que no concuerda con lo acordado.
4. El cuarto pago, aparece un recibo de COMPROBANTE DE EGRESO, de la señora MILENA ANDREA ESPINEL GOMEZ, tiene fecha de 8 de diciembre de 2020, por valor de \$10.000.000 Que tampoco concuerda con lo acordado en la promesa de Compraventa.

En el año 2020 No hicieron más pagos, señor Juez si miramos nuevamente la PROMESA DE VENTA del 22 de agosto del año 2020, se puede apreciar EN FORMA CLARA que les faltaba el pago del día 28 de

diciembre de 2020 por un valor de \$40.000.000, conforme a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa. Pues desde el pago del 8 de diciembre de 2020, no volvieron a contestar el teléfono y hasta abril 30 de 2021 que se hizo el **OTRO SI** de la Promesa de Compraventa y gracias a la ayuda del señor **JOHAN ALEXIS DIAZ PALLARES**, quien intervino en la elaboración de la misma, y quien los ubico.

CUARTO: ES CIERTO pero INCOMPLETO estos señores no cuentan a su digno despacho, porque toco firmar el OTRO SI del 30 de abril de 2021. Nuevamente mis poderdantes en aras de lograr el cumplimiento del negocio pactado en la promesa inicial de agosto 22 de 2020, aceptaron firmar el OTRO SI, miremos los pagos como bien lo explican ellos en su demanda con los pagos que se hicieron:

5. Quinto pago por \$5.000.000, del 13 de mayo de 2021, aparece una transferencia exitosa por ese valor a favor del señor JUAN ZAMBRANO, en su cuenta de ahorro de Betulia, consignación que hacen supuestamente los demandantes; Aquí lo comparamos nuevamente con el OTRO SI DE PROMESA, y no concuerda con lo acordado en la cláusula segunda del mismo OTRO SI.
6. Sexto pago por \$2.000.000 de junio 1 de 2021 aparece una transferencia exitosa en la cuenta de ahorro del Señor JUAN ZAMBRANO en Betulia, el origen de la cuenta es la de ahorros 606-753826-70, correspondiente a la misma cuenta del depósito anterior. Al compararla no concuerda con lo estipulado en OTRO SI DE LA PROMESA pactada, cláusula SEGUNDA.
7. Séptimo pago por \$7.000.000 de junio 24 de 2021, aparece una Transferencia exitosa desde la misma cuenta de ahorros de origen hacia la cuenta de ahorros de Betulia del señor **JUAN ZAMBRANO**. al compararla con el **OTRO SI de promesa** de compraventa, no concuerda la fecha con lo acordado.

No hay más pagos por parte de los aquí demandantes hasta la fecha de contestación de esta demanda.

QUINTO: NO ES CIERTO, que se pruebe. Sumando los siete pagos revisados cronológicamente y hasta el 24 de junio de 2021 a mis poderdantes les suman \$49.000.000 y también se puede deducir de los soportes aportados por los demandantes, y que esos fueron los únicos recibos que fueron notificados por correo electrónico a mis poderdantes.

SEXTO: NO ES CIERTO, lo estipulado en la PROMESA DE COMPRAVENTA de fecha 22 de agosto de 2020 **ESTA VIGENTE** dado que la cláusula QUINTA, dice “**LOS PROMITENTES VENDEROS** hará entrega real y material de los lotes de terreno a los **PROMITENTES COMPRADORES**, el día de la firma de la correspondiente escritura de compraventa.” Lo que sí hicieron mis poderdantes fue dar un permiso para realizar un muro en el lote No. 4 por solicitud e insistencia de los demandantes.

SEPTIMO: NO ES CIERTO que se Pruebe, lo único que se puede constatar, es la existencia de un muro en el lote No. 4 y mucha maleza. Desconocemos su valor; Anexamos fotos del 28 de septiembre de 2022 en el acápite pruebas.

OCTAVO: NO ES CIERTO, que lo Prueben. Siempre los aquí demandantes fueron los incumplidos, simplemente con mirar los pagos, se establece y se refleja que hacían los pago cuando querían, los realizaron en las fechas que ellos querían y en las condiciones que ellos querían, y No como quedo establecido en **PROMESA DE COMPRAVENTA Y en el OTRO SI**. Si no, ya se habían hecho las escrituras correspondientes.

NOVENO: NO ME CONSTA que se pruebe.

DECIMO: ES CIERTO PARCIALEMTE, Es cierto que hay una venta, pero no es cierto que ellos tengan la posesión, por lo expuesto en el numeral sexto de esta contestación de los hechos. En relación con unas presuntas mejoras, **por un valor de \$14.627.396**, deben Probarse y determinar por parte de los accionantes en que lote se hicieron.

DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, que se pruebe.

DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, que se pruebe.

EXCEPCIONES DE MERITO

- 1- INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL QUE GENERE EL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPROVENTA Y EL OTRO SI DE LA MISMA PROMESA.**

Desde el inicio de este Negocio jurídico los promitentes vendedores, estuvieron ciento por ciento, dispuestos a darle cumplimiento a lo estipulado en cada una de las cláusulas de la **PROMESA DE COMPRAVENTA** del 22 de agosto del año 2020 **Y DEL OTRO SI** del 30 de abril de 2021, su voluntad siempre fue respetar lo pactado. Los señores **JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA Y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ**, campesinos trabajadores, muy reconocidos del municipio de BETULIA SANTANDER, por sus conciudadanos, saben que son personas responsables y muy serias en sus compromisos comerciales y civiles que han adquirido en toda su vida. Al punto que en estos municipios todavía se hacen negociaciones de palabra, donde ella, tiene un valor prístino y supremo, más que lo escrito que exige la ley.

Las pruebas hasta el momento presentadas por la parte accionante demuestran que la responsabilidad civil es exclusiva de ellos, No pueden desconocer su propia culpa en los resultados civiles existentes del presente proceso. Mis poderdantes Siempre han exigido el cumplimiento del contrato; la ley en su artículo 1546, en la CONDICION RESOLUTORIA TACITA, permite exigir cumplimiento del mismo e indemnización por perjuicios. Por lo tanto, no existe RESPONSABILIDAD CIVIL de mis poderdantes a favor de los demandantes.

2- CUALQUIER OTRA QUE DETERMINE QUE LOS SEÑORES JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA Y GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ, NO ESTAN OBLIGADAS A ATENDER LAS PETIONES DE LOS DEMANDANTES.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. Promesa de compraventa del 22 de agosto de 2020.
2. Otro si de promesa de compraventa del 30 de abril de 2021.

3. Cinco fotos de los lotes No. 3 Y 4 de Betulia determinados en la promesa de Compraventa del 22 de agosto 2022, que demuestran el estado actual del terreno y un muro en piedra de forma de gavión en el lote No.4

TESTIMONIALES

- Sírvase señor Juez recibir la declaración del señor **JOHAN ALEXIS DIAZ PALLARES**, en la fecha que el Juzgado señale; para que informe al despacho todo cuanto él sabe, en relación con la PROMESA DE COMPRAVENTA DEL 22 de Agosto de 2020 y el OTRO SI del 30 de abril de 2021. Quien puede ser Notificado a través del correo electrónico Johan.diaz696@gmail.com y el celular 3125684097.

OBJECION A JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte demandante no cumplió lo estipulado en el artículo 206 del Código General del Proceso, que reza: “Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización compensación o el pago de unas mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de los conceptos.” Como los de las presuntas mejoras de \$14.627.396, revisado el traslado electrónico y el escrito de demanda en su acápite de 7 de las PRUEBAS, no evidencio una discriminación y soporte documental que determine dicho valor de las mejoras. Por lo cual objetamos esa valoración de mejoras. Igualmente rechazamos que incluya la cláusula Penal, de \$5.000.000, establecida en la PROMESA DE COMPRAVENTA, porque consideramos que no han demostrado ser ellos los cumplidos de lo estipulado en la PROMESA DE COMPRAVENTA Y EL OTRO SI DE LA

MISMA PROMESA. Lo mismo que objetamos la indexación de \$3.324.777, por no ser fundamentada en alguna fórmula matemática establecida en la ley para calcular la misma o que fuera calculada la indexación por el Certificado de la súper bancaria que estipula los intereses por mora.

ANEXO

- Poder para actuar en la contestación de la demanda, que incluye facultades para presentar una demanda de reconvención
- Demás documentos relacionados en el acápite de las pruebas

NOTIFICACIONES

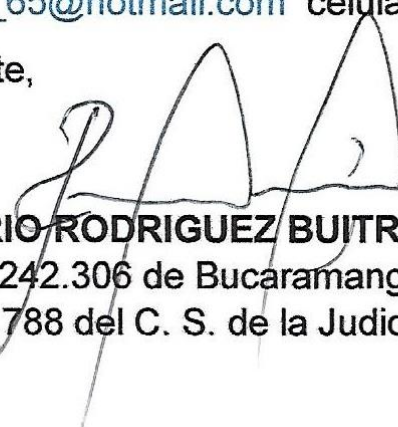
Los señores Demandados:

JUAN EVANGELISTA ZAMBRANO SAAVEDRA en la calle 6 No.1-40, de Betulia, Correo jzambranosaavedra@gmail.com

GLORIA ESPERANZA JIMENEZ RODRIGUEZ en la calle 6 No.1-40 de Betulia, correo gloriajimenezrodri@gmail.com

El suscrito las recibo en la Carrera 28ª No.40-65 de Bucaramanga barrio Mejoras Publicas segundo piso. Correo electrónico: jose_dario_65@hotmail.com celular: 3006315881

Atentamente,



JOSE DARIO RODRIGUEZ BUITRAGO
C.C.No.91.242.306 de Bucaramanga.
T.P. No.57.788 del C. S. de la Judicatura