

Señores

Juzgado civil del circuito

Riosucio Caldas

Referencia: Contestación demanda.

DEMANDA: declarativa verbal de Cumplimiento de contrato en subsidio con nulidad contractual.

Demandante: LUIS GUSTAVO VARGAS VÉLEZ

Demandados: MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ y JAIME ALBERTO GUTIERREZ RAMIREZ

Radicado: 2023-00160-00

LEONARDO CARDONA TORO, Abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 9.857.122 y Tarjeta Profesional No. 231.957 expedida por el C.S. de la Judicatura obrando como apoderado de los señores, MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía número: 25.053.603 Expedida en Riosucio Caldas, JAIME ALBERTO GUTIERREZ RAMIREZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número: 1.125.784.792 Expedida en nuevo york usa, de conformidad con los términos del mandato, me permito dar respuesta a la presente demanda de la referencia, teniendo en cuenta los datos e información aportados por mis representados, todo lo cual hago en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al hecho primero: Es parcialmente cierto explico, después del incumplimiento del demandante en el contrato de compraventa objeto del litigio, los señores MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, y el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, acordaron celebrar contrato de arrendamiento con opción de compra el cual también incumplió el demandante y termino con sentencia judicial de fecha 25 de marzo del año 2021, donde se ordenó entre otros restituir el bien inmueble arrendado.

Al hecho segundo: Es cierto

Al hecho tercero: es cierto

Al hecho cuarto: es cierto

Al hecho quinto: es cierto

Al hecho sexto: Es cierto

Al hecho séptimo: Es parcialmente cierto, explico El incumplimiento fue por parte del señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, la notaria única del municipio de Supia caldas anulo las escrituras públicas, por el incumplimiento del mismo.

Al hecho octavo: No es cierto, en el fallo de la restitución del bien inmueble objeto de esta demanda, donde estaba como arrendatario, el demandado para esa época señor Luis Gustavo Vargas Vélez, proferido por el juzgado promiscuo municipal de Supia Caldas, en el numeral tercero, el despacho ordeno devolver al demandado los abonos pagados, a la señora MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, esto es la suma de setenta millones de pesos mtc, (\$ 70.000.000) los cuales fueron consignados, a la cuenta de depósitos judiciales del banco agrario sucursal Riosucio al No dé cuenta 58300000294.

Al hecho noveno: No es cierto explico el señor Luis Gustavo Vargas Vélez, nunca pago, el precio acordado.

Al hecho decimo: que se pruebe

Al hecho décimo primero: es parcialmente cierto: explico el señor Luis Gustavo Vargas Vélez, no pago

Al hecho décimo segundo: es parcialmente cierto, explico el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, no cumplió

Al hecho décimo tercero: no es cierto, el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, se encontraba en el predio cómo arrendatario, y la señora MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, como arrendadora, y propietaria, según contrato de arrendamiento firmado y autenticado por las partes de fecha 30 de abril de 2019 es así que en el numeral quinto del contrato de arrendamiento se estipúlalo siguiente: “QUINTA: DE LAS REPARACIONES Y MEJORAS 5.1.- el ARRENDATARIO. Está obligado a conservar el inmueble en el mismo estado en que lo recibió. No podrá alegar derecho de retención por conceptos de mejoras, ni reclamar de LA ARRENDADORA indemnización de ninguna naturaleza por esta causa. Igualmente, la inclusión de servicios de internet, televisión por cable o cualquier otro de la misma naturaleza o de otra, que se instale o se siembre en el inmueble, no acrecienta el inmueble. Los servicios públicos instalados deberán retirarlo al momento de entregar el inmueble dejando a PAZ Y SALVO el inmueble de cualquier uso de estos servicios”

Décimo cuarto: no es cierto, el señor Luis Gustavo Vargas Vélez, aprovechando la buena fe de mi representada, y después de ocupar el bien inmueble como arrentario, causo daño a la propiedad como sembrados de aguacate, construyo carreteras para los vecinos cobrando por esto, sin plena autorización y descatando las órdenes judiciales,

Décimo quinto: no es cierto, igual que el numeral anterior

Décimo sexto: no es cierto igual que el numeral anterior.

Décimo séptimo: que se pruebe

Décimo octavo: es parcialmente cierto, Como se desprende de la escritura pública No 257 de fecha 27 de julio de 2018, donde la señora María Olga Ramírez de Gutiérrez, tuvo la intensión de trasferir al señor Luis Gustavo Vargas Vélez lo que estaba a su nombre, mientras el juzgado 8 civil del circuito de oralidad de la ciudad de Medellín Antioquia, levantaba la medida que pesaba de los demás predios, como se podrá verificar en los certificados de tradición y libertad en las anotaciones No 06 de fecha 22 de abril de 1983, allegados al proceso, el señor Vargas Vélez, era sabedor de esta anotación.

Décimo noveno: es parcialmente cierto: así lo convinieron las partes por las razones anteriormente expuestas

Vigésimo: no es cierto, el bien fue saneado en su totalidad, el negocio no se finiquitó por el incumplimiento del señor Luis Gustavo Vargas Vélez,

Vigésimo primero: es parcialmente cierto, mi representada no tenía ni tiene ningún impedimento para enajenar sus propiedades.

Vigésimo segundo: Es parcialmente cierto, para la fecha que se perfecciono la venta al señor JAIME ALBERTO GUTIERREZ RAMIREZ, el juzgado promiscuo municipal de Supia caldas, ya había proferido el fallo ordenando la entrega, a la propietaria señora María Olga Ramírez de Gutiérrez.

Vigésimo tercero: que se pruebe

Vigésimo cuarto: es cierto

VIGÉSIMO QUINTO: no es cierto, así lo convinieron las partes, la escritura pública No 257 de fecha 27 de julio de 2018, donde la notaria única del municipio de Supia caldas, dejó sin efecto esta compraventa demuestra el cumplimiento de mi representada.

Vigésimo sexto: no es cierto, aunque esto ya fue tema de en otros extradoses judiciales, el juzgado segundo promiscuo municipal de Riosucio caldas, le dio desistimiento tácito a dicha solicitud, el contrato de arrendamiento con opción de compra en el numeral DECIMO: reza lo siguiente: “las partes aquí contratantes declaran que la tenencia de la vivienda rural se encuentra en cabeza del ARRENDATARIO. Desde el 25 de abril de 2019, fecha en la cual se dio inicio al contrato de arrendamiento con opción de compra **y que el mismo deroga los contratos anteriores que pudieren existir.**”

Vigésimo séptimo: no es cierto, ya está demostrado lo contrario

Vigésimo octavo: no es un hecho es una pretensión

Frente al las PETICIONES, de la parte demandante, el suscrito apoderado de la parte pasiva, muy respetuosamente ruega no acceder a ellas toda vez que la parte actora carece de fundamentos tanto de hecho como derecho para solicitarlas.

Frente a las **PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**, pedidas por la parte actora, el suscrito se opone a todas y cada una de ellas, por todo lo anteriormente expuesto.

Solicito a su digno despacho se tache de falso, los siguientes documentos:

- 1- El contrato de compraventa de fecha 11 julio de 2018 objeto de esta demanda, por todo lo anteriormente expuesto. Como la inexistencia del contrato de compraventa, por haber existido un contrato de arrendamiento, firmado y autenticado por los señores, MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, y el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ. De acuerdo al numeral decimo de la misma obra. Y demás documentos que la parte actora no logro demostrar su autenticidad.

FUNDAMENTO FACTICO

Para el día 11 de julio del año 2018, los señores, MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, como vendedora y el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, como comprador celebraron un contrato de compraventa por un valor de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MTC (\$370.000.000), para la época, firmado y autenticado en la notaria única del municipio de Supia Caldas. Del siguiente bien inmueble: sobre el siguiente bien inmueble un lote de terreno con la construcción en el levantada, situado en la vereda hojas anchas jurisdicción del municipio de Supia Caldas, comprendido en seis (6) lotes que llevan como nombre LA FUENTE, con No de matrícula 115-10703 BELLA VISTA, con matrícula inmobiliaria No 115-6513 BUENOS AIRES, con matrícula inmobiliaria No 115-2467 LA GALLERA, con folio de matrícula No 115-492 EL RECREO, con folio de matrícula No 115-552 LA MARIA, con folio de matrícula No 115-320. El comprador señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, incumplió el pago del precio pactado en el contrato de compraventa, como se puede verificar con la ausencia de pruebas arrimadas a esta demanda, los cumplimientos de la vendedora, ante el contrato de compraventa, están notorios, que para cumplir con lo acordado en el contrato de compraventa solicito a la notaria de Supia caldas, perfeccionar la venta de los predios que estaban a su nombre, con folio de matrícula No 115-2467, bajo la escritura No 257 de fecha 27 de julio del año 2018, el aquí demandante, ni pago el dinero adeudado ni se acercó a la notaria a firmar las escrituras públicas, después de varios requerimientos al comprador, por la vendedora y el despacho de la notaria, para que el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, compareciera a firmar las escrituras, ante el incumplimiento del comprador, el despacho de la notaria procedió dejar sin efecto, estas escrituras públicas, el resto del predio identificados con el folio de matrícula No 115-552 y 115-320 de la oficina de notariado y registro del municipio de Rio sucio Caldas, se encontraba a nombre del señor JOSE OMAR CASTRO RAMOS, identificado con cedula de ciudadanía No 8.421.976, no se había perfeccionado la venta porque sobre estos predios pesaba una medida cautelar de embargo, en el juzgado octavo civil del circuito de oralidad de la ciudad de Medellín, la cual fue levantada, mediante oficio 398 de fecha 12 de octubre de 2021 bajo el radicado No 5992 para darle cumplimiento al contrato de compraventa, corriendo con todos los gastos, la señora MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, ante el incumplimiento por parte del comprador señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, las partes llegaron a un acuerdo de firmar y autenticar, un contrato de arrendamiento con opción de compra del mismo predio objeto de este litigio, para el día 30 de abril del año 2019, contrato este que el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, incumplió tanto en la venta como en el canon de arrendamiento, pactado en el contrato de arrendamiento, pagando solamente 2 canones de arrendamiento, la arrendadora ante el incumplimiento del arrendatario formulo demanda de restitución de bien inmueble arrendado, donde el juzgado promiscuo municipal de Supia caldas, profirió fallo bajo el radicado No 17-777-40-89-001-2020—00258-00 a favor de la señora María Olga Ramírez de Gutiérrez, ordenando en otros en el numeral SEGUNDO lo siguiente, “ ORDENAR LA RESTITUCIÓN del bien que se encuentra ubicado en la Vereda Hojas Anchas, predio Buenos aires, de seis lotes, de Supia, caldas, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia. Luego de la renuencia del arrendatario de desocupar el bien, el despacho mediante auto interlocutorio No 319 de fecha 12 de mayo de 2021, comisiono a la inspección de policía del mismo municipio para hacer la entrega del bien, cuando nos desplazamos a lugar, el arrendatario solicito a la arrendadora que le diera 5 días para el desocupar el bien,

durante estos cinco días, el arrendatario señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, hurto una máquina de moler café y una maquina pica cuido, le permitió entrar al señor, GERMAN ANTONIO LENGUA MOTATO BARCO, identificado con cedula de ciudadanía No 4.548.581 de Riosucio Caldas. A dos lotes de terreno que el aquí demándate venía ocupando, como arrendatario, de nombre la maría y el recreo, Contra el señor lengua motato, curso querella civil de policía ante la inspección del municipio de Supia caldas, donde se profirió una decisión a favor de la señora María alga Ramírez de Gutiérrez, Donde hubo que indemnizarlo para que desocupara el predio.

mientras el señor, LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, estaba en el predio objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, genero daño al bien como, contratar una máquina retroexcavadora para construirle carreteras a los vecinos, cobrando sumas de dinero por esto. Realizando siembras sin permiso de la arrendadora y propietaria, de allí surgió. Denuncias, incidentes de nulidad, demandas, quejas, tutelas, y demás actuaciones procesales que se lograra probar en el transcurso del proceso.

Por todo lo anteriormente ruego lo siguiente:

- 1- Que se corra traslado al honorable consejo superior de la judicatura de la ciudad de Manizales caldas, para investigue la conducta del abogado BLADIMIR CASTAÑO LOZANO, identificado con la cedula de ciudadanía N°10.021.736 de Pereira, portador de la T.P. N°346083 del C.S.J, quien a representa los intereses del señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, en diferentes actos procesales, por inducir a un error al despacho de la señora jueza quien representa el juzgado civil del circuito del municipio Riosucio Caldas, impetrando una demanda de declarativa verbal de Cumplimiento de contrato en subsidio con nulidad contractual. Donde ya ha sido un hecho superado en diferentes estrados judiciales, y el togado es conocedor de todas estas actuaciones, junto con su antecesor, el abogado YEISON ANDRÉS HURTADO PELÁEZ, identificado con la C.C. No 9.861.065, de Pereira Risaralda, portador de la tarjeta profesional No. 265.075 del Consejo Superior de la Judicatura,
- 2- Condenar al demandante señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, al pago de las arras, fijadas en el contrato de compraventa objeto del litigio, en el Numeral cuarto, por La suma de cincuenta millones de pesos mtc (\$ 50.000.000.00) por ser este la persona que incumplió.
- 3- Condenar en costas y agencias en derecho al demandado, por lo anteriormente expuesto

EXEPCIONES DE FONDO

Con el debido respeto que acostumbro en mi escrito, presento las siguientes excepciones:

PRIMERA EXCEPCIÓN: la excepción de COBRO DE LO NO DEBIDO, por el señor LUIS GUSTAVO VARGAS VELEZ, permítame, señora jueza traer a colación un escrito de la Honorable Corte Suprema de Justicia, para que pueda prosperar la acción de repetición de lo indebido, la jurisprudencia, entre otras la Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de julio de 2010 (SP/SENT/519539) exige la concurrencia de tres requisitos:

- Que se haya producido un pago efectivo hecho con la intención de extinguir la deuda («animus sol vendí»).
- La inexistencia de un vínculo obligatorio entre el que recibe y el que paga, por lo que no existe causa para el pago.

- Error por parte del que pagó.

Lo que se traduce simple y llanamente que, al demandante, no se le debe absolutamente nada, toda vez que él se encontraba en el predio objeto del litigio como arrendatario, y no como propietario.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: falta de jurisdicción toda vez que mi representado señor JAIME ALBERTO GUTIERREZ RAMIREZ, identificado con la Cédula de Ciudadanía número: 1.125.784.792 Expedida en nuevo york usa, tiene su lugar de domicilio en 1019 Buxton RD BRIDGEWASTER, NEWJERSEY. esta excepción la fundamento en el Art. 138 Código General del Proceso y demás normas concordantes.

TERCERA EXCEPCIÓN: Nadie puede alegar en su favor su propia culpa (Nemo Auditur Propriam Turpitudinem Allegans). El demandante, en contraste con lo planteado en su demanda, es el determinante de una situación de incumplimiento de la obligación plasmada en el contrato de compraventa y el contrato de arrendamiento con opción de compra, por lo tanto, detonante del momento actual de los daños ocasionados a la hoy demandada, como económicos y daño moral, pues el aquí demandante, a cabo con su buen nombre ante la sociedad, y la jurisdicción penal lanzando acusaciones, que la señora MARIA OLGA RAMIREZ DE GUTIERREZ, es una ladrona, estafadora, tramposa,

CUARTA EXCEPCIÓN: Falta de legitimación en la causa por activa. Señala el tratadista Enrique Véscovi, que recoge en rasgos generales la doctrina mayoritaria, que la legitimación en la causa es una de las condiciones para poder ejercer la acción, "Esto es, la especial posición del que actúa en juicio con respecto a la situación jurídica pretendida." Pero también implica, además, en las voces autorizadas de Devis Echandía, que es una "condición de éxito de la pretensión" Razón por la cual, en este caso, es una excepción de mérito que debe ser considerada "en la sentencia final" Teniendo en cuenta la causal invocada por el demandante y su no correspondencia con la realidad material, el demandante carece de legitimación por activa para deprecar las pretensiones que persigue.

QUINTA EXCEPCIÓN: INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA, Esta excepción la hago constar en el hecho de que el contrato de arrendamiento con opción de compra, dejo sin efectos jurídicos el contrato de compraventa en su numeral decimo.

AEXTA EXCEPCIÓN: FRAUDE PROCESAL, esta excepción la hago constar en el hecho, que se está tratando de utilizar un documento que brilla por su ausencia su existencia.

SEPTIMA EXCEPCIÓN: OBJECCION AL JURAMENTO ESTIMATORIO. Respetuosamente, me permito presentar objeción al juramento estimatorio el cual fue tazado en sumas inexistentes, como lo lograre probar con los documentos allegadas al proceso en esta contestación. Toda vez que mi representada no debe nada,

OCTAVA EXCEPCIÓN: COSA JUZGADA "La cosa juzgada es una institución jurídico procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. Los citados efectos se conciben por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica. "

La jurisprudencia constitucional ha atribuido dos de tipos de caracteres a la institución de la cosa juzgada, por un lado, el negativo, el cual consiste en prohibir a los funcionarios judiciales proceder nuevamente sobre lo ya resuelto y, por el otro, el positivo, ligado estrictamente con la seguridad inherente a las relaciones jurídicas” como se logró probar sobre este mismo tema ya hubo varias decisiones judiciales, en los diferentes estrados, Sírvase Su señoría declarar las excepciones propuestas.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido en lo dispuesto en el artículo 96 -391-167 del Código General del Proceso y demás normas aplicables al caso.

PRUEBAS

Solicito se decreten y practiquen en el momento procesal oportuno, las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1- todos los documentos enunciados en el presente escrito, de la contestación de la demanda
- 2- poderes para actuar
- 3- link del proceso de restitución del bien inmueble arrendado
- 4- prueba de envió al demandante, por el correo a portado a la demanda

TESTIMONIALES

Sírvase Su señoría citar a las siguientes personas todas ellas les consta los hechos de la presente demanda, para que bajo la gravedad de juramento declaren todo lo que tiene que ver con la presente contestación, para salva guardar los intereses de mis poderdantes, y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad se les formulara.

- 1- GERMAN ANTONIO LENGUA MOTATO, quien se notifica en la vereda hojas anchas jurisdicción de Supia Caldas. Celular: 3117731761, no posee correo electrónico.
- 2- LUIS FERNANDO DIOSA VALENCIA, quien se notifica en la vereda hojas anchas jurisdicción de Supia Caldas. Celular: 3204325798, no posee correo electrónico.
- 3- LUIS ADAN RAMIREZ RAMIREZ, quien se notifica en la vereda hojas anchas jurisdicción de Supia Caldas. Celular: 3184358293, no posee correo electrónico.
- 4- RODRIGO DE JESUS MORALES GRANADA, quien se notifica en la vereda hojas anchas jurisdicción de Supia Caldas. Celular: 3116902898, no posee correo electrónico.

Por información de mi mandante y bajo la gravedad del juramento manifiesto que algunos testigos no poseen correo electrónico.

INTERROGATORIO DE PARTE: solicito muy respetuosamente, me autorice señora jueza, interrogar a la parte demandante y sus testigos, sobre los hechos de la demanda y demás circunstancias que interesen al proceso.

ANEXOS

Los documentos aducidos como medio de prueba,

1- poder para actuar

NOTIFICACIONES

El lugar de domicilio de las partes es el siguiente teniendo en cuenta que los demás reposan en el expediente:

JAIME ALBERTO GUTIERREZ RAMIREZ, tiene su lugar de domicilio en 1019 Buxton RD BRIDGEWASTER, NEWJERSEY. Teléfono correo electrónico.

EL SUSCRITO: Carrera 7 No 25-29. Correo lcardona98@hotmail.com teléfono 3134589204. Supia Caldas

Atentamente



LEONARDO CARDONA TORO
C.C. 9.857.122
T.P: 231957 C.S.J

Debidamente inscrito en el SIRNA