

19-11-2020

108

Señores
JUZGADO OCTAVO DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

E.S.D

Asunto: contestación de la demanda

Radicado N° 2018 - 00558

Proceso: Verbal

Demandante: ANDRES DAVID BERMUDEZ MONTOYA

Demandado: SERGIO SANCHEZ LONDOÑO

SADY ANDRES MONSALVE ESPINOSA abogado en ejercicio, identificado con CC N° 1.017.158.693 de Medellín, portador de la T.P N° 238.458 del C.S de la Judicatura, actuando en calidad de CURADOR AD LITEM del demandado el señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO, por medio del presente escrito me permito, contestar la demanda, en los siguientes términos:

1. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

PRIMER HECHO: No me consta, deberá probarlo la parte actora.

SEGUNDO HECHO: No me consta que el señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO estuviese interesado en adquirir el bien inmueble descrito por la parte actora en el hecho número 1 de la demanda. Tampoco me consta que el señor SANCHEZ haya sido la persona que planteó el negocio. Sin embargo, se observa como prueba una promesa de compraventa que está al parecer suscrita por el señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO como promitente comprador y por el señor ANDRES DAVID BERMUDEZ MONTOYA como promitente vendedor. No obstante, llama la atención que este contrato de promesa de compraventa esta al parecer firmado del señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO con firma y huella, pero no se aprecia que este firmado en notaria, por lo tanto, no puedo afirmar que esa sea su firma y su huella. El único que firmó el contrato con reconocimiento de firma y contenido ante notario fue el señor ANDRES DAVID BERMUDEZ MONTOYA.

Llama la atención que en este hecho 2 la parte demandante indican que se reunieron el 27 de febrero de 2018 y que el señor SANCHEZ manifiesta que le gustó la finca, no obstante, en el hecho 6 indica el demandante que la firma de la compraventa, se hizo el día 06 de marzo de 2018, lo cual queda en duda toda vez que se observa una diligencia de reconocimiento de firma y contenido con fecha del 26 de marzo de 2018 en la notaria 2 de envigado, por parte del promitente comprador.

2.1. No me consta, me atengo a lo probado en el proceso, pues desconozco si realmente el señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO se obligó realmente a comprar el referido inmueble en la forma que lo relata el demandante en la demanda.

2.2. No me consta, me atengo a lo probado en el proceso, pues desconozco si realmente el señor SERGIO SANCHEZ LONDOÑO se obligó realmente a comprar el referido inmueble en la forma que lo relata el demandante en la demanda.

Respecto a las propiedades descritas en los en el numeral 2.2 A) B) C) D) E), figuran a nombre de un tercero ajeno a la presunta negociación tal y como lo afirma el demandante en su escrito.

TERCER HECHO: respecto a la afirmación que hace el demandante señalando que el demandado incumplió parcialmente el negocio jurídico, es menester advertir al despacho que este aspecto deberá probarse en el proceso, de lo contrario, no hay lugar al pago de cláusulas penales.

CUARTO HECHO: No me consta, me atengo a lo probado en el proceso, desconozco si hubo entrega del referido vehículo en las condiciones que describe el demandante.

QUINTO HECHO: No me consta que el 3 de marzo de 2018 se hayan reunido en la central mayorista. Desconozco igualmente, si llegaron a algún acuerdo.

SEXTO HECHO: No me consta, sin embargo, debo mencionar que, en la cláusula décimo tercera del contrato de promesa de compraventa aportado con la demanda, se menciona como fecha, el día 06 de marzo de 2018, pero, la diligencia de reconocimiento y contenido ante notario realizada por el señor ANDRES DAVID BERMUDEZ MONTOYA se observa como fecha el día 26 de marzo de 2018, ante la notaria 2 del circulo de envigado.

SEPTIMO: No me consta, no se observa prueba alguna en los anexos de la demanda que lo compruebe. En consecuencia, me atengo a lo probado en el proceso.

OCTAVO: No me consta ninguna de las afirmaciones que hace el demandante, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

NOVENO: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

DECIMO: No me consta, no obra prueba anexa a la demanda que permita acreditar que el señor SERGIO SANCHEZ le hizo entrega al señor ANDRES BERMUDEZ de una camioneta de placas NAT551.

ONCE: En el contrato anexo a la demanda como prueba, si se observa en la cláusula séptima que hay una clausula penal por la suma de \$ 200.000.000 sin

109

embargo, no me consta que el señor SERGIO SANCHEZ realmente haya suscrito este contrato de promesa de venta, reitero, desconozco su firma y reitero, este contrato no fue firmado por el señor SANCHEZ ante notaria y pese a que se observa una huella desconozco la fecha en que se firmó.

De otra parte, No me consta que mi representado SERGIO SANCHEZ hayan incumplido el contrato de compraventa, me atengo a lo que se pruebe en el proceso, pues la forma en que quedó plasmado el negocio jurídico, al ofrecerse como parte de pago inmuebles en cabeza de terceros, que debían ser entregados real y materialmente al momento de la firma de la promesa, permitían al promitente vendedor verificar que el tercero estuviese dispuesto a firmar las respectivas escrituras a su favor en ese momento, para verificar el cumplimiento de esta obligación.

DOCE: No me consta que el demandante haya sufrido una seria de perjuicios en virtud del presunto incumplimiento que aduce y le atribuye al demandado, esta afirmación deberá ser probada por la parte demandante.

TRECE: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

CATORCE: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

QUINCE: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

DIECISEIS: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

DIECISIETE: Es cierto, se observa un poder anexo firmado por el señor EFRAIN RUIZ RAMIREZ ante notaria y aceptado por el señor ANDRES DAVID BERMUDEZ MONTOYA.

2. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En cuanto a las pretensiones solicitadas por la parte demandante, ni las acepto ni me opongo a las mismas, toda vez que como curador ad litem del demandado, no cuento con su versión y postura respecto a la negociación objeto de este proceso, por lo que debo ceñirme únicamente a las pruebas que se practiquen en este proceso. En consecuencia, manifesté al señor Juez que, en cuanto a las pretensiones de la demanda, me atengo a lo que logre probarse en el curso del proceso.

En calidad de CURADOR AD LITEM he podido establecer comunicación con el demandado.

Respecto a la pretensión principal, considero que esta pretensión ha debido ser declarativa en primer lugar respecto a la existencia del contrato de promesa de compraventa, y en segundo lugar, respecto al incumplimiento de dicho contrato.

Respecto a la pretensión de resolución de contrato de promesa de compraventa, en caso de prosperar, solicito al despacho las restituciones mutuas incluyendo las sumas de dinero correspondientes al pago parcial que al parecer hizo el demandado como promitente comprador.

Respecto a la pretensión segunda en lo relacionado con el pago de la cláusula penal considero que por la ambigüedad del contrato de promesa de venta, no es posible decretar un incumplimiento por parte del demandado, sin embargo, será el juez quien decida esta situación conforme a las pruebas que obren en el proceso.

EXCEPCIONES

1) CUMPLIMIENTO Y PAGO PARCIAL

Solicito al señor Juez, se tenga en cuenta lo afirmado por la parte actora en los hechos de la demanda, respecto a que el demandado cumplió parcialmente al entregar la suma de \$27.000.000. de los cincuenta que inicialmente debían ser cancelados.

2) AUSENCIA DE PRETENSIONES DECLARATIVAS

Considero que, para ordenar el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa o decretar la resolución del contrato de promesa de venta, primero debe declararse la existencia del mismo y declararse que hubo un incumplimiento atribuible a una de las partes contratantes.

3) AMBIGÜEDAD EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

El contrato de promesa de compraventa cuya resolución se pretende a través de este proceso, presenta las siguientes ambigüedades:

1) En la cláusula quita, que hace alusión a la forma de pago, en el numeral 2, se indica: "la suma de \$ 700.000.000 representado en los siguientes bienes inmuebles (...) y se describe una serie de bienes inmuebles que al parecer se encuentran registrados a nombre de un señor LUIS MARIO VALDES, es decir, una persona diferente al demandado. Y seguidamente dice, que estos inmuebles serán entregados real y materialmente al momento de la firma del presente contrato, por lo que en un contrato de promesa de venta, siempre es necesario que haya certeza sobre la fecha, día, hora y notaría en que debían realizarse esta entrega real y material de estos inmuebles, además, debió vincularse al tercero LUIS MARIO VALDES quien por ser el propietario, debía obligarse a suscribir las escrituras de los inmuebles prometidos como parte de pago.

Respecto a la entrega real y material de los bienes inmuebles que representan una suma de \$ 700.000.000, ¿se pretendía una venta de cosa ajena? Acaso el señor LUIS MARIO VALDES aceptó traidar estos inmuebles al promitente comprador.

Existe duda respecto a la fecha en que se suscribió dicho contrato de promesa de venta: ¿el 06 de marzo de 2018? ¿Por qué figura en la diligencia de reconocimiento de firma y contenido como si el promitente comprador hubiera firmado el contrato después, es decir, el 26 de marzo de 2018 ante notario?

¿En consecuencia, en qué fecha nacieron las obligaciones derivadas de este contrato de promesa de compraventa?

En este orden de ideas, el contrato es ambiguo porque no establece la forma en que se va realizar la entrega real y material de los inmuebles que conforman una parte de pago por \$ 700.00.000, ni la notaria en que se van hacer las escrituras, ni la fecha, ni la hora, solo indican que la entrega real y material se harían al momento de firmar el contrato de promesa de venta, por lo que se deduce, que el promitente comprador, al momento de firmar la promesa de venta, al verificar que no se haría el traspaso de estos bienes perfectamente pudo sustraerse de firma el contrato de promesa de venta y evitar todos estos inconvenientes

2) En la cláusula sexta: FECHA DE ESCRITURAS PUBLICAS, esta supeditada a una condición: "siempre y cuando este cancelado el saldo total del que habla el numeral 7 de la cláusula sexta de dicho contrato. Sin embargo, cuando observamos la cláusula sexta, no existe ningún numeral 7.

3) El contrato presenta inconsistencia en cuanto a la fecha en que fue firmado, por lo que carece de certeza la fecha en que realmente surgieron las obligaciones, si desde el 06 de marzo o desde el 26 de marzo de 2018. En consecuencia, emerge la duda respecto a la fecha en que el demandado debió cumplir lo pactado respecto a la entrega real y material de los inmuebles como parte de pago.

4) Ausencia de incumplimiento del contrato por parte del demandado debido a la ambigüedad del mismo y falta de claridad.

Debido a la ambigüedad existente en las cláusulas del contrato y la ausencia de certeza de la suscripción del contrato, no es posible atribuirle al demandado un incumplimiento del mismo.

- El contrato solo está firmado en notaria con diligencia de reconocimiento y contenido por una de las partes y en una fecha posterior a la que se indica en los hechos de la demanda.
- Se pretendía pagar una parte \$ 700.000.000 con bienes que eran de propiedad del demandado sino de un tercero que no estaba obligado en el contrato de promesa de venta.
- De acuerdo a la forma en que quedó redactado el contrato de promesa de venta, el demandante pudo rehusarse a firma el contrato al no tener todo lo necesario para que le traidaran a su favor los inmuebles prometidos como

forma de pago que figuran de propiedad de un tercero, el señor LUIS MARIO VALDES, pues según el contrato esta entrega real y material debía hacer en el mismo momento en que suscribieran el contrato de promesa de venta, reitero, del cual no se tiene certeza de la fecha en que fue firmado.

PRUEBAS

Documentales:

Las pruebas que fueron aportadas por la parte demandante

Interrogatorio de parte: solicito al señor juez, me permita interrogar al demandante ANDRES DAVID BERMUDEZ en la fecha que indique el despacho para tal efecto.

DERECHO

Fundamento la presente contestación de demanda de conformidad con lo dispuesto en los artículos 96 del Código general del proceso.

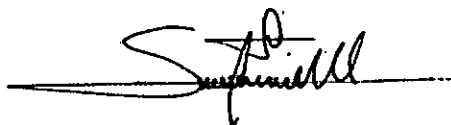
NOTIFICACIONES

Al demandado; desconozco sus datos de notificación.

Al apoderado del demandado (curador ad litem) abogado SADY ANDRES MONSALVE ESPINOSA. en la ciudad de Medellín, calle 50 N° 43 - 91 oficina 602, Fijo: 4799104, cel: 3008362173, correo electrónico: andresm.abogado@gmail.com

Por la atención prestada de ante mano su señoría, muchas gracias

Atentamente



SADY ANDRES MONSALVE ESPINOSA
CC N° 1.017.158.693
T.P N° 238.458 del C.S de la judicatura.