

**SEÑOR
JUEZ 19 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E. S. D.**

**REF: DEMANDA DE MAYOR CUANTÍA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.
DEMANDANTE: RICARDO ANTONIO GARVIN BERMÚDEZ
DEMANDADO: JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ
Radicado No. 11001310301920190019500
Asunto: Contestación de demanda de reconvención.**

JOHN FAIVER LANCHEROS SALAMANCA, mayor de edad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, domiciliado en esta ciudad, actuando a nombre y en representación de **RICARDO ANTONIO GARVIN BERMÚDEZ**, parte reconvenida en el Proceso de la referencia, con este escrito en oportunidad legal para hacerlo, descorro el traslado de la demanda de reconvención interpuesta por la parte demandada en el caso referenciado, en los términos siguientes,

I. A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Manifiesta mi asistido, que:

AL PRIMERO. Es cierto.

AL SEGUNDO. El 28 de diciembre del 2017 día de la firma de la escritura pública No.4710 estando en la Notaría 44 del círculo de Bogotá, el señor **LIZARAZO** manifestó que le era imposible entregar todos los bienes objeto de la compraventa, pues el garaje prometido en venta tenía un problema con el IDU, por tal razón había convenido que se le concediera plazo hasta el día 4 de enero del 2018 para resolverlo y poder cumplir con la totalidad de las obligaciones contraídas mediante la promesa de compra-venta, suscrita el 7 del mes de diciembre del año 2017, ante la Notaría 63 del círculo de Bogotá; el promitente comprador accedió a ratificarle el plazo hasta el 4 de enero del año 2018, previamente pactado en la cláusula **SEXTA** de la promesa ya mencionada.

AL TERCERO. El día 7 de diciembre del 2017, en la notaría 63 del círculo de Bogotá, cuando se estaba firmando la promesa de compra-venta, el señor **LIZARAZO** le preguntó a mi prohijado que en el caso de no poder cumplir con la entrega de los inmuebles prometidos el día de la firma de la Escritura Pública que perfeccionara el negocio, podría hacerlo el día 4 de enero del año siguiente (2018) sin más explicación; mi cliente accedió y se pactó en la cláusula **SEXTA** de la promesa.

AL CUARTO. No es cierto, como se señaló anteriormente, se pactó en **LA CLAUSULA SEXTA** de la promesa de compraventa como fecha de entrega MAXIMA era el día **04 de enero de 2018**, más NUNCA estuvo condicionada o existió acuerdo entre las partes a levantamiento de gravamen alguno por parte del IDU.

AL QUINTO. No es Cierto. El día 28 de diciembre del año 2017, en horas de la tarde, el promitente comprador, visitó el apartamento objeto de la compra-venta; fue recibido por la señora **KATI MOSQUERA**, quien le permitió el acceso al inmueble; en ese momento mi cliente se percató de que la cortina que cubría la ventana de la sala, que era parte de la adecuación del apartamento, no estaba; el señor **LIZARAZO** se la había llevado para una casa-finca de su propiedad; mi asistido se enojó y le preguntó a la señora **MOSQUERA** sobre qué otras cosas que hacían falta, el señor **LIZARAZO** había desbalijado el apartamento, además mi poderdante le indago si tenía algún autorización legal por parte del señor Lizarazo para entregar de los inmuebles, lo cual señalo negativamente, por lo cual teniendo en cuenta ello y los faltantes del apartamento, se retiró furioso; ese día no hubo entrega material

alguna, más aún porque ésta estaba pactada en la promesa de compra-venta, para el día 4 del mes de enero del año 2018.

AL SEXTO. No es cierto. El hecho de que las Notarías tengan los modelos de Escrituras y otras minutas pregrabadas en sus computadores, elaboradas con las frases de cajón más comunes, no constituyen verdades reveladas, máxime si tales afirmaciones por ser presunciones *iusuris tantum*, admiten prueba en contrario; en el caso que nos ocupa, la prueba en contrario es que las partes pactaron la entrega material y real de los inmuebles para el día 4 de enero del año 2018, lo que desvirtúa lo consignado en la Escritura Pública 4710 y viola el principio consignado en el artículo 1602 del Código Civil.

AL SÉPTIMO. Es cierto parcialmente, que el literal "d" de la cláusula quinta de la promesa de compra-venta reza la afirmación inserta en el hecho que se contesta; **pero no se cumplió como allí se indica**; la señora **KATI MOSQUERA** tenía que viajar fuera de la ciudad antes del 4 de enero del año 2018 y solicitó al promitente comprador que le entregara el dinero del saldo el día 2 de enero del año 2018, para lo cual se citaron en el Centro Comercial Bulevar Niza, a medio día: la señora **MOSQUERA** fue acompañada de su señora madre y mi cliente fue acompañado del señor **NELSON ROJAS VARGAS**.

AL OCTAVO. No es cierto, el saldo del valor del negocio se le entregó a la señora **MOSQUERA** el día **2 de enero del año 2018** en el Centro Comercial Bulevar Niza y nunca entregó inmueble alguno al comprador, es más, como va a entregar los inmuebles prometidos sin ni siquiera tener autorización por parte del señor Lizarazo para ello, es mas en la promesa de compraventa, **NUNCA SE SEÑALO AUTORIZACION ALGUNA** para que esta señora **MOSQUERA**, entregará los inmuebles prometidos en venta.

AL NOVENO. No me consta, que se pruebe, ya que no es del conocimiento de mi cliente.

AL DÉCIMO. No es del conocimiento del comprador y llama mucho la atención; confiesa el señor Lizarazo a través de su apoderado judicial, el incumplimiento de los inmuebles prometidos en venta a mi cliente, ya que indica como fecha el **09 de marzo de 2018**, para traspasar el garaje a mi cliente, cuando eso lo tenía que haber realizado el 04 de enero de 2018; en ese orden de ideas, en ningún documento reposa, que ese día 09 de marzo de 2018, hayan acordado entre las partes firmar la escritura del garaje que se señala en este punto.

AL DÉCIMO PRIMERO. Es parcialmente cierto, Lo mencionado en el hecho que contesto, no es una obligación; se trata de un trámite administrativo que no se cumplió porque a mi poderdante **nunca se le entregaron real y materialmente, los inmuebles por los cuales pagó en su totalidad el valor** convenido en la promesa de compra-venta suscrita el 7 de diciembre del año 2017.

AL DÉCIMO SEGUNDO. Es parcialmente cierto. El trámite administrativo de registrar la Escritura Pública No.4710 no se cumplió porque a mi poderdante **nunca se le entregaron real y materialmente, los inmuebles** por los cuales pagó en su totalidad el valor convenido en la promesa de compra-venta suscrita el 7 de diciembre del año 2017.

AL DÉCIMO TERCERO. No es cierto, El pago de los impuestos de beneficencia se habría realizado si el promitente vendedor hubiera hecho entrega real y material de los bienes inmuebles que mi cliente compro y pago en su totalidad, como se obligó en la promesa de compra-venta suscrita el 7 de diciembre del año 2017, lo que no ha cumplido hasta la fecha; además tal arancel, se causa cuando se solicita el registro de la Escritura Pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos y es un asunto que atañe al Estado y no al señor **LIZARAZO**.

AL DÉCIMO CUARTO. No me consta, que se pruebe, ya que no es del conocimiento del comprador.

AL DÉCIMO QUINTO. No es cierto, Este hecho se fundamenta en apreciaciones subjetivas no probadas en causa alguna; lo único cierto es lo del proceso declarativo, además mi cliente nada ha referido sobre **INMUEBLES ARRENDADOS**.

AL DÉCIMO SEXTO. No es cierto. La última vez que mi prohijado se encontró con el señor **JORGE LIZARAZO RAMIREZ**, fue el día 28 de diciembre del año 2017 en la Notaría 44 de Bogotá; a partir de esa fecha el señor **LIZARAZO** no volvió a aparecer ni a comunicarse con mi poderdante ni le contestó las llamadas telefónicas que se le hicieron.

AL DÉCIMO SÉPTIMO. Es cierto. Y la deberá pagar el señor **JORGE LIZARAZO RAMIREZ** por incumplimiento de contrato.

AL DÉCIMO OCTAVO. No es cierto. Si mi cliente pagó el precio convenido en la promesa de compra-venta suscrita por las partes el 7 de diciembre del año 2017, por tres bienes inmuebles que nunca se le entregaron hasta la fecha; ¿quién es el incumplido de mala fe?

II. FRENTE A LAS PRTEENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a todas y cada una de ellas por carecer de respaldo fáctico y jurídico, mi cliente pago el 100% del valor convenido al señor Lizarazo por tres inmuebles, que nunca le fueron entregados, es más el plazo máximo para ello, junto con los respectivos traspasos era el **04 de enero de 2018**, sin embargo, se puede evidenciar en el hecho 10 de la demanda de reconvención que se llegó la fecha del 09 de marzo de 2018 y el señor Lizarazo se interesó por hacer traspaso del garaje, cuando la fecha convenida ya estaba vencida, junto con la ausencia de la entrega de los inmuebles en conjunto.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR. En consideración a las circunstancias de facto que rodearon el comportamiento del señor **JORGE LIZARAZO RAMIREZ** y teniendo en cuenta las pruebas allegadas por el abogado del señor **LIZARAZO** a la demanda que contesto, documentos que nunca fueron puesto en conocimiento de mi poderdante, lo que constituye un asalto a la buena fe, se demuestra que el señor **JORGE LIZARAZO RAMIREZ** no cumplió con todas las obligaciones que contrajo mediante el contrato de compra-venta suscrito el 7 de diciembre del año 2017 ante el notario 63 del círculo notarial de Bogotá

IV. PRUEBAS

A. INTERROGATORIO DE PARTE:

De manera comedida solicito al Despacho se sirva fijar fecha y hora para la práctica de del interrogatorio de parte que practicaré al demandante **JORGE LIZARAZO RAMIREZ**.

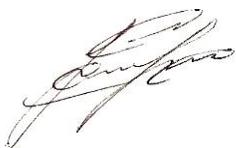
B. TESTIMONIALES

Solicito sea citado el señor **NELSON AUGUSTO ROJAS VARGAS**, quien deberá rendir testimonio acerca del encuentro de mi asistido con la señora **KATI MOSQUERA**.

Dirección: calle 22.D No.87.C-61, torre 6, apartamento 402 de Bogotá. Cel. 300 5606766.
Correo: nelsonrojasv@gmail.com

C. Ténganse en cuenta todas y cada una de las pruebas que reposan dentro del informativo.

Atentamente.



JOHN FAIVER LANCHEROS SALAMANCA
C. C. No. 1'022.330.664 de Bogotá
T. P. No. 221424 del C. S de la J.

[Responder a todos](#) [Eliminar](#) [No deseado](#) [Bloquear](#)

CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION PROCESO 2019-00195

GM

GRUPO JURIDICO MJA <grupojuridicomja@hotmail.com>



Mar 6/07/2021 12:52 PM

Para: ranfer@molinamorales.com; rihgarvin@gmail.com; Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota

RESOLUCION CONTESTA...

102 KB

Buen día

Adjunto memorial con describiendo traslado dentro del asunto de la referencia

RADICACION: 2019-00195

PROCESO: RECONVENCION.

DEMANDANTE: RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ

DEMANDADO: JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ

ASUNTO: CONTESTACION

cordialmente,

JOHN FAIVER LANCHEROS SALAMANCA
APODERADO ACTOR

[Responder](#) | [Responder a todos](#) | [Reenviar](#)

Señor
JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá

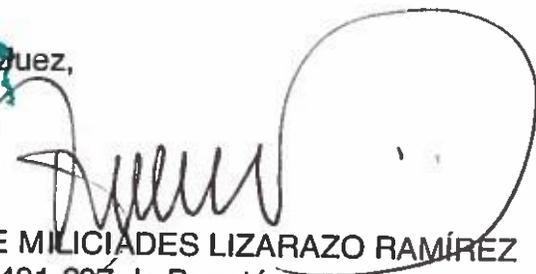
Referencia. Proceso verbal de **RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ** contra **JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ**

PROCESO: 2019-00195 00

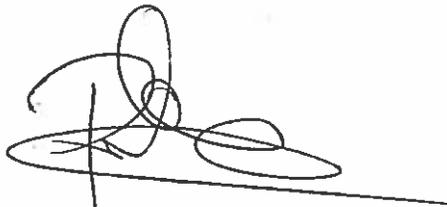
PODER ESPECIAL

JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número CC 19 491 207 de Bogotá, por medio del presente escrito confiero poder a RANFER MOLINA MORALES, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.156.479 de Cartagena y tarjeta profesional de abogado número 104.784 del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente, con las más amplias facultades, como parte demandada en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda facultado para contestar la demanda, reconvenir, conciliar, recibir, desistir, transigir, sustituir el presente poder, reasumirlo, solicitar copias auténticas, y en general para ejercitar de las demás facultades propias del mandato judicial.

Señor Juez,

JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ
CC 19 491 207 de Bogotá

ACEPTO



RANFER MOLINA MORALES
C. C. No.73.156.479 de Cartagena
T. P. No. 104.784 Del C. S. de la J.



**NOTARIA 53 DE CIRCULO DE BOGOTA D.C.
PRESENTACION PERSONAL**

En Bogota D C 2020-07-23 15:04:34

En el despacho de la Notaria Cincuenta y Tres del Circulo de Bogotá D.C. se presento documento escrito por:

LIZARAZO RAMIREZ JORGE MILCIADES

Coh C.C. 19491207

con destino a: Dirigido a: JUEZ

En constancia se firma



Cod-Verificación: 6444c

[Handwritten signature]

X

Firma compareciente
JUAN FERNANDO TOLOSA SUAREZ
NOTARIO 53 DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.



Huella



NOTARIA 53 DE BOGOTA, D.C.
ESPACIO EN BLANCO

Bogotá, Marzo 12 de 2018

Recibi documentos Para
Administracion ED. Portobello
Nubia Talero 3108669899
Guarda de Seguridad
Porteria
cc 52387439 Bogota

Señores
**ADMINISTRACION
EDEFICIO PORTOBELLO
Ciudad.-**

Apreciados Señores

Por medio de la presente, Yo **JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.491.207 de Bogotá, les informo que desde el mes de diciembre del año 2017, el nuevo propietario del **APARTAMENTO No. 110 TORRE 2**, es el Señor **RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 12.533.168 expedida en Santa Marta.

Relaciono el teléfono y correo de contacto del Sr. Ricardo Garvín

Celular 300 8944759
E mail rihgarvin@gmail.com

Adjunto copia del traspaso firmado y autenticado en Diciembre 28 de 2017

Agradezco su atención.

Cordial Saludo



JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ
C.C. 19.491.207 de Bogotá





República de Colombia



Aa048755210

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: CUATRO MIL SETECIENTOS DIEZ (4.710)
 DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE DICIEMBRE
 DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017) OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA
 Y CUATRO (44) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

CÓDIGO NOTARIAL: 1100100044

Matrícula(s) Inmobiliaria(s): 50N-20661059, y 50N-20661057
 Cédula(s) Catastral(es): 008518130400201060, y 008518130400291159
 Ubicación del(los) Predio(s): URBANO - BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
 Descripción del(los) Inmueble(s): APARTAMENTO NUMERO CIENTO DIEZ (110) Y
 DEPOSITO NÚMERO CIENTO SETENTA Y CINCO (175) QUE HACEN PARTE DEL
 CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOBELLO II ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL,
 UBICADOS EN LA AVENIDA CALLE CIENTO CUARENTA Y SIETE (147)
 NUMERO DOCE- CINCUENTA Y DOS (12-52) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.--

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR ACTO
0776	CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA (LEY 546 DE 1999)	SIN CUANTIA
0125	COMPRAVENTA	\$154.773.000.00

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI () NO (X)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
PARA LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA

DATOS-PERSONALES	No. DE IDENTIFICACIÓN
DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	
COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"	NIT. 860.003.020-1



Aa048755210

COPIA NO VALIDA PARA CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
28/06/2017 10:05:57 AM

A: JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ

C.C. 19.491.207

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
PARA LA COMPRAVENTA

DATOS PERSONALES	No. DE IDENTIFICACIÓN
LA PARTE VENDEDORA	
JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ	C.C. 19.491.207
PARTE COMPRADORA	
RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ	C.C. 12.533.168

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veintiocho (28) días del mes de Diciembre de dos mil diecisiete (2.017), ante mí, **JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS**, Notaria Cuarenta y cuatro (44) Encargada del Circulo Notarial de Bogotá, D.C., debidamente autorizada mediante Resolución No.13395 de fecha 06 de Diciembre de 2.017, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

PRIMERA SECCIÓN
CANCELACIÓN DE HIPOTECA

Compareció: **GERMAN ANTONIO ALFONSO PEREZ**, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía numero 1.013.600.993 expedida en Bogotá D.C., quien para efectos del presente acto obra en su condición de apoderado del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARÍA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, NIT 860.003.020-1, entidad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, tal como se acredita con el poder especial otorgado mediante escritura pública número nueve mil seiscientos cincuenta y nueve (9659) del nueve (9) de Noviembre de dos mil diecisiete (2.017) otorgado en la Notaría setenta y dos (72) del Circulo de Bogotá D.C., que adjunta para su protocolización, manifestó:



República de Colombia



Aa048755211

PRIMERO: Que mediante escritura pública número quinientos diez (510) de fecha veintiuno (21) de Febrero del año dos mil trece (2.013) otorgada en la Notaria cuarenta y cuatro (44) del Círculo notarial de Bogotá D.C, y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, bajo el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-20661059 y 50N-20661057 el(la, los) Señor(a, es) **JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ**, identificado(a, s) con la(s) cédula de ciudadanía número(s) 19.491.207 constituyó(eron) hipoteca abierta y sin límite en la cuantía a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NUMERO CIENTO DIEZ (110) Y DEPOSITO NUMERO CIENTO SETENTA Y CINCO (175) QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOBELLO II ETAPA -PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADOS EN LA AVENIDA CALLE CIENTO CUARENTA Y SIETE (147) NUMERO DOCE-CINCUESTA Y DOS (12-52) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C,** al(los) cual(es) le(s) corresponde(n) el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-20661059 y 50N-20661057 de la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., inmueble(s) que se encuentra(n) descrito(s) en la cláusula primera de la escritura pública anteriormente citada _____

SEGUNDO: Que por medio del presente instrumento, se cancela el gravamen hipotecario constituido por **JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ**, a favor del **BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**, mediante escritura pública número quinientos diez (510) de fecha veintiuno (21) de Febrero del año dos mil trece (2.013) otorgada en la Notaria cuarenta y cuatro (44) del Círculo notarial de Bogotá D.C, ya citada. _____

TERCERO: Que para los solos efectos de los derechos fiscales se le asignó al gravamen que se cancela un valor inicial de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$120.000.000.00 M/CTE)** suma que debe tenerse en cuenta para liquidar los derechos derivados de la presente cancelación. _____

PARÁGRAFO: La obligación anteriormente citada fue otorgada de conformidad con lo establecido en la ley 546 del 23 de Diciembre de 1999 _____

Aa048755211

COPIA NO VALIDA PARA CONFORMAR
COMPROBANTE
08/05/10 17:05:54
BOGOTÁ

En virtud de lo anterior, se declara dicho inmueble libre del gravamen hipotecario de que trata la presente cancelación. Los gastos que se ocasionaren en el otorgamiento de la presente escritura y su posterior registro, serán en su totalidad a cargo de los hipotecantes.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA

NOTA 1: NO se presenta la Primera copia de la escritura pública para efectos del Artículo 52 Decreto 960/1970.

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que la compareciente fue advertida sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).

NOTA 3: Se advirtió a los comparecientes el contenido del Artículo Sexto del Decreto Ley 960 de 1970, sin embargo los comparecientes insistieron en otorgar el presente instrumento público

SEGUNDA SECCIÓN COMPRAVENTA

Comparecieron: **JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **19.491.207** expedida en Bogotá D.C, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y quien para todos los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL VENDEDOR**, por una parte, y por la otra, **RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en Bogotá D.C, de nacionalidad Colombiana,



República de Colombia



Aa048755212

identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **12.533.168** expedida en Bogotá D.C, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, y quien(es) para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL COMPRADOR** y manifestaron: _____

PRIMERO: OBJETO: Que **EL VENDEDOR** transfiera(n) a título de venta real y efectiva a favor de **EL COMPRADOR**, el derecho real de dominio y la posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): _____

APARTAMENTO NUMERO CIENTO DIEZ (110) Y DEPOSITO NÚMERO CIENTO SETENTA Y CINCO (175) QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOBELLO II ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADOS EN LA AVENIDA CALLE CIENTO CUARENTA Y SIETE (147) NUMERO DOCE-CINCUENTA Y DOS (12-52) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, EL APARTAMENTO NÚMERO CIENTO DIEZ (110) .- Tiene su acceso por LA AVENIDA CALLE CIENTO CUARENTA Y SIETE (147) NUMERO DOCE CINCUENTA Y DOS (12-52). Esta ubicado en el primer (1er.) piso del EDIFICIO PORTOBELLO 2 ETAPA. Su área construida total es de sesenta y cinco metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (65.39 M2). Su área neta es de cincuenta y seis metros cuadrados con cero nueve decímetros cuadrados (56.09 M2) y sus linderos tomados de su título de adquisición son:_____

Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2), en línea quebrada y dimensiones sucesivas de dos metros treinta y nueve centímetros (2.39 mts), un metro ochenta y siete centímetros (1.87 mts), un metro (1.00 mts), cero punto cero ocho metros (0.08 mts) y tres metros cuarenta y siete centímetros (3.47 mts), muro y ductos estructurales comunes que lo separan de depósito comunal, lobby de acceso, zonas comunes. Del punto dos (2) al punto tres (3), en línea quebrada y dimensiones sucesivas de un metro cincuenta y cuatro centímetros (1.54 mts), cero punto setenta metros (0.70 mts), tres metros treinta centímetros (3.30 mts), cero punto cuatro y cuatro metros (0.44 mts) y tres metros sesenta y cuatro centímetros (3.64 mts), fachada estructural común que lo separa en parte de zonas comunes y en parte de balcón común de su uso exclusivo. Del punto tres (3) al punto cuatro (4), en línea



Aa048755212

1060275AAE765A
03/06/2017

COPIA NO VÁLIDA PARA EXIGIR OBLIGACIONES

quebrada y dimensiones sucesivas de tres metros ochenta y cinco centímetros (3.85 mts), cero punto ochenta y nueve metros (0.89 mts), cero punto cuarenta metros (0.40 mts), un metro setenta y nueve centímetros (1.79 mts) y dos metros noventa y cinco centímetros (2.95 mts) fachada y ducto estructurales comunes que lo separan de antejardín común. Del punto cuatro (4) al punto uno (1), en línea quebrada y dimensiones sucesivas de cinco metros cuarenta y cuatro centímetros (5.44 mts), cero punto veinticinco metros (0.25 mts), un metro (1.00 mts), cero punto treinta y cinco metros (0.35 mts) y un metro quince centímetros (1.15 mts), muro y ductos estructurales comunes que lo separan en parte de apartamento No.111 del mismo conjunto y en parte de acceso al apartamento y circulación de piso.-----

POR EL CÉNIT: Con placa estructural común que lo separa de segundo (2o.) piso.---

POR EL NADIR: Con placa estructural común que lo separa de primer (1er.) sótano.-

DEPENDENCIAS: Hall de acceso, zona social, cocina, zona de ropas, hall y baño de alcobas, 1 alcoba con closet y alcoba principal con closet y baño.-----

NOTA: En el área construida se encuentra 1 balcón común de su uso exclusivo con área de 2.10 M2-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20661059, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y cedula catastral 008518130400201060, con un coeficiente de copropiedad de 0.40%

DEPOSITO NÚMERO CIENTO SETENTA Y CINCO (No.175).- Esta ubicado en el primer (1er.) piso del Edificio Portobello 2a. Etapa, Su área privada de un metro ochenta y nueve centímetros (1.89 mts) y son sus linderos:-----

Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2), en un metro (1.00 mts), muro estructural común que lo separa de circulación común. Del punto dos (2) al punto tres (3), en un metro ochenta y nueve centímetros (1.89 mts), muro estructural común que lo separa de depósito No. 174 del mismo conjunto y circulación común. Del punto tres (3) al punto cuatro (4), en un metro (1.00 mts), muro estructural común que lo separa de circulación común. Del punto cuatro (4) al punto uno (1), en un metro ochenta y nueve centímetros (1.89 mts), muro estructural común que lo separa de circulación común y acceso al depósito.-----



República de Colombia



Aa048755213

7

POR EL CÉNIT: Con placa estructural común que lo separa de segundo (2o.)-----

POR EL NADIR: Con placa estructural común que lo separa de primer (1er.) sótano--

DEPENDENCIAS: Zona para depósito.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20661057** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. y cedula catastral **008518130400291159** con un coeficiente de copropiedad de 0.01% -

EL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOBELLO 2a. ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL se ubica en la ciudad de Bogotá en la Avenida Calle ciento cuarenta y siete (147) número doce cincuenta y dos (12-52) y está construido sobre un lote de terreno con un área global para las dos etapas de tres mil cuatrocientos cuarenta y nueve punto setenta y un metros cuadrados (3.449.71 mts²), correspondiéndole a la 2a. Etapa un área de mil setecientos treinta y un metros con tres centímetros cuadrados (1.731,03 M²) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

POR EL NORTE : En Treinta y Un metros sesenta y nueve centímetros (31.69 mts), con predio construido de la misma manzana y urbanización. -----

POR EL SUR: Que es su frente en treinta y dos punto veintidós centímetros (32.22 mts), con la avenida calle ciento cuarenta y siete (147) de la nomenclatura urbana.-----

POR EL ORIENTE: En cincuenta y cuatro metros (54,00 mts), con predios de la misma manzana y urbanización.-----

POR EL OCCIDENTE: En cincuenta y cuatro metros (54.00 mts), con la etapa 1 del mismo conjunto.-----

PARÁGRAFO: No obstante las áreas, linderos y medidas citadas de los inmuebles objeto de este contrato, la venta se hace como cuerpo cierto y quedan comprendidas todas las anexidades, construcciones, usos, costumbres, servidumbres presentes y futuras, sin excepción alguna. -----



Aa048755213

10603AS7SAAEK7G

28/05/2017
CONTRATO PARA EXIGIR
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
CONTENIDAS

PARAGRAFO PRIMERO: PROPIEDAD HORIZONTAL: EL CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOBELLO ETAPA II del cual forma parte el inmueble que se transfiere se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos legales mediante la escritura publica NÚMERO Seis Mil Quinientos Setenta y Nueve (6579) del Doce (12) de noviembre de Dos Mil Nueve (2.009) otorgada en la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, aclarada por escritura pública número Siete Mil Quinientos Cuarenta y Siete (7.547) del Dieciocho (18) de Diciembre de Dos Mil Nueve (2.009) de la notara veinticuatro (24) de Bogotá, aclarada por escritura pública número trece (13) de fecha seis (6) de enero del año dos mil diez (2.010) otorgada en la notaria veinticuatro (24) de Bogotá, aclarado por la escritura publica Número Cuatrocientos Sesenta y Dos (462) del Veintiocho (28) de Enero de Dos Mil Diez (2010) de la notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, aclarado por la escritura publica No. Mil Seiscientos Ochenta y Tres (1683) del Treinta (30) de Marzo de Dos Mil Diez (2010) de la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, aclarado por la escritura publica No. Cuatro Mil Ciento Sesenta y Tres (4163) del Veinticuatro (24) de Julio de Dos Mil Diez (2010) de la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, aclarado por la escritura publica Número Cinco Mil Seiscientos Sesenta y Tres (5663) del Catorce (14) de Septiembre de Dos Mil Once (2011) de la Notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, aclarado por la escritura publica NÚMERO Siete Mil Trescientos Veintiuno (7321) del Veintidós (22) de Noviembre de Dos Mil Once (2011) de la notaria Veinticuatro (24) de Bogotá, adicionado por la escritura publica Número Siete Mil Trescientos Veinticuatro (7324) del Veintidós (22) de noviembre de Dos Mil Once (2011) de la notaria Veinticuatro (24) de Bogotá. D.C aclarada por escritura pública número mil doscientos noventa y ocho (1.298) de fecha once (11) de Marzo del año dos mil trece (2.013) otorgada en la notaria veinticuatro (24) de Bogotá D.C, y registradas a el(los) folio(s) de matricula(s) inmobiliaria(s) número(s) 50N-20661059, y 50N-20661057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.--

SEGUNDO: MODO DE ADQUISICIÓN: EL VENDEDOR adquirió(eron) el inmueble objeto de esta venta, por compraventa hecha a el señor **ENRIQUE GARZON VERA**, según escritura pública número quinientos diez (510) de fecha veintiuno (21) de Febrero del año dos mil trece (2.013) otorgada en la Notaria cuarenta y cuatro (44)



República de Colombia



Aa048755214

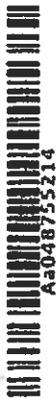
del círculo notarial de Bogotá D.C. _____

TERCERO: SITUACIÓN DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO: El (los) inmueble(s) objeto(s) de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **EL VENDEDOR**, que no lo(s) ha(n) enajenado por acto anterior al presente, y lo(s) garantiza(n) libre(s) de servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose a **EL VENDEDOR** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, **EL VENDEDOR** entrega(n) el (los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios públicos en el(los) inmueble(s) existente(s) y administración de conformidad con el paz y salvo que presenta(n) para su protocolización; siendo de cargo de **EL COMPRADOR** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega de el (los) inmueble(s) objeto(s) de esta venta. _____

CUARTO: PRECIO: El precio total del (los) inmuebles objeto de esta Compraventa es la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$154.773.000.00-M/CTE)**, suma que **EL VENDEDOR** declara(n) recibida a entera satisfacción. _____

QUINTO: ENTREGA: Que **EL VENDEDOR** hace(n) entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a **EL COMPRADOR**, en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente les corresponde, el día de hoy a la firma del presente instrumento público. _____

SEXTO: GASTOS: Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de esta escritura serán asumidos por **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** en iguales proporciones (50% cada una). Los impuestos de Beneficencia y registro de la misma serán asumidos exclusivamente por **EL COMPRADOR**. El valor correspondiente a retención en la fuente que por concepto de la venta impone la Ley será por cuenta de



Aa048755214

106048755214

COPIA NO AUTÉNTICA
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
EXIGIR

EL VENDEDOR.-----

ACEPTACIÓN: Presente EL COMPRADOR, RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ, de las condiciones civiles anotadas en la comparecencia, manifestó:-----

a) Que acepta esta escritura y consecencialmente la venta que ella contiene a su favor por estar de acuerdo con lo convenido y pactado.-----

b) Que ya se encuentra en posesión real y material del inmueble que adquiere por el presente instrumento público.-----

c) Que acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto(s) de esta venta.-----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

Ley 258 de 1996 Reformada por la Ley 854 de 2003

El (La) Notario (a) indagó a EL VENDEDOR, si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondieron bajo la gravedad del juramento que es(son) de estado civil(es): soltero sin unión marital de hecho, y que el inmueble que transfiere(n) en venta por esta escritura **NO ESTÁ AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

Queda así cumplido por el (la) Notario (a) la exigencia del inciso 1° del Artículo 6° de la LEY 258 del 17 de enero de 1996.-----

Igualmente el (la) Notario (a) indagó a EL COMPRADOR, si tiene(n) sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió(eron) bajo la gravedad del juramento que es(son) de estado civil: soltero sin unión marital de hecho, que no posee(n) otro inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquiere por el presente instrumento público **NO QUEDA AFECTADO A**



República de Colombia



11

VIVIENDA FAMILIAR por no cumplir con los requisitos de Ley.

ADVERTENCIA NOTARIAL: El (La) Notario(a) advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) dará lugar a la nulidad del acto jurídico.

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA número 10 de fecha 1o de ABRIL de 2004 expedida por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO – PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE.

El (La) Notario (a) ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percatarse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre si, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y para el caso la ciudad de Bogotá D.C., en desarrollo de los acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, así lo declaran expresamente ante El (La) Notario (a) y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El (La) Notario (a) en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a LA PARTE COMPRADORA de vivienda sobre la conveniencia de que LA PARTE VENDEDORA declaren la satisfacción del pago de los servicios públicos, de los inmuebles objetos del contrato.

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad del bien inmueble objeto de este contrato, así como las construcciones en él levantadas y los dineros para su adquisición, no provienen de dineros que directa o indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por las Ley, 1708 de 2014 ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con



COLOMBIA GO. VALIDA PARA CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES FUENTES

cualquiera de las actividades señaladas en dichas Leyes.-----

NOTA 2: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina competente, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia).-----

NOTA 3: COMPROBANTES FISCALES: El (La) Notario (a) deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo al Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994): -----

1) FORMULARIO DE AUTOLIQUIDACION ELECTRONICA ASISTIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2017-----

NÚMERO DE FORMULARIO: 2017201041645426495-----

NO REFERENCIA DE RECAUDO: 17014650399-----

CÉDULA CATASTRAL: 008518130400201060-----

DIRECCIÓN INMUEBLE: AC 147 12 52 ET 2 AP 110-----

MATRICULA INMOBILIARIA: 050N20661059-----

CHIP: AAA0235EBHK-----

VALOR AUTO AVALUÓ: \$ 152.137.000-----

VALOR CANCELADO: \$ 898.000-----

FECHA DE PAGO: 13/06/2017-----

BANCO DE BOGOTÁ-----

1) CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL-----

PIN DE SEGURIDAD: DcVAADDFBKLRQL-----

DIRECCIÓN INMUEBLE: AC 147 12 52 ET 2 AP 110-----



República de Colombia



Aa048755216

13

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20661059
CÉDULA CATASTRAL: 008518130400201060
CHIP: AAA0235EBHK
FECHA DE EXPEDICIÓN: 27/12/2017
FECHA DE VENCIMIENTO: 27/03/2018
VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES
CONSECUTIVO No. 1427072

2) FORMULARIO DE AUTOLIQUIDACION ELECTRONICA ASISTIDA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2017

NÚMERO DE FORMULARIO: 2017201041639765170
NO REFERENCIA DE RECAUDO: 17014084256
CÉDULA CATASTRAL: 008518130400291159
DIRECCIÓN INMUEBLE: AC 147 12 52 ET 2 DP 175
MATRICULA INMOBILIARIA: 050N20661057
CHIP: AAA0235EPFZ
VALOR AUTO AVALUÓ: \$ 2.636.000
VALOR CANCELADO: \$ 13.000
FECHA DE PAGO: 13/06/2017
BANCO DE BOGOTÁ

2) CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

PIN DE SEGURIDAD: zyTAADDGDO844H
DIRECCIÓN INMUEBLE: AC 147 12 52 ET 2 DP 175
MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050N20661057
CÉDULA CATASTRAL: 008518130400291159
CHIP: AAA0235EPFZ
FECHA DE EXPEDICIÓN: 28/12/2017
FECHA DE VENCIMIENTO: 28/03/2018
VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES
CONSECUTIVO No. 1427804



Aa048755216

COPIA NO VÁLIDA PARA SU CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
28/06/2017
1600707804

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION: LA PARTE VENDEDORA presenta para su protocolización con la presente escritura pública, el paz y salvo de administración, expedido por MARÍA PILAR QUINTERO B, como administradora del edificio Portobello-Etapa I, de fecha veintiocho (28) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), en el cual certifica que el apartamento 110, parqueadero 140 y deposito 175 propiedad del señor JORGE LIZARAZO RAMIREZ se encuentra a paz y salvo hasta el día treinta y uno (31) de diciembre del dos mil diecisiete (2017).

NOTA 4: De conformidad con el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, el notario verificó con el VUR, que los predios se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones relacionadas con impuesto predial. El VUR expidió La Consulta Estado Cuenta por concepto predial de fecha 27/12/2017 SIN DEUDA

NOTA 5: SE ADVIRTIÓ A LOS COMPARECIENTES EL CONTENIDO DEL ARTÍCULO SEXTO DEL DECRETO LEY 960 DE 1970, SIN EMBARGO LOS COMPARECIENTES INSISTIERON EN OTORGAR EL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO

NOTA 6: Los comparecientes manifestaron que de conformidad con el acuerdo celebrado entre la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL, la actualización de la nomenclatura será automática, sin que ellos tengan que realizar ningún trámite, ni pagar por ello. (COMUNICADO DE PRENSA 137-2006 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO).

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

1) Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estados civiles, el número de sus documentos de identificación, dirección de los inmuebles, números de matrículas inmobiliarias y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.



República de Colombia



15

2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. _____

3) Conocen la ley y saben que El (la) Notario (a) responde por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia el (la) notario (a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista en el Decreto 960 de 1970. _____

4) EL (LA) NOTARIO (A) no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica de los bienes materia del presente contrato sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los propios interesados. _____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: LEIDO: El (La) Notario (a) personalmente, conjuntamente con los Asesores Jurídicos han advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que analicen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura para lo cual exoneran a El (La) Notario (a) y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con El (La) suscrito (a) Notario (a), quien de esta forma lo autoriza. _____

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial con códigos de seguridad números: Aa048755210-Aa048755211-Aa048755212-_____

Aa048755213-Aa048755214-Aa048755215-Aa048755216- Aa048755140-_____

Aa048755217-_____



10806KE7A5A598A

COPIA NO VALIDA PARA CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
26/05/2013
484 CONTENIDAS

DERECHOS NOTARIALES \$ 798.069

IVA \$ 151.633

RETENCIÓN: \$ 1.547.730

SUPERINTENDENCIA: \$ 12.550

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 12.550

(RESOLUCIÓN 451 DE 2017).



JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ



Huella Índice Derecho

X C.C. No. 19491207

TELÉFONO: 3138130965 CEL

DIRECCIÓN: @rid 114531

ESTADO CIVIL Soltero

CORREO ELECTRÓNICO: jorge.lizarazo.ramirez@gmail.com

ACTIVIDAD ECONOMICA *Empresario*



RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ



Huella Índice Derecho

X C.C. No. 12533168542

TELÉFONO: 7612028 CEL 3008944759

DIRECCIÓN: Cua 54A. No 127A-05 casa No 49 Niza Reec

ESTADO CIVIL Soltero SUY.

CORREO ELECTRÓNICO: rihgarvin@gmail.com.

ACTIVIDAD ECONOMICA *Abogado y Licenciado en Educación Musical*



República de Colombia



Aa048755217

17

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____
 CUATRO MIL SETECIENTOS DIEZ (4.710) _____
 DE FECHA: VEINTIOCHO (28) DE DICIEMBRE _____
 DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE (2.017) OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA
 Y CUATRO (44) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C. _____



Aa048755217

GERMAN ANTONIO ALFONSO PEREZ

Huella Índice Derecho

C.C. No. 1.013.600.993 de Bta.

TELEFONO: 4379310 CEL: 3175109169

DIRECCION: Calle 75 A 27 A 28

APODERADO DEL BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S. A.

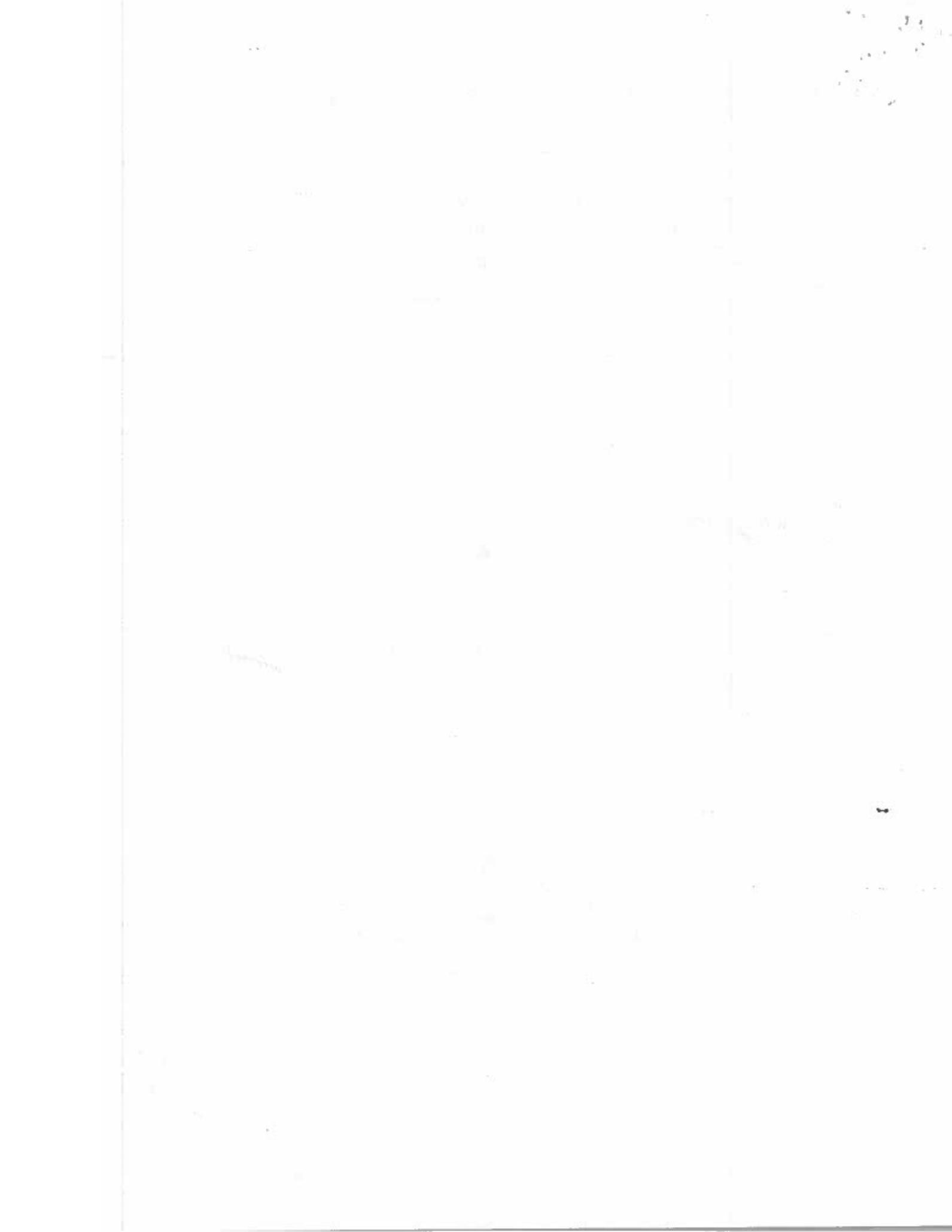
"BBVA COLOMBIA" Nit 860.003.020-1.

FIRMADA FUERA DEL DESPACHO (DEC. 1069/2015)



JOHAN LILIANA BARRANTES CARDENAS
 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO (44) ENCARGADA
 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ, D.C.

COPIA NO VALIDA PARA
 CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
 28/05/2017



2018-1440, No. Radicación a Registro

COPIA INFORMATIVA
NO VÁLIDO PARA RADICAR



COPIA INFORMATIVA
NO VÁLIDO PARA RADICAR

STJEF

20185660011521

Al responder cite este número

Bogotá D.C., enero 15 de 2018

Señores:

Oficina De Registro De Instrumentos Públicos Zona Norte
CALLE 74 13 40
Bogotá - D.C.

REF: Solicitud Levantamiento de Inscripción del Gravamen de Valorización por Beneficio Local Acuerdo 523 de 2013.

Apreciados Señores:

Comendidamente, le solicito se sirva levantar la medida de inscripción del gravamen de valorización, por Beneficio Local Acuerdo 523 de 2013, inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble gravado por el IDU, con la información que a continuación se relaciona.

OFICIO DE INSCRIPCIÓN IDU	DIRECCION	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	ANOTACIÓN
5661425041 del 2015-09-08	KR 158B 138 06	AAA0152SOYX	050N20214888	07
5661425041 del 2015-09-08	CL 149 45 10	AAA0118XWSY	050N00276817	03
5660686981 del 2016-08-11	CL 145A 45A 68	AAA0119HUFT	050N607342	17
5660686981 del 2016-08-11	AC 147 12 52 ET 2 GJ 140	AAA0235DZDM	050N20660904	16

FORMATO DE CALIFICACIÓN ESTATUTO DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Artículo 8°, parágrafo 4° Ley 1579 de 2012				
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS		DESDE 050N20214888 HASTA 050N20660904		
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA	
		BOGOTÁ D.C.		
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN		
RURAL		CALLE 74 13 40		

DOCUMENTO				
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
OFICIO	20185660011521	enero 15 de 2018	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - STJEF	BOGOTÁ D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015
PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS



NO VÁLIDA PARA RADICAR

STJEF
20185660011521

Al responder cite este número

CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
212	VALORIZACION	N/A
	TOTAL DE PREDIOS (04)	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA JURÍDICA Y DE EJECUCIONES FISCALES	899.999.081-6

Lo anterior, toda vez que la obligación que dio origen a la inscripción del gravamen de valorización fue pagada por los contribuyentes.

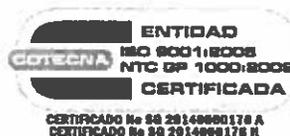
Cordialmente,

Carlos Francisco Ramirez Cardenas
Subdirector Técnico Jurídico y de Ejecuciones Fiscales
Firma mecánica generada en 15/07/2018 04:15 PM
Elaboró: Andrea Patricia Céspedes
Revisó: Juli Adriana Abril

NO VÁLIDA PARA RADICAR

Este documento está suscrito con firma mecánica autorizada mediante Resolución No. 55548 de julio 29 de 2015

PBX: 3386660 - 3445000
Calle 22 No. 6 - 27 o Calle 20 No. 9 - 20
Bogotá D.C., Colombia
Código Postal: 110311
www.idu.gov.co
Línea: 195



BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

NOTARIA 44 DEL CIRCULO DE BOGOTA

LUZ MARY CARDENAS VELANDIA

41630799-8

CARRERA 15 No 96-07 691 79 48

IVA REGIMEN COMUN

FACTURA DE VENTA FES-61505

EXPEDIDA EN 09/Mar/2018 4:15 pm

ESCRITURA No 651

LEGALIZADA 09/Mar/2018

RADICADO No 201800652

NATURALEZA DEL ACTO: VENTA

		CONCEPTOS DE FACTURACION
COMPRAVENTA (Cuantía \$ 16,650,000)		\$ 123,716
	Derechos Notariales [Resol 0858 de 2018]	\$ 34,528
3	Hojas De La Matriz	\$ 10,800
7	Hojas Copia Escritura (1 copias) (1 simples)	\$ 25,200
0.5	Autenticaciones	\$ 900
3.5	Hojas Copia Simple	\$ 12,600
0.5	Impresion Certificados Paginas Web	\$ 1,650
0.5	Firma Digital	\$ 3,300
6.5	Recargo Firma Digital	\$ 4,290
1	Fotocopia	\$ 300
1	Autenticacion Biometrica En Linea	\$ 3,000
	Recaudos Fondo De Notariado	\$ 4,400
	Recaudos Superintendencia	\$ 4,400
	Impuesto A Las Ventas	\$ 18,348
Total Gastos de la Factura		\$ 96,568
Total Impuestos y recaudos a terceros		\$ 27,148
Valor Total de la Factura		\$ 123,716
Ciento veintitres mil setecientos dieciseis pesos		

		FORMAS DE PAGO
CC 12533168	RICARDO GARVIN BERMUDEZ, Comprador	\$ 123,715
		Efectivo Recibido de caja 54702 \$ 123,715

Identificacion	Nombre del Otorgante	OTORGANTES DE LA ESCRITURA
CC 19491207	JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ	
CC 12533168	RICARDO GARVIN BERMUDEZ	

Ocultar Otorgantes

 Firma del Cliente

Nancy Velandia Bohorquez

**Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)
Impreso por Computador**

Puede ver la version en PDF haciendo click en este link

[Imprimir](#)

[Salir](#)

NOTARIA 44 DEL CIRCULO DE BOGOTA

LUZ MARY CARDENAS VELANDIA

41630799-8

CARRERA 15 No 96-07 691 79 48

IVA REGIMEN COMUN

FACTURA DE VENTA FES-61504

ESCRITURA No 651

NATURALEZA DEL ACTO: VENTA

EXPEDIDA EN 09/Mar/2018 4:15 pm

LEGALIZADA 09/Mar/2018

RADICADO No 201800652

		CONCEPTOS DE FACTURACION
COMPRAVENTA (Cuantía \$ 16,650,000)		\$ 290,216
	Derechos Notariales [Resol 0858 de 2018]	\$ 34,528
3	Hojas De La Matriz	\$ 10,800
7	Hojas Copia Escritura (1 copias) (1 simples)	\$ 25,200
0.5	Autenticaciones	\$ 900
3.5	Hojas Copia Simple	\$ 12,600
0.5	Impresion Certificados Paginas Web	\$ 1,650
0.5	Firma Digital	\$ 3,300
6.5	Recargo Firma Digital	\$ 4,290
1	Fotocopia	\$ 300
1	Autenticacion Biometrica En Linea	\$ 3,000
	Recaudos Fondo De Notariado	\$ 4,400
	Recaudos Superintendencia	\$ 4,400
	Retencion Por Enajenacion	\$ 166,500
	Impuesto A Las Ventas	\$ 18,348
Total Gastos de la Factura		\$ 96,568
Total Impuestos y recaudos a terceros		\$ 193,648
Valor Total de la Factura		\$ 290,216
Doscientos noventa mil doscientos dieciseis pesos		

		FORMAS DE PAGO
CC 19491207	JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ, Vendedor	\$ 290,215
		Cheque Por Anticipo No 25141 \$ 290,215

Identificacion	Nombre del Otorgante	OTORGANTES DE LA ESCRITURA
CC 19491207	JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ	
CC 12533168	RICARDO GARVIN BERMUDEZ	

Ocultar Otorgantes



Firma del Cliente

Nancy Velandia Bohorquez

*Este documento se asimila para todos los efectos legales a la letra de cambio (Art. 774 del C. de Co.)
Impreso por Computador*

Puede ver la version en PDF haciendo click en este link

Imprimir

Salir

CERTIFICADO RETE-FUENTE **RF - 011081** EXPEDIDO EN: **MAR.09-2018**

Articulo 398 Estatuto Tributario
POR ENAJENACION BIENES INMUEBLES Y ACTIVOS FIJOS

Escritura No **651** de **MAR.09-2018**

VENEDORES

CC 19491207 LIZARAZO RAMIREZ JORGE MILCIADES

COMPRAVENTA(Cuantía: \$16,650,000.00)

Valor Retención en la Fuente

\$166,500.00

Valor Total del Impuesto

\$	166,500.00
----	------------

Valor Retenido

\$	166,500.00
----	------------

Ciento Sesenta Y Seis Mil Quinientos Pesos

RECIBIDO DE : JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMIREZ CC 19491207

Firma del Cliente

Firma del Funcionario

Imprimir

Salir

Puede ver la version en PDF haciendo click en este link

Señor
JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá

Referencia. Proceso verbal de RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ contra JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ

PROCESO: 2019-00195 00

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Yo, RANFER DANIEL MOLINA MORALES, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de JORGE MILCIADES LIZARAZO RAMÍREZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá e identificado con cédula de ciudadanía 19.491.207, según poder a mi otorgado para el proceso de la referencia, dentro del término legal contesto la demanda presentada por RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ.

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

1. Es cierto.
2. No le consta a mi representado que el demandante hubiere adquirido los inmuebles para habitarlos personalmente.
3. Es cierto que la promesa de compraventa se firmó el día 7 de diciembre de 2017.
4. Es cierto.
5. No es cierto. Quien tuvo la iniciativa de consignar el avalúo catastral como precio de la venta fue el demandante.
6. No es cierto. Los inmuebles objeto de la compraventa fueron entregados real y materialmente al comprador-demandante el mismo día de la firma de la escritura pública, tal y como se dejó constancia en dicho documento:

QUINTO: ENTREGA: Que EL VENDEDOR hace(n) entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a EL COMPRADOR, en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente les corresponde, el día de hoy a la firma del presente instrumento público._____

EL VENDEDOR. _____

ACEPTACIÓN: Presente EL COMPRADOR, RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ, de las condiciones civiles anotadas en la comparecencia, manifestó:---

a) Que acepta esta escritura y consecucionalmente la venta que ella contiene a su favor por estar de acuerdo con lo convenido y pactado.-----

b) Que ya se encuentra en posesión real y material del inmueble que adquiere por el presente instrumento público.-----

c) Que acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto(s) de esta venta.-----

En la promesa se había estipulado que la entrega se haría el 4 de enero de 2018, pero como el inmueble se desocupó el 26 de diciembre de 2017, la entrega se hizo el día de la firma de la escritura por parte de Kati Lorena Mosquera. Además de lo anterior, téngase en cuenta que según se convino en el literal d) de la cláusula quinta de la promesa, el saldo del precio se pagaba a esa persona contra la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta. El demandante no podía haber pagado el saldo a la señora Mosquera sin recibir el inmueble.

Por otro lado, no es cierto que por "costumbre notarial" se consigne en las escrituras que los inmuebles son entregados el día de su firma. Es absurdo pretender que los notarios y las partes tienen por costumbre consignar en un documento público hechos falsos. Todo lo contrario: la información contenida en una escritura pública se presume exacta y veraz. En la misma escritura pública se hizo el siguiente reconocimiento:

2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y en consecuencia asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----

7. No es cierto. Las partes habían advertido ese hecho a los pocos días de haberse firmado la promesa. De hecho, esa información constaba en el respectivo certificado de libertad. Lo que pasó fue que el garaje había sido seleccionado como uno de los cinco mil predios a ser exonerados del pago de valorización y hacía falta que el IDU oficiara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que levantara ese gravamen, lo que finalmente ocurrió el 15 de enero de 2018.

Tampoco es cierto que el demandado se hubiere comprometido a solucionar ese inconveniente antes del 4 de enero de 2019. Es descabellado pensar que un asunto ante una entidad distrital se iba a solucionar en tan poco tiempo, a fin de año y con fin de semana y festivo incluidos. Mi representado no podía asumir una obligación para resolver un asunto que dependía 100% del IDU, mucho menos en tan poco tiempo.

Lo que mi representado dijo fue que le haría seguimiento al asunto y que tan pronto como el IDU expidiera el correspondiente oficio firmaría la escritura pública de traspaso del garaje, como en efecto ocurrió un par de meses más tarde. Esto fue aceptado por el hoy demandante.

8. No es cierto. Nunca hubo acuerdo alguno respecto de encontrarse en los inmuebles ese día a esa hora. No había ninguna razón para esa reunión.

9. No es cierto. Mi representado le transfirió al demandante la plena propiedad de los inmuebles, tal y como consta en la respectiva escritura pública de compraventa. La transferencia de la nuda propiedad presupone que el enajenante o un tercero conserve o se reserve el derecho real de usufructo, lo que no ha ocurrido en nuestro caso. Por lo demás, y como ya se dijo, los inmuebles objeto de la escritura pública y el garaje fueron entregados real y materialmente el día 28 de diciembre de 2017 por la señora Mosquera, quien recibió a su nombre el saldo del precio.

10. No le consta a mi representado las razones por las cuales el demandante ha hecho los pagos que menciona en este hecho, que de cualquier forma es irrelevante para el proceso.

11. No es cierto. Los inmuebles ya fueron entregados al demandante. Este punto se amplía en la parte de las excepciones de mérito.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda, por infundadas y temerarias.

Con respecto a las pretensiones principales:

1. Me opongo a la resolución del contrato de compraventa por no configurarse los presupuestos requeridos para ello.

2. Me opongo al pago de la cláusula penal, toda vez que no ha habido incumplimiento alguno por parte de mi representado.

3. La oposición a la resolución del contrato supone que el negocio jurídico celebrado se mantiene, y en consecuencia, no hay lugar a devolución de suma alguna.

4. Mi representado no debe pagar perjuicio alguno al demandante pues el demandado no ha incumplido el contrato. Pero de cualquier forma, aún si el contrato hubiere sido incumplido, los supuestos perjuicios no pueden acumularse la cláusula penal, salvo que esta hubiere sido estipulada a título de pena, lo que no ocurrió.

5. No hay lugar a la pretensión 5 puesto que mi representado se opone a la resolución del contrato.

6. Quien debe ser condenado en costas es la parte demandante, que ha promovido de manera temeraria un proceso judicial que no tiene ninguna razón de ser.

Con respecto a la pretensión subsidiaria:

7. Mi poderdante no se opone a la pretensión subsidiaria el demandante, que tiene por finalidad la conservación del negocio jurídico. Eso sí, se hace la salvedad de que mi representado no va a pagar perjuicio alguno. Y si esta pretensión ha de ser acogida, aunque los inmuebles ya han sido entregados, si el demandante lo desea, mi representado no tiene ningún problema en volvérselos a entregar, para lo cual está disponible en cualquier momento, como siempre lo ha estado. De cualquier forma, en la administración del edificio Portobello están informados de que el inmueble ha sido transferido al señor Garvin.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

A continuación interpongo las siguientes excepciones de mérito, sin perjuicio de cualquier otra que aparezca durante el proceso, y que pueda ser oficiosamente reconocida por el Juez, según lo autoriza el Art. 282 del C.G. del P.

PRIMERA EXCEPCIÓN: EL VENDEDOR CUMPLIÓ CON TODAS LAS OBLIGACIONES. El vendedor cumplió todas las obligaciones a su cargo. Veamos:

1. Aclaración previa sobre la razón por la que el garaje que no se pudo escriturar el 28 de diciembre de 2020.

Para evitar malentendidos o tergiversaciones, y que eventualmente en algún momento del proceso el demandante pretenda alegar un incumplimiento en este aspecto, vale la pena aclarar el tema de garaje. Este había sido seleccionado como uno de los 5000 predios a ser exonerados del pago de valorización. Estaba pendiente que el IDU oficiara a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para que levantara ese gravamen. El IDU había omitido ordenar el levantamiento del gravamen en varios predios de la ciudad, entre los cuales estaba el mencionado garaje. Tanto el vendedor como el comprador entendieron la situación y acordaron suscribir la escritura pública por el apartamento y el depósito el día programado, y hacer lo propio con el garaje tan pronto el gravamen se levantara, lo que ocurrió el 15 de enero de 2018, cuando el IDU remitió el esperado oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2. El vendedor le transfirió al comprador el derecho de dominio del apartamento y del depósito.

Mediante la escritura pública número 4710 del 28 de diciembre de 2017 de la Notaría 44 de Bogotá, mi representado le enajenó al hoy demandante el apartamento y el depósito, tal y como quedó en el objeto de dicho instrumento:

PRIMERO: OBJETO: Que **EL VENDEDOR** transfiera(n) a título de venta real y efectiva a favor de **EL COMPRADOR**, el derecho real de dominio y la posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): _____

3. El vendedor hizo la entrega real y material de los inmuebles objeto de la promesa y la escritura pública.

La entrega real y material de los inmuebles la hizo la señora Kati Mosquera el día 28 de diciembre de 2017. Este hecho se prueba así:

a) En la escritura pública se dejó constancia expresa de que los inmuebles habían sido entregados. En primer lugar, en el artículo QUINTO, y en segundo lugar, en la parte de declaraciones del comprador:

QUINTO: ENTREGA: Que EL VENDEDOR hace(n) entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a EL COMPRADOR, en el estado en que se encuentra y junto con los usos y anexidades que legalmente les corresponde, el día de hoy a la firma del presente instrumento público.

EL VENDEDOR.

ACEPTACIÓN: Presente EL COMPRADOR, RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ, de las condiciones civiles anotadas en la comparecencia, manifestó:---

a) Que acepta esta escritura y consecencialmente la venta que ella contiene a su favor por estar de acuerdo con lo convenido y pactado.

b) Que ya se encuentra en posesión real y material del inmueble que adquiere por el presente instrumento público.

c) Que acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) objeto(s) de esta venta.

Es importante poner de presente que las estipulaciones y declaraciones contenidas en una escritura pública se presumen ciertas y veraces. No puede el demandante cuestionar lo contenido en la escritura pública No. 4710 del 28 de diciembre de 2017 con su sola afirmación. En la sentencia SC11294-2016 del 17 de agosto de 2016 la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia estableció que las manifestaciones que se realizan en una escritura pública adquieren la naturaleza de una confesión.

La declaración del hoy demandante de “que ya se encuentra en posesión real y material del inmueble”, consignada en la escritura pública 4710 de 2017, constituye plena prueba de la entrega. Hay otras pruebas al respecto.

b) En el literal d) de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa se estipuló que el saldo del precio se pagaría contra la entrega del inmueble. El pago de la última cuota es otra prueba de que el inmueble se entregó. ¿Por qué razón habría de pagar el demandante la última cuota del precio a Kati Mosquera, en contravención de lo estipulado en la promesa, si no era porque había recibido el inmueble?

c) Mi representado no tenía ninguna razón para no entregar los inmuebles arrendados. Estos inmuebles fueron desocupados antes de la firma de la escritura y han permanecido desocupados desde entonces. De esto último solo se vino a enterar mi representado recientemente, pues para él era 100% claro de que los inmuebles habían sido entregados.

d) A comienzos de marzo de 2018 la administradora del edificio Portobello llamó al Sr. Jorge Lizarazo para preguntarle por qué no había pagado la administración de enero y

febrero de 2018. Este le responde que el inmueble había sido vendido y le suministra los datos de contacto del demandante. Esto mismo fue ratificado por escrito a la administradora del edificio en comunicación del 12 de marzo de 2018, en la que el Sr. Lizarazo: i) le informó que el inmueble había sido vendido al Sr. Garvín; ii) le suministró los datos de contacto de esa persona y iii) anexó copia de la escritura.

4. El vendedor acudió a la misma notaría en la que se había firmado la escritura pública 4710 del 28 de diciembre de 2018 y firmó la escritura pública de traspaso del garaje.

El 9 de marzo de 2018 mi representado, después de haber verificado que el problema del garaje prometido en venta con el IDU se había solucionado, acudió a la Notaría 44 de Bogotá y firmó la escritura de traspaso del garaje. Para esto asumió el pago del predial de 2018 y los costos notariales de ambas partes. El Sr. Lizarazo le informó de esto al comprador para que acudiera a la notaría y firmara pero este último se rehusó.

5. La conducta del demandante en este asunto

Mi representado, Jorge Lizarazo, ha observado en este asunto una conducta legal y conforme a la buena fe contractual, a diferencia del demandante, quien ha actuado, si no de mala fe, al menos en forma contraria a la buena fe contractual y procesal.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: FALTA DE PRESUPUESTOS DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA.

La Corte Suprema de Justicia ha enunciado en varias de sus sentencias¹ los requisitos para la prosperidad de la acción resolutoria: a) un contrato bilateral válidamente celebrado; el b) cumplimiento de las obligaciones o el allanamiento a cumplirlas por parte del acreedor; y c) el incumplimiento del deudor. La parte legitimada para impetrar la acción resolutoria es la denominada "parte fiel" de la relación contractual, es decir, aquella que ha cumplido cabalmente sus obligaciones o que se ha allanado a cumplirlas, y que ha actuado de buena fe. ¿se encuentra el demandante en esa situación? De ninguna manera. La conducta del demandante es reprochable desde muchos puntos de vista.

1. Es inadmisibles que el demandante declare en la escritura pública que ya se encuentra en posesión de los bienes objeto de la compraventa, y después de un tiempo manifieste que esos bienes no le han sido entregados.

¹ Entre otras sentencias, todas de la sala civil, Cas. 24 de octubre de 2006; Exp. 1998-00139-01; Cas.11 de marzo de 2004, Exp. 7582; Cas. 16 de mayo de 2002, Exp. 6877; y Cas. 8 de febrero de 2002, Exp. 6735.

2. Es inaceptable que el demandante, quien debía pagar el saldo del cheque contra la entrega de los inmuebles, entregue el cheque y alegue no haber recibido el inmueble.

3. El demandante ha incumplido la obligación de pagar los impuestos de beneficencia y registro, a lo que se obligó tanto en la escritura pública de compraventa (artículo SEXTO: GASTOS) como en la promesa de compraventa (cláusula SÉPTIMA). Es reprochable que el demandante adquiera unos inmuebles y no haga los trámites y pagos para obtener su registro, a lo que se había obligado.

4. Si en el sentir del demandante los inmuebles no le habían sido entregados en debida forma, en primer lugar, no debió declarar en la escritura pública que estaba en posesión de ellos y tampoco debió haber pagado el saldo del precio, que se hacía exigible contra la entrega del inmueble. Pero además, y lo más simple: el demandante debió requerir a mi representado para que le hiciera la entrega. Los datos de contacto de Jorge Lizarazo aparecían en la parte de las firmas de la escritura pública.

5. Actúa de mala fe, o por lo menos en forma contraria a la buena fe contractual, el demandante, quien después de haber declarado en la escritura pública que había recibido los inmuebles, sorpresivamente inicia un proceso judicial en contra de mi representado, sin haberlo requerido previamente por ningún medio, y sin siquiera haberlo convocado a una conciliación, como era su deber hacerlo conforme lo exige el Art. 35 de la ley 640 de 2001, que impone agotar la conciliación como presupuesto para una acción judicial:

“Art. 35 de la Ley 640 de 2001. En los asuntos susceptibles de conciliación, la conciliación extrajudicial en derecho es requisito de procedibilidad para acudir ante las jurisdicciones civil, de familia y contencioso administrativa, de conformidad con lo previsto en la presente ley para cada una de estas áreas [...].”

El demandante no podía fundadamente creer o considerar que los inmuebles no le habían sido entregados. Pero si en efecto tuvo esa creencia, al menos debió manifestarle a mi representado su “inconformidad”, quien inmediatamente habría hecho lo que se requiriera. Pero lo que hizo aquél fue demandarlo.

6. Actúa de mala fe, o por lo menos en forma contraria a la buena fe contractual, el demandante, quien a pesar de todo lo anterior embarga los bienes que había comprado, aprovechando el hecho de que la escritura pública de compraventa no había sido registrada. Mi representado estaba confiado en que los bienes ya no estaban a su nombre.

7. La conducta negligente del demandante le ha generado serios perjuicios a mi representado, quien además de aparecer como moroso ante la administración distrital por concepto de impuestos prediales y por valorización, ha sido demandado por la administración del edificio Portobello, por el no pago de cuotas de administración desde enero de 2018 a la fecha. Todos los anteriores gastos están a cargo del demandante, quien en la escritura pública de compraventa se obligó a asumir todos los costos, gastos e impuestos a cargo de los inmuebles.

TERCERA EXCEPCIÓN. CULPA DEL DEMANDANTE.

Si el demandante en verdad estimaba que la entrega que se le había hecho de los inmuebles no era idónea debió haber requerido inmediatamente a mi representado para que le hiciera la entrega de otra manera. Mi representado estaba plenamente convencido de que la entrega se había cumplido, no solo porque eso fue lo que se declaró al momento de la firma de la escritura pública, cuando el demandante ya tenía en su poder las llaves de los inmuebles, que dicho sea de paso, constituye una forma de entrega/tradición (Art. 754 núm. 3 del Código Civil), sino porque, repito, el pago del saldo del precio debía hacerse contra la entrega del inmueble. Según lo acordado en la promesa de compraventa, no podía haber pago del saldo del precio sin la entrega real y material del inmueble.

La conducta del demandante ha sido completamente negligente, sino malintencionada, porque si consideraba que la entrega no se había hecho, lo único que debía hacer era un requerimiento, aunque fuera verbal, a mi representado, quien le habría solucionado su supuesta inconformidad inmediatamente, pero en lugar de ello lo demandó y embargó los bienes que había adquirido. El hecho de que el demandante inicié un proceso judicial sin antes haber requerido a mi representado, ni haberlo convocado a una conciliación es por lo menos extraño y sospechoso.

CUARTA EXCEPCIÓN. EL DEMANDANTE MANIFESTÓ SU VOLUNTAD DE QUE SE DIERA COMPLIMIENTO AL CONTRATO COMO PRETENSIÓN SUBSIDIARIA A LA RESOLUCIÓN.

El demandante formuló una extraña y mal redactada pretensión subsidiaria, que con justa razón fue rechazada por la señora Juez en primera instancia.

PRETENSIÓN SUBSIDIARIA

Como quiera que lo consagrado en el artículo 1546 del Código Civil, depende del arbitrio del otro contratante, en el caso de ser propuesta por el demandado, mi asistido la aceptaría.

Esa pretensión, que claramente evidencia un desconocimiento del funcionamiento de la condición resolutoria y de los derechos del acreedor, fue interpretada por el Tribunal Superior de Bogotá, en respuesta al recurso de apelación interpuesto por el demandante, en el sentido de que el “demandante pretende la resolución del contrato” y que “subsidiariamente planteó la situación que si el demandado opta por proponer el cumplimiento del mismo, estará dispuesto a tal eventualidad”. (Ver página 3 del auto del 27 de mayo de 2019 del Tribunal Superior de Bogotá que revocó el auto de primera instancia y ordenó la admisión de la demanda).

De acuerdo con lo anterior, si alguna solución cabe en este absurdo proceso judicial, que el demandante no tenía ni fundamento ni necesidad de instaurar, es que se dé cumplimiento a un contrato que ha cumplido su finalidad, y que ha sido incumplido no ha podido ser sino por el propio demandante. En el presente caso no ha habido ningún incumplimiento de mi representado. A lo sumo un mal entendido que se habría podido solucionar de una forma muchísimo más expedita si el demandante hubiese actuado con alguna diligencia.

Un malentendido mal manejado no puede ser la base para resolver un contrato, que exige que el incumplimiento sea grave y de obligación principal, como lo ha dicho la doctrina² y la jurisprudencia³. El principio de conservación del contrato y la buena fe contractual se oponen a que el presente contrato sea resuelto.

² “La falla ha de ser de entidad mayor, solo un incumplimiento grave de obligación esencial, que afecte grandemente la economía del contrato, o en los contratos asociativos, la confianza recíproca apreciada al momento en que acaece.” (Fernando Hinestrosa, Tratado de las obligaciones II, el negocio jurídico, volumen II, Universidad Externado de Colombia, Bogotá, 2015, págs. 879y 878).

³ “(...)se requiere un «incumplimiento resolutorio, por cuanto no toda separación del programa obligacional por parte del deudor habilita a su contraparte para ejercer la mencionada facultad enderezada a que se decrete la extinción del contrato (...) toda vez que, en ciertas ocasiones, retrasos en el cumplimiento o cumplimientos parciales (...) no se consideran de entidad suficiente como para justificar tan radical determinación, en cuanto se podrían producir con ello situaciones inequitativas, facilitar ejercicios abusivos o contrarios a la buena fe de la señalada facultad resolutoria, además de afectarse el principio de conservación del contrato.” (Casación del 18 de diciembre de 2009, Rad. No. 1996-09616-01).

QUINTA EXCEPCIÓN. IMPROCEDENCIA DE LA CLÁUSULA PENAL Y DE LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

No hay lugar a pagar perjuicio alguno al demandante pues el demandado no ha incumplido el contrato. Pero de cualquier forma, aún si el contrato hubiere sido incumplido, los supuestos perjuicios que el demandante invoca y la obligación principal, no pueden acumularse la cláusula penal, salvo que esta hubiere sido estipulada a título de pena, lo que no ocurrió.

IV. PRUEBAS APORTADAS Y SOLICITADAS

A. DOCUMENTALES

1. Copia de la carta del 12 de marzo de 2018 del señor Jorge Lizarazo a la administradora del edificio Portobello
2. Copia de la factura de venta FES 61505 del 9 de marzo de 2018 de la Notaria 44 de Bogotá, mediante la cual Jorge Lizarazo firmó la escritura pública de compraventa mediante la cual le transfirió al hoy demandante el garaje.
3. Copia del oficio del 15 de enero de 2018 mediante el cual el IDU instruye a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá el levantamiento del gravamen de valorización por Beneficio Local sobre el garaje.

B. INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito se haga comparecer al demandante RICARDO ANTONIO GARVIN BERMUDEZ, para que absuelva el interrogatorio de parte que personalmente les formularé sobre los hechos que motivan este proceso.

C. TESTIMONIOS

Solicito recibir las declaraciones de las personas que relaciono a continuación, todas mayores de edad y domiciliadas en Bogotá, quienes deberán responder de acuerdo con el cuestionario que les formularé verbalmente o por escrito, en la correspondiente oportunidad procesal, sobre lo que conste en relación con los hechos de este proceso.

- a) MARIA PILAR QUINTERO, administradora del edificio Portobello, domiciliada en Bogotá, (se desconoce el número de identificación), quien podrá ser notificada en la Calle 147 No. 12-52, Etapa 2 del Conjunto residencial Portobello, en Bogotá.

- b) KATI LORENA MOSQUERA MENA, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía No 42.164. 219. La dirección de la señora Mosquera será aportada en los próximos días.
- c) NUBIA TALERO LAVERDE, domiciliada en Bogotá e identificada con la cédula de ciudadanía No 52.387.439, quien podrá ser notificada en la Calle 147 No. 12-52, Etapa 2 del Conjunto residencial Portobello, en Bogotá

V FUNDAMENTOS DE DERECHO

Entre otros fundamentos, los artículos 754,1602, 1603, del Código Civil; 830, 863, 867 a 871 del Código de Comercio.

VI. ANEXOS

Son anexos de la presente contestación de la demanda lo siguientes documentos:

1. Poder de representación
2. Documentos relacionados como pruebas.

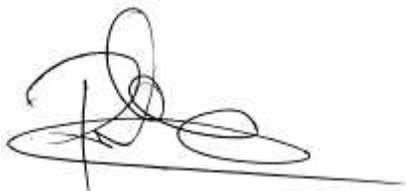
VII. NOTIFICACIONES.

El demandado recibirá notificaciones en la 17 N. 89-31 oficina 903, en Bogotá, y en el correo electrónico jorgelizarazo42@gmail.com.

El demandante las recibirá en la dirección señalada por su apoderado en la demanda.

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en la carrera 17 N. 89-31 oficina 903, en Bogotá, y en el correo electrónico ranfer@molinamoraes.com. Tel. 315 777 5859.

Atentamente,



RANFER MOLINA MORALES
C.C. No. 73.156.479 de Cartagena
T.P. No. 104.784 del C. S. de la J.

Carrera 17 # 89-31, Edif. Gaia, oficina 903. Tel 315 777 5859 – Bogotá D.C. Colombia

E-mail: ranfer@molinamoraes.com www.molinamoraes.com

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PROCESO 2019-00195

Ranfer Molina Morales <ranfer@molinamorales.com>

Jue 23/07/2020 5:00 PM

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jorge lizarazo ramirez <jorgelizarazo42@gmail.com>

■ 5 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.pdf; Poder de representación.pdf; Prueba 2. Copia de factura de la Notaría 44.pdf; Prueba 1. Carta del 11 de marzo de 2018.pdf; Prueba 3. Oficio del Idu.pdf;

BUenas tardes, adjunto contestación de la demanda, poder y pruebas.

**JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ**

PROCESO: 110013103019201900195 00

Hoy 14 de JULIO de 2021 siendo las ocho (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO DEL ART 370 C.G.P. por el término de CINCO (5) días.

Inicia: 15 JULIO de 2021
Finaliza: 22 JULIO DE 2021

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ