

PROCESO VERBAL 11001310300920210012500

Yony Davila Amador <ydavilaamador@yahoo.com.co>

Mar 9/11/2021 23:21

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Un Cordial y Respetuoso Saludo:

Comedidamente y en términos por demás que respetuosos, allego en dos (2) archivos en formato digital PDF, contestación de la demanda y demanda de reconvención, encontrándome dentro del término legal para ello, con el fin de que se le imprima el trámite correspondiente.

ANEXO LO ENUNCIADO. -

Con respeto,

YONY DAVILA AMADOR

Número de Identificación: 79675846

Correo Electrónico: ydavilaamador@yahoo.com.co

Dirección: CARRERA 8 # 16 - 21 OF. 601 BOGOTÁ, D.C.

Teléfono: 3107183070

Tarjeta Profesional: 163404

APODERADO PARTE DEMANDADA

Señor

JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

Ref.:

RADICACIÓN No.	11001310300920210012500
PROCESO:	VERBAL
DEMANDANTE:	OSBAN RENÉ BONILLA COLMENARES
DEMANDADO:	OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA

Respetado Juez:

YONY DÁVILA AMADOR, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.675.846 expedida en Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional número 163.404 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de apoderado judicial del señor **OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA**, persona mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 6'772.697 expedida en Tunja (Boyacá), demandado en el proceso de la referencia, conforme al poder adjunto, demandado en el proceso de la referencia, por medio del presente libelo y dentro del término legal, de acuerdo a las disposiciones contenidas en el Canon 96 del Código General del Proceso, me permito dar contestación a la demanda de la referencia, así:

I. NOMBRE DE LA DEMANDADA:

1. El demandado se llama **OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA**, persona mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 6'772.697 expedida en Tunja (Boyacá).
2. El suscrito apoderado corresponde al nombre de **YONY DÁVILA AMADOR**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía número

79.675.846 expedida en Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional número 163.404 del Consejo Superior de la Judicatura.

II. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES

OPOSICIÓN

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, ya que la parte demandante carece del derecho invocado y como consecuencia pido se niegue lo reclamado.

III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LOS HECHOS

AL PRIMERO: SE ADMITE.

AL SEGUNDO: SE ADMITE.

AL TERCERO: SE ADMITE.

AL CUARTO: SE NIEGA. Mi prohijado no suscribió ninguna letra de cambio.

AL QUINTO: SE NIEGA. Por parte de mi representada no existió ningún tipo de incumplimiento.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

A fin de enervar las pretensiones de la demanda, propongo como excepciones de mérito, las siguientes:

***exceptio non adimpleti contractus*, FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR DAÑOS Y PERJUICIOS, COBRO DE LO NO DEBIDO Y MALA FE Y ABUSO DEL DERECHO**

Al tenor de lo preceptuado por los artículos 1602, 1546 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria son:

- a) la existencia de un contrato bilateral válido;
- b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto; y,
- c) que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Por otro lado, de acuerdo a los lineamientos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, para que una promesa de compraventa pueda ser fuente de obligaciones y para que imponga la carga de salir al cumplimiento, debe reunir por lo menos los siguientes requisitos:

- a) que conste por escrito;
- b) que el contrato referido no sea de aquellos ineficaces por mandato legal al no concurrir los requisitos exigidos;
- c) que se establezca el plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse;
- d) que esté claramente determinado haciendo falta únicamente para su perfeccionamiento la tradición.

En este caso, se celebró un contrato de promesa de compraventa en razón a que, en él, mi poderdante promete vender a la parte demandante y esta a su vez promete comprar a aquel, UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA CALLE CUARENTA Y TRES SUR (43 SUR) NÚMERO TRECE D CERO NUEVE (13D-09) (LOTE UNO (1) MANZANA DIECINUEVE (19) BARRIO SAN JORGE DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

Tal contrato, de acuerdo a su clausulado, no es ineficaz, ya que en el mismo concurren las exigencias legales ya referidas.

En el mencionado contrato, se fijó un plazo o condición que consistió en determinar la época en que había de celebrarse el contrato, requisito que se satisface al fijar la promesa como fecha para la celebración del contrato de compraventa el día 22 de noviembre del año 2016, en la Notaría 27 de Bogotá, D.C., según se observa en la cláusula quinta del

escrito. No obstante, tal fecha se modificó para el día 20 de abril de 2017 ante la misma Notaría, mediante un escrito de otosí que se adicionó al dicho contrato de promesa de compraventa.

Y el hecho de que no se haya fijado una hora específica para concurrir las partes a dicha notaría, dicha omisión no genera vicio alguno en el negocio, pues como lo ha sostenido la corte Suprema de Justicia en sentencia del 1º de marzo de 1985 *"no es la hora el momento determinante para entender el plazo. No. Cuando se hace expresa referencia al día, se tiene que admitir que los contratantes han querido que, dentro del tiempo de disponibilidad de la Notaría, se pueda cumplir el negocio prometido. Claro está que razones de conveniencia harían más definido el señalamiento de la hora, particularmente para no dejar abierta toda la jornada laborable para atender la obligación."*

Se tiene que mi representado, para el día 20 de abril de 2017, compareció a la mentada notaría para suscribir la correspondiente escritura pública, fecha en la cual el comprador, hoy demandante en la presente actuación, no compareció, motivo por el cual el notario en comento expidió la correspondiente constancia.

Ante todo, debe recalcarse tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato.

Así que, en el contrato de promesa de compraventa y su otosí, lleva envuelta una condición resolutoria de acuerdo con el artículo 1546 del Código Civil, que señala que en todo contrato va envuelta la condición resolutoria tácita, que resulta de la acción que tienen los contratantes de resolver el contrato celebrado o pedir su ejecución en ambos casos con indemnización de perjuicios. Pero, para que la pretensión prospere se requiere que quien la alega haya cumplido o se haya allanado a cumplir con las obligaciones que generó el contrato celebrado y el otro contratante no haya cumplido su parte. Establecido lo

anterior se deducirá de ahí las prestaciones mutuas, la indemnización, etc., a que diere lugar la resolución.

En este caso, el demandante incumplió el contrato, pues ni compareció en la fecha pactada para suscribir la escritura pública que perfeccionara la compraventa y tampoco pagó el saldo que se pactó en la cláusula tercera numeral 2) del contrato de promesa de compraventa base de la presente demanda, así como el pago en compañía del vendedor para pagar la hipoteca que gravaba el inmueble objeto de compraventa.

No obstante, la parte demandante se jacta al decir que existió incumplimiento por parte de mi representado, al no cancelar la hipoteca que gravaba el inmueble ofrecido en venta, a sabiendas que el dinero para pagar dicha hipoteca era en compañía del mismo comprador como se pactó en el otrosí, lo cual demuestra su mala fe, puesto que como no cumplió con tal pacto, ¿cómo esperaba que mi cliente levantara la hipoteca?

Así que a todas luces mi cliente es el contratante cumplido, por lo que el aquí demandante es el contratante incumplido y por tanto carece de legitimada para exigir el pago de daños y perjuicios.

Hay que Recordar que las cláusulas del contrato son ley para las partes y en este caso el demandante incumplió lo pactado, por lo que debe ser condenado en costas y se deben negar sus pretensiones.

La parte demandante al no hacer mención de que para levantar el gravamen hipotecario, debía pagar el saldo pactado en el contrato en compañía de mi cliente y ahora con su pretensión de cobrar daños y perjuicios con el fin de causarle contratiempos a mi cliente, la Corte Suprema de Justicia, ha decantado jurisprudencia con respecto al abuso del derecho:

"Este fenómeno jurídico tiene ocurrencia en dos eventos distintos: cuando se ejerce con la única intención de causar un daño o sin motivo legítimo, esto es, correctamente en el sentido de la legalidad, pero injustamente, lo que sucede en los actos propiamente abusivos, y cuando se ejerce de una manera mal dirigida, es decir, distinta de su

propia y natural destinación o por fuera de sus límites adecuados, casos estos en que la intención maliciosa cede su lugar preferentemente a la desviación en el ejercicio del derecho como elemento estructural de la culpa, siendo estos los llamados actos abusivos.”¹

Es claro el abuso del derecho por parte del demandante.

EXCEPCIÓN GENÉRICA: Que, a pesar de no alegarse en la presente *litis contestio*, resulte probada dentro del proceso.

V. PETICIÓN DE PRUEBAS

DOCUMENTALES: Adjunto en formato digital PDF:

1. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

2. ESCRITO DE OTRO SI (*sic*).

3. CONSTANCIA DE NO COMPARECENCIA D ELA NOTARÍA 27 DE BOGOTÁ, D.C.

INTERROGATORIO DE PARTE y RECONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS: Que deberá absolver la parte demandante, previo señalamiento de fecha y hora, en relación con los hechos que interesan al proceso.

Asimismo, solicito se tenga como prueba el certificado de tradición del inmueble aportado por la parte demandante, comoquiera que en este momento no se puede expedir ya que se encuentra en trámite de inscripción de la demanda, medida cautelar deprecada en esta actuación.

VI. ANEXOS

Me permito adjuntar al presente libelo en formato digital PDF:

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M.P.: Dr. José Fernando Ramírez Gómez, Sentencia: noviembre 7 de 2000, Referencia: Expediente 5476.

- **PODER PARA ACTUAR DEBIDAMENTE CONFERIDO DE ACUERDO AL ARTÍCULO 5 DEL DECRETO 806 DE 2020.**
- **LOS DOCUMENTOS ADUCIDOS COMO PRUEBAS.**
- **ESCRITO DEMANDA DE RECONVENCIÓN EN ARCHIVO DIGITAL PDF APARTE.**

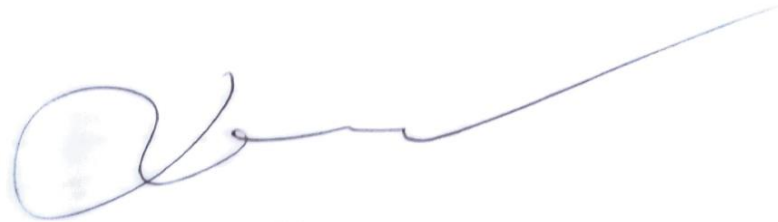
VII. CANAL ÚNICO DE NOTIFICACIONES DIGITALES
DECRETO 806 DE 2020:

Mi representado las recibe en el Correo Electrónico:
montana.o.ml@hotmail.com.

El suscrito las recibe en la en la Carrera 8 No. 16 – 21
Oficina 601, Celular WhatsApp No.: 310-7183070, **CORREO**
ELECTRÓNICO: ydavilaamador@yahoo.com.co.

Del Señor Juez,

Con Altísimo Respeto,



YONY DÁVILA AMADOR
C.C. No. 79.675.846 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 163.404 del C. S. de la J.

Fwd: CONFIERO PODER DECRETO 806 DE 2020 ARTÍCULO 5

De: Oscar Parra (montana.o.ml@hotmail.com)

Para: ydavilaamador@yahoo.com.co

Fecha: martes, 9 de noviembre de 2021, 07:21 p. m. COT

----- Mensaje reenviado -----

De: Oscar Parra <montana.o.ml@hotmail.com>

Fecha: 9 nov. 2021 7:19 p. m.

Asunto: Fwd: CONFIERO PODER DECRETO 806 DE 2020 ARTÍCULO 5

Para: ydávilaamador@yahoo.com.co

Cc:

----- Mensaje reenviado -----

De: Yony Davila Amador <ydavilaamador@yahoo.com.co>

Fecha: 9 nov. 2021 7:12 p. m.

Asunto: CONFIERO PODER DECRETO 806 DE 2020 ARTÍCULO 5

Para: montana.o.ml@hotmail.com

Cc:

Señor

JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

E. S. D.

Ref.:

RADICACIÓN No.	11001310300920210012500
PROCESO:	VERBAL
DEMANDANTE:	OSBAN RENÉ BONILLA COLMENARES
DEMANDADO:	OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA

Respetado Juez:

OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA, persona mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 6'772.697 expedida en Tunja (Boyacá), actuando en mi calidad de demandado en el proceso de la referencia, con todo respeto acudo ante su Despacho para manifestarle que por medio del presente escrito, confiero **PODER ESPECIAL** amplio y suficiente, con las previsiones del artículo 5 del Decreto 806 de 2020[1], al Doctor **YONY DÁVILA AMADOR**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 79.675.846 expedida en Bogotá, D.C. y portador de la Tarjeta Profesional número 163.404 del Consejo Superior de la Judicatura, para que defienda y cuide mis intereses dentro de la referida demanda y a su vez, para que en mi nombre y representación, inicie y lleve hasta su terminación, **DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO CON PAGO DE PERJUICIOS**, en contra del señor **OSBAN RENÉ BONILLA COLMENARES**, persona mayor de edad, domiciliado y residente en el Colegio (Cundinamarca), identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.033'735.515 expedida en Bogotá, D.C., demandante dentro de la presente actuación.

Mi apoderado queda investido con las facultades generales señaladas en la ley y las especiales de exigir, transigir, recibir, conciliar, notificar, renunciar, reasumir, sustituir, desistir, proponer excepciones previas y de fondo, presentar demanda de reconvención, y en general, para todas aquellas facultades para el buen ejercicio de su mandato, conforme a lo preceptuado por el artículo 77 del Instrumento General del Proceso.

Sírvase, por lo tanto, Señor Juez, reconocer personería a mi apoderado en los términos y para los fines del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,

OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA
C.C. No. 6'772.697 de Tunja (Boyacá)
CORREO ELECTRÓNICO: montana.o.ml@hotmail.com

Acepto,

YONY DÁVILA AMADOR
C.C. No. 79.675.846 de Bogotá, D.C.
T.P. No. 163.404 del C. S. de la J.
CORREO ELECTRÓNICO: ydavilaamador@yahoo.com.co

[1] **ARTÍCULO 5. Poderes.** *Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento. En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados. Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.*

ACTA DE COMPARECENCIA No. 10 DE 2017

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a veinte (20) de Abril de dos mil diecisiete (2017), ante mí **MANUEL CASTRO BLANCO, NOTARIO VEINTISIETE (27) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

Compareció **OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA**, persona(s) mayor(es), con domicilio en Bogotá Distrito Capital, identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 6.772.697 de Tunja, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio, y en su calidad de **PROMETIENTE VENDEDOR**, quien manifestó:

PRIMERO.- Que mediante contrato de Promesa de Compraventa celebrada entre el **PROMETIENTE VENDEDOR** y el señor **OSBAN RENE BONILLA COLMENARES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.033.735.515 expedida en Bogotá; en su carácter de **PROMETIENTE COMPRADOR**, los contratantes prometieron mutuamente vender y comprar, respectivamente **UN LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA, UBICADO EN LA CALLE CUARENTA Y TRES SUR (43 SUR) NÚMERO TRECE D CERO NUEVE (13D-09) (LOTE UNO (1) MANZANA DIECINUEVE (19)) BARRIO SAN JORGE DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.**, con matrícula inmobiliaria número 50S-484031 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá zona sur, cuyas especificaciones se encuentran relacionados en la promesa de compraventa debidamente firmada por las partes.

SEGUNDO: Que el precio de venta acordado es de **TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$340.000.000) MONEDA CORRIENTE**, suma que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligó(aron) a pagar en los términos y forma establecidos en la mencionada Promesa de Compraventa.

TERCERO: Que en la citada promesa de compraventa se estipuló como fecha para la firma de la escritura pública que perfeccione dicho contrato el día veintidós (22) de Noviembre de dos mil dieciséis (2016) en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., posteriormente mediante otrosí de fecha diez (10) de enero de 2017, se estipuló como fecha para la firma de la escritura pública de perfeccionamiento el día veinte (20) de abril de dos mil diecisiete (2017) en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá.

CUARTO: Que **EL(LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A)** deja(n) constancia de su comparecencia a este Despacho desde las 8:30 A.M. hasta las 9:00 A.M. del día fijado, para lo cual protocoliza(n) el(los) siguiente(s) documento(s):

- a.- Fotocopia autenticada de la Promesa de Compraventa
- b.- Fotocopia autenticada del otrosí a la promesa de compraventa
- c.- Fotocopia de la cedula de ciudadanía del Prometiente Vendedor



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá D.C.



EL PROMETIENTE VENDEDOR

Oscar German Montaña Parra
OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA
C.C. 6772697
TEL 3168663620
DIR Calle 43 # 13009 SUR

El Notario Veintisiete:

Manuel Castro Blanco
MANUEL CASTRO BLANCO



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
NOTARIA VEINTISIETE
MANUEL CASTRO BLANCO



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
Notaría Veintisiete del Círculo de Bogotá D.C.



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



16141

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinte (20) de abril de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0006772697 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



2ybrmxqwna71

20/04/2017 - 09:45:32:378

Oscar German Montaña Parra

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento en el que aparecen como partes 1.

Manuel Castro Blanco



MANUEL CASTRO BLANCO

Notario veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su firma, vecino de la ciudad de Bogotá, D.C., de estado civil soltero, sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y quien para efectos legales del presente contrato se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, por una parte, y por la otra parte el señor OSBAN RENE BONILLA COLMENARES, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.033.735.515 de Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., de estado civil unión libre, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y quien para efectos legales del presente contrato se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado el presente contrato de Compraventa el cual se consigna en los siguientes términos:

CLÁUSULA PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el derecho de dominio, propiedad y posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno, junto con la casa de habitación en él construida, ubicado en la CALLE 43 SUR No. 13D-09 (Lote 1, manzana 19) Barrio San Jorge de la ciudad de Bogotá, D.C., consta de un Área de terreno de 124.50 m2., cuya cabida y linderos obran en la Escritura Pública No. 2289 de Agosto 06 de 2007, Notaria Primera de Tunja. Matrícula Inmobiliaria No. 050S-484031 – Cédula Catastral D45CS 12A 9. **PARÁGRAFO.** No obstante la mención de la cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto e incluye las mejoras presentes y futuras anexidades. Uso, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

CLÁUSULA SEGUNDA: VALOR. El precio del inmueble prometido en venta se fija en la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 340.000.000.00).

CLÁUSULA TERCERA: FORMA DE PAGO: Se cancelará de la siguiente manera: 1) VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 20.000.000.00) a título de arras como parte de pago a la firma del presente documento. 2) El saldo, o sea la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 320.000.000.00), el cual se pagará con el producto de un crédito pre-aprobado por el Banco Popular S.A., el cual será desembolsado una vez se encuentre registrada la hipoteca de primer grado a favor del Banco Popular S.A., lo que supone la firma de la Escritura Pública previo al desembolso del crédito por parte del Banco. La suma que desembolsará el Banco Popular S.A. es por CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 420.000.000.00) de los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá a EL PROMITENTE COMPRADOR la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 100.000.000.00), mediante transferencia bancaria y/o cheque de gerencia y se respaldará con letra de cambio o pagaré, según acuerdo entre las partes (El documento que respalde la devolución de dinero al PROMITENTE COMPRADOR, señor Osban René Bonilla Colmenares se realizará el día de la firma de Escritura Pública con la cual se da cumplimiento a la presente negociación).

CLÁUSULA CUARTA: ENTREGA. La entrega real y material del inmueble se realizará contra el desembolso total del Banco Popular S.A.

CLÁUSULA QUINTA: ESCRITURACIÓN. La correspondiente escritura que ha de perfeccionar el presente contrato se firmará el día 22 de Noviembre de 2016 en la Notaría Veintisiete (27) de Bogotá, D.C., esta fecha podrá ser prorrogada y/o anticipada según petición expresa del Banco Popular S.A. Los costos que se generen en el otorgamiento de la presente escritura serán sufragados por EL PROMITENTE VENDEDOR hasta por la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$340.000.000.00) y la diferencia será cubierta en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR. El impuesto de Retención en la Fuente por cuenta de EL







PROMITENTE VENDEDOR, Registro y Beneficencia por cuenta total de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, gastos notariales por partes iguales hasta por la suma de \$ 340.000.000.00.

CLÁUSULA SEXTA: TRADICIÓN. El predio se adquirió así: por compra de derechos del 50% a los señores Elsa Nieves Montaña de Católico, Doris Lucy Montaña Parra, Ana Edelmira Montaña Parra y Cindy M. Montaña Vanegas y el otro 50% en adjudicación en sucesión de la señora Gabrielina Parra de Montaña, mediante Escritura Pública No. 1093 del 04 de Julio de 2009, Notaría Primera de Tunja.

CLÁUSULA SÉPTIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR entrega lo prometido en venta a Paz y Salvo por todo concepto y libre de pleitos, embargos judiciales, hipotecas, en cuanto hipotecas sostiene una con la Financiera América S.A. hoy Banco Compartir S.A. con sigla **BANCOMPARTIR S.A.**, lo demás como pignoraciones, reservas de dominio, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, censos, anticresis, pleitos pendientes, etc., y que se encuentra a Paz y Salvo por servicios públicos, impuestos, valorización y contribución.

PARÁGRAFO.- El presente inmueble aparece como lote ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por lo tanto el **PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a presentar la Declaración de Construcción correspondiente y asumir los costos de la misma, si así lo requiriere el Banco Popular S.A. mediante sus abogados, en todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido como lo ordena la Ley.

CLÁUSULA OCTAVA: Adicionalmente a este documento se firmará otra Promesa de Compraventa, la cual será sólo para efectos de trámite ante el Banco Popular S.A., por lo tanto la única valedera es la presente Promesa de Compraventa.

Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los veintinueve (29) días del mes de Septiembre del año dos mil dieciséis (2016), ante testigos hábiles y en dos (2) hojas del mismo tenor con destino a las partes.

EL PROMITENTE VENDEDOR

OSCAR GERMÁN MONTAÑA PARRA

CC. 0772697

EL PROMITENTE COMPRADOR

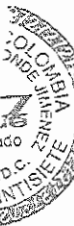
OSBAN RENÉ BONILLA COLMENARES

CC. 1.033.735.515 Bogotá

TESTIGOS:

CC.

CC.





**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE
DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10217

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintinueve (29) de septiembre de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0006772697 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



4iqyj8wnoqhz
29/09/2016 - 16:29:02

----- Firma autógrafo -----

OSBAN RENE BONILLA COLMENARES, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #1033735515 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafo -----

4s2ukqu2r1kj
29/09/2016 - 16:31:19

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento en el que aparecen como partes 2.



ÁNGELA DEL PILAR CONDE JÍMEZ
Notaria veintisiete (27) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

OTRO SI

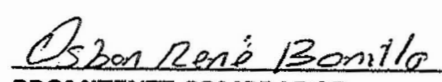
**Al contrato de Compraventa del inmueble ubicado en Calle 43 Sur
#13D-09 Lote 1 Manzana 19 Barrio San Jorge Bogotá de fecha 29
de septiembre de 2016**

De común acuerdo entre las partes involucradas, **EL PROMITENTE VENDEDOR OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA** identificado con c.c. 6.772.697 de Tunja y **EL PROMITENTE COMPRADOR OSBAN RENE BONILLA COLMENARES** identificado con c.c. 1033.735.515 de Bogotá establecen realizar las siguientes modificaciones:

- 1) Aclaración **CLAUSULAS TERCERA y OCTAVA**: aclarar que la compraventa por valor de 340.000.000 es el precio real pactado del inmueble, que la diferencia de dinero que supere este valor será la devolución al prometiente comprador junto con el dinero entregado como parte del precio del presente negocio. Aclarando que esta diferencia de valor es la aprobada por el banco.
- 2) **QUINTA: ESCRITURACION**: Menciona la cláusula que la escrituración del inmueble se realizará el día 22 de noviembre de 2016, fecha que vamos a modificar de común acuerdo entre las partes, se fija como nueva fecha limite máxima de escrituración el día 20 de abril de 2017, caso contrario se entenderá incumplimiento al contrato de compraventa por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**.
- 3) **CLAUSULA SEPTIMA**: Debido a que no es posible entregar el bien saneado y libre de deudas ya que se pensaba pagar la deuda hipotecaria con la financiera américa que actualmente se llama BANCO COMPARTIR S.A. (sigla Bancompartir s.a.), con el dinero proveniente de la venta del inmueble por parte del banco popular; se requiere la suma aproximada \$39.000.000 para poder continuar con el proceso de nueva hipoteca requerida por el Banco Popular. Por lo tanto el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a cancelar en compañía del vendedor ya sea por desembolso del banco o en efectivo directamente a Bancompartir el día 21 de febrero de 2017 y de esta forma allanarnos a las clausulas pactadas por parte del banco popular con el proceso en curso.
- 4) Las partes de común acuerdo entre vendedor y comprador acuerdan la entrega del inmueble desocupado en un 50 % es decir los apartamentos (vivienda).
- 5) Declara el señor **OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA** con cedula N° 6.772.697 de Tunja **PROMITENTE VENDEDOR** que recibió del señor **OSBAN RENE BONILLA COLMENARES** identificado con c.c. 1.033.735.515 de Bogotá **PROMITENTE COMPRADOR** la suma de 6.000.000 el día 15 de diciembre del año 2016 para así completar un abono total de 32.000.000 al presente negocio.

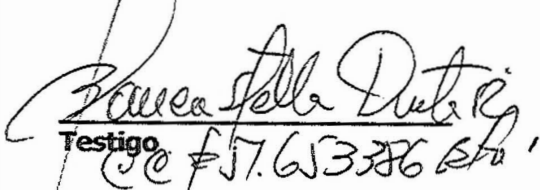
PARAGRAFO: el **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar toda la documentación necesaria para seguir el tramite presente de compra del inmueble ubicado en la Calle 43 Sur #13D-09 Lote 1 Manzana 19 Barrio San Jorge quedando libre de cualquier responsabilidad **PROMITENTE COMPRADOR OSBAN RENE BONILLA COLMENARES** identificado con c.c. 1.033.735.515 de Bogotá si el inmueble presentare alguna anomalía durante el proceso en curso.

En constancia firmamos las partes ante testigos:



PROMITENTE COMPRADOR
OSBAN RENE BONILLA COLMENARES
C.C. No. 1033.735.515 de Bogotá



PROMITENTE VENDEDOR
OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA
C.C. No. 6.772.697 de Tunja



Testigo
C.C. # 17.653.386