

CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SUS ANEXOS

DIANA MARINA CANGREJO RUIZ <CANGREJO49@hotmail.com>

Vie 16/12/2022 16:01

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

📎 1 archivos adjuntos (5 MB)

CONTESTACION DE DEMANDA Y FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES - GILMA RODRIGUEZ RESOLUCION DE COMPRAVENTA RAD 2019-00703 Y ANEXOS.pdf;

Señores:

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Proceso: VERBAL

Radicado: 2019-00703

Demandante: LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDÍA

Demandado: GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SUS ANEXOS

DIANA MARINA CANGREJO RUIZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad identificada con la cedula de ciudadanía **N°53.167.691** de Bogotá y portadora de la **T.P 175.348** del C.S. de la J. actuando como apoderada de la demandada, dentro del término legal correspondiente, presento ante su despacho **CONTESTACION DE LA DEMANDA Y SUS ANEXOS.**

Cordialmente,



DIANA MARINA CANGREJO RUIZ
Abogada senior
DOGMA LEGAL S.A.S.
601 4040157- 312 5673205

DIANA MARINA CANGREJO RUIZ

CC No 53.167.691 de Bogotá

T.P No 175.348 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico: cangrejo49@hotmail.com

Teléfono: 312 5673205

Enviado desde [Correo](#) para Windows

Señores:

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

Proceso: VERBAL

Radicado: 2019-00703

Demandante: LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA

Demandado: GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA

ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA

DIANA MARINA CANGREJO RUIZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad identificada con la cedula de ciudadanía N°53.167.691 de Bogotá y portadora de la T.P 175.348 del C.S. de la J. actuando como apoderada de la demandada, dentro del término legal correspondiente, presento ante su despacho contestación de demanda así:

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: ME ATENGO A LO QUE SE PRUEBE, el hecho es supremamente confuso únicamente se refiere a los linderos del predio en este caso me atengo a lo que se pruebe.

SEGUNDO: NO ES CIERTO me atengo a lo que se pruebe el demandante refiere una transacción figura que no se ha dado entre las partes.

TERCERO: PARCIALMENTE CIERTO, en tanto se refiere a la cláusula cuarta del contrato, pero pierde de vista el apoderado que este contrato se elaboró con la única intención de servirle de apoyo (hacerle el favor) al señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA para retirar sus cesantías del fondo como trabajador de la empresa Redetrans, y no con fines de venta.

CUARTO: NO ES CIERTO, la señora GILMA STELLA RODRIGUEZ, no recibió ninguna suma de dinero en efectivo ni por ningún otro tipo de transferencia de parte del demandante, todo se trató de una ficción para retirar las cesantías del señor HEREDIA como quedará demostrado con los testimonios de las señoras GINNA MARCELA PINEDA y MARITZA PINEDA.

QUINTO: ES CIERTO, pero esa posesión no se dio con ocasión al contrato de venta sino a un contrato verbal de arrendamiento entre la señora GILMA RODRIGUEZ y el señor LUIS ALFREDO MARTINEZ, que terminó en una diligencia de desalojo por sentencia de restitución de inmueble arrendado, el pasado 9 de marzo de 2021 a las 11:40 am por orden del juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy.

SEXTO: PARCILAMENTE CIERTO, en tanto si existe esa cláusula en el contrato, pero en ningún momento existió la intención de vender el inmueble por tanto la clausula penal que alega el demandante no debe cobrar efectos jurídicos para las partes por que el espíritu del contrato no era la venta del inmueble si no el retiro de las cesantías del señor HEREDIA.

SÉPTIMO: NO ES CIERTO, teniendo en cuenta que el señor HEREDIA recibió el inmueble no como consecuencia de una compra venta si no por anterioridad mediante un contrato de arrendamiento verbal como quedo demostrado antes el Juez Veinticinco de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Kennedy

OCTAVO: ES CIERTO, advirtiendlo que la realidad prevalece sobre las formas, en este evento existía un contrato de arredramiento y no una intención de venta sobre el inmueble, en tal medida mi representada demando la restitución del mismo proceso que fue exitoso y finalizó con la diligencia de desalojo del inmueble el día 9 de marzo de 2021.

NOVENO: ES CIERTO, en atención que este inmueble era de propiedad de las señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, quienes estaban legitimadas para efectuar su venta.

DECIMO: NO ES CIERTO, en tanto la esencia de ese contrato fue con la única intención de ayudarle al señor HEREDIA a retirar sus cesantías del fondo de cesantías donde las tenia depositadas, persona que obro de mala fe y aprovechándose de la condición de la señora GILMA RODRIGUEZ, quiso apoderarse del inmueble.

DECIMO PRIMERO: ES CIERTO, como obra en poder que se allega al expedienté.

ACAPITE ESPECIAL

INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

PRIMERO: Debo advertir que, el mencionado inmueble proviene del proceso de liquidación de herencia y liquidación de la sociedad conyugal entre el señor SILVINO PINEDA LOPEZ y la señora GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, ante la Notaria Primera de Soacha Cundinamarca, de fecha 21 de septiembre de 2017.

SEGUNDO: En efecto el demandante suscribió un contrato de arrendamiento de forma verbal en el año 2000 con la aquí demandada, contrato que perduro por más de 18 años.

TERCERO: Debido a la confianza generada entre arrendador y arrendatario por mas de 15 años, el señor Martínez Heredia solicito el favor de la arrendadora señora GILMA RODRIGUEZ de firmar una promesa de compraventa con la finalidad de que el demandante pudiera retirar los dineros depositados en su fondo de cesantías.

CUARTO: Quedo demostrado tan así el favor que realizó la señora Rodríguez, que en la promesa de compra venta firmada por la aquí demandada, el valor del inmueble en cuestión no correspondía al valor real de venta. Así como, tampoco fue firmado por la totalidad de los propietarios del bien, pues los propietarios del inmueble eran para su momento las señoras **GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ.**

QUINTO: Dentro de la promesa de compraventa firmada por la señora Gilma Rodríguez, se estipulo como fecha de otorgamiento de escrituración el día 31 de mayo de 2017. Sin embargo, por tratarse de que dicha promesa consistía en un favor para el señor Martínez Heredia y cumplido dicho plazo de otorgamiento de escrituras, las partes no se presentaron en la Notaria convenida, extinguiéndose así la obligación ya que las partes tenían claridad que se trataba de un favor entre ellos.

SEXTO: El señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, valiéndose de la confianza de la señora Gilma Rodríguez, logró que esta última firmara la promesa de compraventa de forma engañosa, pues su intención a toda luz de mala fe quedo demostrada en el entendido que la demandada NUNCA recibió dineros correspondientes a la promesa de venta, adicionalmente el arrendatario señor Martínez Heredia, no se comportó como un promitente comprador, por el contrario, continuó pagando sus canones de arrendamiento de forma continua, como lo había hecho por más de 15 años, de igual forma las propietarias del inmueble continuaron cobrando dicho arriendo y ejerciendo actos de señor y dueño, como lo es el solo hecho de pagar oportunamente los impuestos del inmueble durante todos los años en que el arrendatario ocupó el inmueble.

SEPTIMO: Frente al incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento, las propietarias del inmueble señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, convocaron ante el centro de Conciliación de la Fundación Derecho y Formación Tejido Humano, al señor Martínez Heredia y su esposa la señora Rosa María calvo, con la finalidad de conciliar el pago de los canones adeudados y la posible entrega del bien frente al incumplimiento del contrato de arrendamiento.

OCTAVO: Con lo anterior, y dado el incumplimiento en el pago del arriendo por parte del señor Martínez Heredia, y el fracasado intento de acordar la entrega del inmueble como quedó demostrado en el acta del numeral que antecede y que se aporta en el acápite de pruebas, las señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, decidieron iniciar el proceso de restitución de inmueble arrendado.

NOVENO: Como quedo demostrado dentro del proceso de Restitución de Inmueble adelantado por el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy bajo el radicado N° 2018-0695, en contra del señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, el pasado 5 de septiembre de 2019, el Juzgado ordenó el desalojo del Inmueble el día 9 de marzo de 2021. Cabe advertir que dentro del desarrollo de dicho proceso surgió la venta del inmueble a los señores JOSE VICENTE MORENO RUIZ y FRANCY YATE AROCA,

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

PRIMERA: De la manera más comedida y respetuosa solicito al Honorable despacho se nieguen todas y cada unas de las pretensiones incoadas con la demanda atendiendo a que carecen de legalidad y fuerza vinculante para las partes en la medida que la intención de la señora GILMA RODRIGUEZ y el señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA al suscribir el contrato de promesa de venta no fue la venta del inmueble sino, la intención de solicitar el retiro de las cesantías al fondo al que se encontraba afiliado el demandante, por tal razón no están llamadas a prosperar dichas pretensiones.

SEGUNDA: Que se condene en costas al demandado

PRUEBAS

Solicito que se tenga como tales las siguientes:

TESTIMONIALES:

- A. **GINNA MARCELA PINEDA RODRÍGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.709.465 de Bogotá, quien reside en la calle 34 B sur N° 3ª-11 de la ciudad de Bogotá, correo electrónico: ginnamarcela80@hotmail.com, teléfono 3102177312, quien informará al despacho la forma en que se originó el contrato de arrendamiento con el demandante por más de 15 años, y las situaciones que originaron el proceso de restitución de inmueble arrendado del predio de su propiedad ubicado en la calle 13A N° 80D-23 de la ciudad de Bogotá, quien será citada por mi conducto.
- B. **MARITZA PINEDA RODRIGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.969.468 de Bogotá, dirección de domicilio en la carrera 112 I N° 88-69 de la ciudad de Bogotá, teléfono 3212150551, correo electrónico: maritzapineda84@hotmail.com, persona que ilustrará las condiciones de tiempo modo y lugar en que se celebró la simulación de la promesa de compraventa suscrita entre la señora GILMA RODRIGUEZ y el aquí demandante señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, testigo que será citada por mi conducto.
- C. **RITA ANTONIA FONSECA TORRES**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 39.754.304 teléfono: 3143567783, quien podrá ser notificada en la dirección: carrera 79ª N° 13 – 16 Barrio Visón Colombia de la ciudad de Bogotá o mediante correo electrónico: Antonia.1970@hotmail.com, Testigo que podrá por su cercanía al inmueble objeto de controversia frente a la promesa de compraventa ilustrar detalladamente los hechos materia de la presente demanda, debido a que conoce las partes involucradas por tener un negocio de peluquería contiguo al predio en cuestión y quien puede dar fe que las señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, cobraban el canon de arrendamiento y que en más de una oportunidad recibió el canon de arrendamiento por orden de las propietarias del predio de la misma mano del aquí demandante o de su esposa la señor Rosa María Calvo Cruz

DOCUMENTALES:

- 1-** Copia de la promesa de compraventa suscrita entre GILMA ESTELLA RODRIGUEZ DE PINEDA y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, la cual conduce a la ineficacia, improcedencia y a la nulidad absoluta de la materia de este caso, demostrando la falta de cumplimiento de requisitos formales exigidos por la Ley en el escrito firmado por no contener o no estar plasmada la firma de dos de las promitentes vendedoras dentro del documento.
- 2-** Copia del acta de conciliación fracasada o constancia de no acuerdo celebrada el día 26 de marzo de 2018, ante el centro de Conciliación de la Fundación Derecho y Formación Tejido Humano. Hecho que guarda relación directa entre el tema de prueba al demostrar dentro del audiencia de conciliación que el mismo demandante reconoce ser arrendatario y la prueba judicial que se aporta para demostrar el hecho.
- 3-** Copia del pago de impuesto predial del inmueble ubicado en la calle 13A N° 80D-23 de la ciudad de Bogotá, en los años en que surgió el presente pleito y que estuvieron a cargo de la aquí demandada, con lo que se pretende demostrar los actos de señor y dueño que mantuvo mi prohijada con su inmueble.
- 4-** Copia del acta de audiencia y fallo de sentencia del proceso de Restitución de Inmueble bajo el radicado 2018-00695 00 de fecha 5 de septiembre de 2019 ante el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy. La cual es pertinente conducente y útil en demostrar que el referido documento de promesa de compraventa objeto de litis está alejado de la realidad, pues en dicho proceso de restitución de inmueble el mismo demandado señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA confirmó que él, ocupaba el inmueble bajo la figura de arrendatario y reconoció que no logró demostrar la veracidad de la supuesta promesa de compraventa que hoy nos ocupa.

PRUEBA TRASLADADA

De acuerdo con el artículo 174 del Código General del Proceso (Las pruebas practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y serán apreciadas sin más formalidades, siempre que en el proceso de origen se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella. En caso contrario, deberá surtirse la contradicción en el proceso al que están destinadas)., solicito respetuosamente se tenga como prueba la siguiente:

- A. Se oficie al JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY. Radicado 2018-00695 00. Para que allegue el expediente completo y se tenga en cuenta todas y cada una de las actuaciones desplegadas dentro de ese radicado que conllevaron con la sentencia de restitución de inmueble arrendado y su respectiva diligencia de desalojo, en la medida que se advierte con esta prueba trasladada la verdadera relación existente entre las partes era un contrato de arrendamiento y no una compra venta.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Se practique interrogatorio de parte al demandante señor LUIS ALFREDO MARTÍNEZ HEREDIA, para que absuelva el interrogatorio que sobre los hechos le formularé, para aportar claridad al objeto real del contrato en litis, forma y fecha de pago de las presuntas arras, de donde provenían los recursos y por qué razones fue restituído del inmueble.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo esta solicitud en los artículos mencionados y en especial el artículo 374 Y 133 y ss C.G.P. y demás normas concordantes.

ANEXOS

1. Todo lo relacionado en el acápite de pruebas.
2. Copias de la contestación de demanda y de sus anexos para el traslado del Demandante
3. Se formulan excepciones que se encuentran en escrito separado a la contestación de la demanda, para aportar orden y claridad a los hechos y pretensiones de las mismas.

NOTIFICACIONES

Conforme con las previsiones de la Ley 2213 de 2022 me permito informar los datos de localización.

La demandada en la calle 31 sur N° 3-51 este Barrio bello Horizonte Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá.

La suscrita apoderada en la Calle 19 N° 5 – 30 oficina 1005 y 10004 Edificio BD Bacatá, de la ciudad de Bogotá o al correo electrónico: cangrejo49@hotmail.com teléfono 3125673205.

Sin otro particular,

Del señor juez



DIANA MARINA CANGREJO

C.C 53.167.691 de Bogotá

T.P. N° 175.348 del C. S. de la J.

E-mail: cangrejo49@hotmail.com

Señores:

JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Proceso: VERBAL

Radicado: 2019-00703

Demandante: LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA

Demandado: GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA

ASUNTO: PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DENTRO DE CONTESTACION DEMANDA

Respetados Señores:

DIANA MARINA CANGREJO RUIZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad identificada con la cedula de ciudadanía N°53.167.691 de Bogotá y portadora de la T.P 175.348 del C.S. de la J. actuando como apoderada de la parte demandada, dentro del término legal correspondiente, propongo ante su despacho las siguientes:

**EXCEPCIONES DE FONDO
PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN**

Al que se refiere el artículo 1618 del C. C. referente a la interpretación de los contratos, consistente en que, Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

Esta excepción la fundamento en el hecho disiente y protuberante de la demanda de resolución de Contrato de compraventa, instaurada con argucias para confundir al Juez, pues en el presente caso, tanto mi poderdante como demandante tenían claro que la firma de la promesa de compraventa suscrita el día 31 de enero de 2017, tenía como finalidad que con el favor realizado por la señora Gilma Rodríguez, el señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA podría retirar sus cesantías depositadas en el fondo de cesantías de su cuenta individual. De tal forma era la claridad del favor que realizó la aquí demandada, que las partes estipularon un valor irrisorio del inmueble, estipulando el valor en DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230.000.000), cuando el valor real del inmueble para esa época era de aproximadamente QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$550.000.000).

Por otro lado, tan claro era el favor de la firma de la promesa de compraventa para el señor Martínez Heredia, que él mismo sugirió que no era necesario las demás firmas de propietarias del inmueble señoras MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, Pues bastaba para el fondo de cesantías la firma de solo una de las propietarias como requisito de formalidad para el trámite de retiro de cesantías.

Así las cosas, las pretensiones de la demanda son inanes, debido a la Carencia de presupuestos para la viabilidad de las pretensiones de la demanda por falta de la

firma de dos de las prometientes vendedoras, prevaleciendo la nulidad del contrato PROMESA DE COMPRAVENTA, ya que, habiéndose omitido requisitos y formalidades esenciales establecidas por la Ley para la promesa de compraventa, esta no produce obligación alguna.

En este orden de ideas, solicito respetuosamente se declare probada la excepción propuesta y se condene en costas y perjuicios a la parte demandante

INEXISTENCIA DEL CONTRATO

De acuerdo con el artículo 1740 del Código civil colombiano Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

Esta excepción la fundamento en el hecho en que la inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad de las partes, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito que la Ley prescribe, situación que para nuestro caso se evidencia en que las señoras MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, nunca firmaron la promesa de compraventa de inmueble que nos ocupa con el demandante señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA.

Nótese que hoy en día se han venido olvidando los principios fundamentales de la hermenéutica del derecho sustancial y procesal, y si se recurre a ellos se hace mal uso, tal es el caso de esta demanda, con lo cual se hace un mal entendido uso del artículo 374 referente a la resolución de compraventa consagrada en nuestro ordenamiento procesal civil, por el Dr. JAVIER JHONSON FONSECA, ya que, hábilmente reclama que se condene a pagar mejoras y frutos civiles y naturales que hacen parte de otro tipo de proceso como lo es el incidente de mejoras, y que se resuelva el contrato de compraventa, acto que nunca ha nacido a la vida jurídica, luego la demanda de resolución de compraventa consagrada en el Código de Procedimiento Civil, nunca puede ser fuente de enriquecimiento injusto, ya que nadie puede enriquecerse a expensas de los demás aduciendo alegaciones rebuscadas y hechos inciertos, preparados calculadamente y sin el cumplimiento de los requisitos formales que la Ley exige.

Adicionalmente, se debe dejar claro que nunca hubo intención de venta del inmueble ubicado en la calle 13A N° 80D-23, ocupado en calidad de arrendatario por el señor Martínez Heredia, pues no se perfecciono la venta al no otorgarse la escritura el día y fecha acordada dentro del documento de promesa, así como tampoco se recibió dinero alguno del supuesto acto o negocio jurídico como tampoco dinero alguno en la figura de arras. Por consiguiente

Quiero resaltar una vez más que, en el juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy, se llevó a cabo proceso de restitución de inmueble arrendado bajo el radicado 2018-00695 00, en contra del señor LUIS ALFREDO AMRTINEZ HEREDIA y de su esposa señora ROSA MARIA CALVO CRUZ, donde quedo plenamente demostrado la existencia del contrato de arrendamiento entre estos y la aquí demanda, dejando de lado la existencia de un presunto contrato de promesa de compraventa de inmueble que repito no cumplió con la formalidades de ley para ser exigido.

En este orden de ideas, solicito respetuosamente se declare probada la excepción propuesta y se condene en costas y perjuicios a la parte demandante.

ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION

Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causa confusión y espanto los diferentes vicios que se han acumulado en este proceso y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento por parte del ilustre Abogado FONSECA BUITRAGO, ya que de las pretensiones de la demanda se concluye que se solicita declarar disuelto el contrato de compraventa celebrado el día 31 de enero de 2017, entre GILMA ESTELLA RODRIGUEZ DE PINEDA y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, acto bilateral que como ya se ha desarrollado, carece del cumplimiento formal de la ley para que produzca efectos jurídicos. Tan claro es para el togado y el mismo demandante (el acto de simulación), que dentro de las pretensiones, no aspiran a la devolución de los supuestos dineros entregados como arras o abonos del aparente negocio jurídico, ni tampoco pretende el pago de la cláusula séptima de la promesa en cuestión, donde se estipuló la cláusula penal de incumplimiento por valor de Veintitrés millones de pesos (\$23.000.000), situación clara para ellos, que la aquí demanda lo único que realizó fue un favor al señor Martínez Heredia para que este último pudiera retirar sus cesantías.

Adicionalmente, solicita la condena de sumas de dinero a la parte demandada en razón de las supuestas mejoras realizadas al inmueble, así como frutos civiles y naturales, procedimiento equivoco del abogado al desconocer que la acción apropiada para esta pretensión, se encuadra en la presentación del incidente de mejoras, que a toda luz no nacen a la vida jurídica, pues de llegar a reconocerse se debían presentar en el antecedente el proceso de restitución de inmueble arrendado que se llevó a cabo ante el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy bajo el radicado N° 2018-0695, en contra del señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, el pasado 5 de septiembre de 2019, y en la que de acuerdo con el fallo de la sentencia, el mismo demandante LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA y su señora esposa ROSA MARIA CALVO CRUZ, se comprometieron voluntariamente entregar la casa objeto de restitución a la señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, el día 15 de enero de 2020, acto que incumplió el aquí demandante.

De lo anterior se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender que mi poderdante asuma responsabilidades por un acto que no ha nacido a la vida jurídica ya que ese documento firmado el 31 de enero de 2017 no produce efectos jurídicos ni ata a las partes para producir obligación.

Mal podría la justicia colombiana proteger la habilidad de LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, para menoscabar el patrimonio económico de mí representada señora GILMA ESTELLA RODRIGUE DE PINEDA, más aún teniendo en cuenta el daño causado por el arrendatario y los perjuicios causados antes y durante el proceso de restitución de inmueble arrendado al que se vio sometida mi prohijada en tratar de recuperar lo que en derecho le pertenece

Sírvase declarar probada la excepción propuesta condenar en costas perjuicios conforme a los artículos 72. 73. 74, del C. P. C.

AUSENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL POR PETICION DE MODO INDEVIDO.

En efecto, se inicia una demanda de resolución de contrato de compraventa, con fundamento en no haberse respetado lo acordado en dicho contrato, pues jamás tuvo vida jurídica, luego sin tener sustento jurídico dicho documento pide, se condene al pago del valor de mejoras realizadas, frutos civiles y naturales, así como el valor de presuntos perjuicios por el incumplimiento contractual.

Con lo anterior, brota a la luz del derecho, que la demanda materia de esta litis es una interpretación errónea hecha por el Abogado JAVIER JHONSON FONSECA BUITRAGO, al pretender que se condene a mi prohijada en el cobro de unas sumas de dinero que ni siquiera logran probarse por medio del presente Proceso. En relación con LA PROMESA DE COMPRAVENTA, materia de la Litis, sabido es, que la ley 153 de 1887, Artículo 1611 fija unos requisitos mínimos para que la promesa surta efectos jurídicos a la vez el Art. 1740 del C. C., establece: "Es nulo todo contrato o acto al que falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes..." y, clasifica la nulidad en absoluta relativa. Por su parte el Art. 1741 del mismo código en lo pertinente dice: "y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan son nulidades absolutas".

Nótese aquí, que si bien es cierto firma dicha promesa una sola de las prometientes vendedoras, sino también el prometiente comprador, así también es cierto que en el aludido contrato se obligan incondicionalmente dos personas pero que dos de ellas llamadas a celebrar voluntariamente el acto o negocio jurídico no firmaron, como es el caso de las señoras MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, por lo cual nunca existió su consentimiento, ni hubo capacidad y por lo tanto el objeto y la causa si bien es cierto son lícitos no pueden dar validez a un contrato "promesa de compraventa" pues el Art. 1502 del C. C. establece los requisitos para la validez de los contratos. Por eso, en nada son conducentes los argumentos rebuscados del Doctor FONSECA BUITRAGO en su Libelo de Demanda, pues se nota de bulto la ausencia de derecho sustancial para deprecar se condene al pago de las pretensiones, en contra de mi representada, en razón a que el documento firmado el día 31 de enero de 2017 es nulo y está pendiente su resolución.

Por lo anterior, quien demanda la intervención de la jurisdicción para el arreglo de los conflictos surgidos con sus conciudadanos, ha de obrar siempre sin temeridad, tanto es sus pretensiones como en el ejercicio de sus derechos procesales y, además debe proceder con lealtad y buena fe, según lo impera el Art. 79 del Estatuto de Enjuiciamiento Civil.

PRETENSIONES DE LA EXCEPCIONES

1. En cuanto a la primera excepción planteada **PREVALENCIA DE LA INTENCIÓN**, solicito se declare probada la excepción propuesta y condenar en costas y perjuicios al temerario demandante.
2. En cuanto a la segunda excepción planteada **INEXISTENCIA DEL CONTRATO**, solicito se declare probada la excepción propuesta y condenar en costas y perjuicios al demandante.
3. En cuanto a la tercera excepción planteada **ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION**, solicito se declare probada la excepción propuesta y condenar en costas y perjuicios al demandante.
4. En cuanto a la cuarta excepción planteada **AUSENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL POR PETICION DE MODO INDEVIDO**, solicito se declare probada la excepción propuesta y condenar en costas y perjuicios al demandante.
5. Sírvase declarar probada todas y cada una de las excepciones propuestas y condenar en costas y perjuicios al demandante, pues ha perjudicado a mi representada con la presente demanda, advirtiendo que el inmueble actualmente es propiedad de los señores **JOSE VICENTE MORENO RUIZ** y **FRANCY YATE AROCA**, el cual se prometió en venta y se cumplió con los requisitos formales de otorgamiento de escritura y respectivo acto de registro en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá. Por eso quien demanda la intervención de la jurisdicción para el arreglo de los conflictos surgidos con sus conciudadanos, ha de obrar siempre sin temeridad, tanto es sus pretensiones como en el ejercicio de sus derechos procesales y, además debe proceder con lealtad y buena fe, según lo impera el Art. 79 del Estatuto de Enjuiciamiento Civil.

PRUEBAS DE LAS EXCEPCIONES

Sírvase su señoría tener en cuenta las siguientes pruebas documentales como prueba a las excepciones planteadas:

TESTIMONIALES:

A. **GINNA MARCELA PINEDA RODRÍGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.709.465 de Bogotá, quien informará al despacho la forma en que se originó el contrato de arrendamiento con el demandante por más de 15 años, y las situaciones que originaron el proceso de restitución de inmueble arrendado del predio de su propiedad ubicado en la calle 13A N° 80D-23 de la ciudad de Bogotá, quien será citada por mi conducto.

B. **MARITZA PINEDA RODRIGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía número 52.969.468 de Bogotá, dirección de domicilio en la carrera 112 I N° 88-69 de la ciudad de Bogotá, teléfono 3212150551, correo electrónico: maritzapineda84@hotmail.com, persona que ilustrará las condiciones de tiempo modo y lugar en que se celebró la simulación de la promesa de compraventa suscrita entre la señora GILMA RODRIGUEZ y el aquí demandante señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, testigo que será citada por mi conducto.

B. **RITA ANTONIA FONSECA TORRES**, identificada con la cedula de ciudadanía N° 39.754.304 teléfono: 3143567783, quien podrá ser notificada en la dirección: carrera 79ª N° 13 – 16 Barrio Visón Colombia de la ciudad de Bogotá o mediante correo electrónico: Antonia.1970@hotmail.com, Testigo que podrá por su cercanía al inmueble objeto de controversia frente a la promesa de compraventa ilustrar detalladamente los hechos materia de la presente demanda, debido a que conoce las partes involucradas por tener un negocio de peluquería contiguo al predio en cuestión y quien puede dar fe que las señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ Y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, cobraban el canon de arrendamiento y que en más de una oportunidad recibió el canon de arrendamiento por orden de las propietarias del predio de la misma mano del aquí demandante o de su esposa la señor Rosa María Calvo Cruz.

DOCUMENTALES:

A- Copia de la promesa de compraventa suscrita entre GILMA ESTELLA RODRIGUEZ DE PINEDA y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, la cual conduce a la ineficacia, improcedencia y a la nulidad absoluta de la materia de este caso, demostrando la falta de cumplimiento de requisitos formales exigidos por la Ley en el escrito firmado por no contener o no estar plasmada la firma de dos de las promitentes vendedoras dentro del documento.

B- Copia del acta de conciliación fracasada o constancia de no acuerdo celebrada el día 26 de marzo de 2018, ante el centro de Conciliación de la Fundación Derecho y Formación Tejido Humano. Hecho que guarda relación directa entre el tema de prueba al demostrar dentro del audiencia de conciliación que el mismo demandante reconoce ser arrendatario y la prueba judicial que se aporta para demostrar el hecho.

C- Copia del pago de impuesto predial del inmueble ubicado en la calle 13A N° 80D-23 de la ciudad de Bogotá, en los años en que surgió el presente pleito y que estuvieron a cargo de la aquí demandada, con lo que se pretende demostrar los actos de señor y dueño que mantuvo mi prohijada con su inmueble.

D- Copia del acta de audiencia y fallo de sentencia del proceso de Restitución de Inmueble bajo el radicado 2018-00695 00 de fecha 5 de septiembre de 2019 ante el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy. La cual es pertinente conducente y útil en demostrar que el referido documento de promesa de compraventa objeto de litis está alejado de la realidad, pues en dicho proceso de restitución de inmueble el mismo demandado señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA confirmó que él, ocupaba el inmueble bajo la figura de arrendatario y reconoció que no logró demostrar la veracidad de la supuesta promesa de compraventa que hoy nos ocupa.

PRUEBA TRASLADADA

De acuerdo con el artículo 174 del Código General del Proceso (Las pruebas practicadas válidamente en un proceso podrán trasladarse a otro en copia y serán apreciadas sin más formalidades, siempre que en el proceso de origen se hubieren practicado a petición de la parte contra quien se aducen o con audiencia de ella. En caso contrario, deberá surtirse la contradicción en el proceso al que están destinadas)., solicito respetuosamente se tenga como prueba la siguiente:

- A. Se oficie al JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY. Radicado 2018-00695 00. Para que allegue el expediente completo y se tenga en cuenta todas y cada una de las actuaciones desplegadas dentro de ese radicado que conllevaron con la sentencia de restitución de inmueble arrendado y su respectiva diligencia de desalojo, en la medida que se advierte con esta prueba trasladada la verdadera relación existente entre las partes era un contrato de arrendamiento y no una compra venta.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Se practique interrogatorio de parte al demandante señor LUIS ALFREDO MARTÍNEZ HEREDIA, para que absuelva el interrogatorio que sobre los hechos le formularé

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo las presentes excepciones de acuerdo con lo establecido en el Capítulo III artículos 100 – 101 y ss C.G.P. y demás normas concordantes.

NOTIFICACIONES

Conforme con las previsiones de la Ley 2213 de 2022 me permito informar los datos de localización.

La demandada en la calle 31 sur N° 3-51 este Barrio bello Horizonte Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá.

La suscrita apoderada en la Calle 19 N° 5 – 30 oficina 1005 y 10004 Edificio BD Bacatá de la ciudad de Bogotá o al correo electrónico: cangrejo49@hotmail.com teléfono 3125673205.

Del señor juez



DIANA MARINA CANGREJO

C.C 53.167.691 de Bogotá

T.P. N° 175.348 del C. S. de la J

E-mail: cangrejo49@hotmail.com

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA** mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.673.037 de Bogotá, de estado civil soltera, quien obra en nombre propio, quien en adelante se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA, por una parte; y por la otra, **LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA**, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con la c.c.#4.291.266 de Úmbita (Boy), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, en adelante denominado EL PROMITENTE COMPRADOR, hemos celebrado un Contrato de Promesa de Compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas: —

PRIMERA.- LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a EL PROMITENTE COMPRADOR, y éste se obliga a comprar, el pleno derecho de dominio, la propiedad y la posesión sobre el siguiente bien inmueble: — Lote de terreno junto con la construcción en él levantada, distinguido en el planó de loteo de la "URBANIZACIÓN EL TINTAL" con el numero cincuenta y nueve (59) de la manzana "C", distinguido con la dirección catastral Calle 13-A No. 80D - 23 de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, con una extensión superficial aproximada de ciento treinta y tres punto veinticinco metros cuadrados (133.25 m²), cédula catastral No. 13 A 83 59; comprendido dentro de los siguientes linderos especiales así: **POR EL NORTE**, en siete metros con seis centímetros (7.06 mts) con la calle trece B (13B) que es su frente. —

POR EL ORIENTE, en diecinueve metros con veintidós centímetros (19.21 mts) con los lotes setenta y seis (76) setenta y siete (77) y setenta y ocho (78). — **POR EL SUR**, en siete metros con seis centímetros (7.06 mts) con la escuela; y **POR EL OCCIDENTE**, en diecinueve metros con treinta y un centímetros (19.31 mts) con el lote numero cincuenta y ocho (58) de la manzana C. —

----- **NOTA 1:** No obstante la cabida y linderos, la venta prometida se entiende como cuerpo cierto. ----- **SEGUNDA.- TRADICION:** El inmueble en referencia lo adquirirá la PROMITENTE VENDEDORA en la Liquidación de la Sociedad Conyugal y Liquidación Notarial de la Herencia del señor **SILVINO PINEDA LÓPEZ**; quien a su vez lo había adquirido por compra hecha a el SINDICATO DE TRABAJADORES DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE ACCION COMUNAL DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA "SINTRACODE", mediante escritura pública número 3.092 de fecha 16 de septiembre de 1985 otorgada en la Notaria 15 del Circulo de Bogotá, debidamente registrado en el folio de matricula inmobiliaria No. 50C-864587. -----

TERCERA.- PRECIO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar por el mencionado inmueble la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230.000.000.00)**, en la siguiente forma: a) La suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000.00)**, a la firma del presente documento en dinero en efectivo que LA PROMITENTE VENDEDORA, declaran recibidos a satisfacción; y b) El saldo, es decir, la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00)**, a la firma de la escritura pública que perfecciona el presente Contrato, así: Una parte con el producto de cesantías parciales que EL PROMITENTE COMPRADOR tiene consignadas en el FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR como empleado de la Empresa Redetrans; y otra parte, con recursos propios. -----

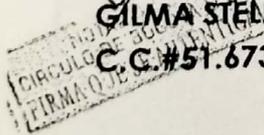
CUARTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Manifiesta La Promitente Vendedora que el inmueble antes descrito, lo garantizará libre de censos, pleitos pendientes, demandas civiles, condiciones resolutorias,

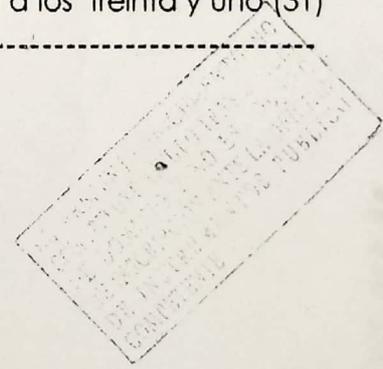
PRESENTE DOCUMENTO NO
CONSTITUYE TÍTULO TRASLATIVO
DE DOMINIO Y NO ES OBJETO
DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA
DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
COMPETENTE

ecac, embargos, por arrendamiento por escritura pública, y de toda clase de gravámenes. En todo caso, El Promitente Vendedor saldrá al saneamiento de lo vendido conforme a la ley.— **QUINTA.- ENTREGA:** Que el día en que se firme la escritura pública que solemnice el presente Contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega real y material a el Promitente Comprador del inmueble objeto del presente Contrato, completamente desocupado y en el estado visto por éste. — Junto con todas sus mejoras y anexidades, usos, costumPbres, servidumbres, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y línea telefónica 2923011; y a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización y demás gravámenes. Los que se causen en adelante estará a cargo del Promitente Comprador. — **SEXTA.- ESCRITURACION:** El día treinta y uno (31) de Mayo del año dos mil diecisiete (2017), en la Notaria 54 del Circulo de Bogotá, a las 2:00 pm. los Comparecientes perfeccionarán el Presente Contrato, mediante la escritura pública de Compraventa.— La retención en la fuente estará a cargo exclusivo de LA PROMITENTE VENDEDORA, los gastos Notariales en parte iguales entre los Contratantes y los Registro correrán por cuenta del Promitente Comprador. — **NOTA:** La fecha aquí fijada podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes, siempre que conste por escrito. — **SEPTIMA.- CLAUSULA PENAL:** Las partes fijan en VEINTITRÈS MILLONES DE PESOS (\$23.000.000.00) la suma que a título de sanción pagará el Contratante que incumpliere en todo o en parte el presente Contrato, a la parte afectada; sin lugar a requerimientos, a los cuales renuncian los Contratantes. Se entiende que el pago de la cláusula penal no extingue la obligación principal. ---- **OCTAVA.- MERITO EJECUTIVO:** El presente Contrato de Promesa de Compraventa prestará por si mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo. Para todos los efectos, las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente Contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los Jueces de la República de Colombia. ----- Para constancia, se suscribe en Soacha a los treinta y uno (31) días del mes de Enero de dos mil diecisiete (2017). -----

LA PROMITENTE VENDEDORA,


GILMA STELLA RODRIGUEZ DE
C.C.#51.673.037 de Bogotá







EL PROMITENTE COMPRADOR,


LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA
c.c.#4.291.266de Umbita (Boy)





CENTRO DE CONCILIACIÓN
DE LA FUNDACIÓN DERECHO & FORMACIÓN
TEJIDO HUMANO

Autorizado Resolución 0026 del 16 de enero de 2014
Ministerio de Justicia - Código 1414

CONSTANCIA DE NO ACUERDO No. 0010 de 2018

SOLICITUD DE CONCILIACION No. 037 de 13 de marzo de 2018

En Bogotá D.C., siendo las nueve de la mañana (9:00 a.m.) del día veinticuatro (24) de marzo de Dos Mil dieciocho (2018), se hicieron presentes en las instalaciones del Centro de Conciliación de la Fundación Derecho & Formación Tejido Humano, ubicado en la Calle 12 B No. 8 A - 34, Local 13, de Bogotá D.C., a la audiencia de conciliación programada, las siguientes personas, mayores de edad, con domicilio en Bogotá D.C., quienes se identifican respectivamente de la siguiente manera:

CONVOCANTES: GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.673.037 de Bogotá D.C., MARITZA PINEDA RODRIGUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.969.468 de Bogotá D.C. y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.709.465 de Bogotá D.C. acompañadas por el doctor JAIME ARMANDO BAYONA COLORADO, identificado con la cédula No. 79.743.245 y portador de la tarjeta profesional No. 298.229 del Consejo Superior de la Judicatura.

CONVOCADOS: LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.291.266 de Umbita (Boyacá) y ROSA MARIA CALVO CRUZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.750.057 de Bogotá D.C., acompañados por el doctor JAIME SANCHEZ GARCIA, identificado con la cédula No. 19.336.029 y portador de la tarjeta profesional No. 106079 del Consejo Superior de la Judicatura.

CONCILIADOR: JOSE RICARDO ARCHILA GUIO, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.223.688 de Duitama, portador de la Tarjeta Profesional No. 162.361 expedida por Consejo Superior de la Judicatura.

HECHOS

PRIMERO.- la señora GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA como arrendadora celebro de manera verbal en el año dos mil (2000), un contrato de arrendamiento con los señores ROSA CALVO y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA, como arrendatarios sobre el apartamento ubicado dentro del inmueble (casa) ubicado en la calle 13 A No. 80 D - 23 de la ciudad de Bogotá D.C.

SEGUNDO.- según lo convenido los arrendatarios se obligaron a pagar por el arrendamiento como canon mensual la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MCTE (\$500.000), pago que debían efectuar anticipadamente dentro de los cinco (5) primeros días de cada mensualidad y con los incrementos establecidos en la ley.

TERCERO.- los convocados incumplieron la obligación de pagar el canon de arrendamiento en la forma convenida, suma a hoy asciende a UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$1.200.000) e incurriendo en mora en el pago correspondiente a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2016, enero febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, debido a que solo realizaron pagos parciales a cada uno de los meses por valor de OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$800.000).

CUARTO.- actualmente se encuentran en mora los meses de diciembre de 2017, enero, febrero, y marzo de 2018.

QUINTO.- adicionalmente, los arrendatarios han subarrendado el bien inmueble, que consta de tres (3) apartamentos y dos (2) locales comerciales, sin autorización del arrendador, dos (2) de los apartamentos se encuentran subarrendados a dos familias diferentes y uno de los dos locales también se encuentran subarrendados a un punto de paga todo.

SEXTO.- en el mes de enero de 2017, la convocante prometió en venta el inmueble en el cual se encuentra ubicado el apartamento objeto del contrato de arrendamiento, al señor LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA quien es uno de los arrendatarios.

SEPTIMO.- en la promesa de compraventa se estableció como fecha para el otorgamiento de la escritura el 31 de mayo de 2017.

OCTAVO.- vencido el plazo, las partes no se acercaron a la notaria convenida, por tanto se extinguió la obligación.
NOVENO.- los arrendatarios argumentan que los valores del canon de arrendamiento que no han pagado, deben ser abonados como parte del pago del valor de venta de la casa, a pesar de no estar esto acordado por la arrendataria.

PRETENSIONES

PRIMERO.- que se declare la terminación unilateral del contrato de arrendamiento de vivienda urbana (casa ubicada en la dirección Calle 13 A No. 80 D – 23 de la ciudad de Bogotá D.C.) celebrado entre GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA como arrendador y ROSA CALVO y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA como arrendatarios, por incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento.

SEGUNDO.- que se declare la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda urbana (casa ubicada en la dirección Calle 13 A No. 80 D – 23 de la ciudad de Bogotá D.C) celebrado el día primero (1) de enero de dos mil (2000), entre GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA como arrendador y ROSA CALVO y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA como arrendatarios, toda vez que el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que medie autorización expresa del arrendador.

TERCERO.- que se condene a los demandados ROSA CALVO y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA a restituir de manera inmediata y en su totalidad a la demandante GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA, el inmueble ubicada en la dirección Calle 13 A No. 80 D – 23 de la ciudad de Bogotá D.C.

CUARTO.- que se rescinda el contrato de la promesa de compraventa de fecha 31 de enero de 2017, suscrita entre los arrendatarios y la arrendadora, ya que al no cumplirse con la cláusula sexta de dicho contrato, no se perfecciono el contrato extinguiendo de esta manera la obligación.

CONSIDERACIONES

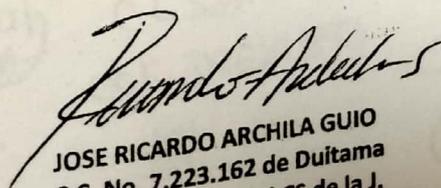
Que el Centro de Conciliación de la Fundación Derecho & Formación Tejido Humano, en ejercicio de las funciones que le otorga la Ley 640 del 2001, amablemente ha ofrecido sus buenos oficios, nombrando un conciliador que colabore en la solución de las diferencias esbozadas.

Iniciada la audiencia de conciliación se verifica la asistencia de la parte convocante y de la parte convocada, se realiza la negociación con el fin de solucionar el problema y se fijan varias posturas o fórmulas de arreglo pero ninguna es de recibo por existir grandes diferencias entre las partes.

En conclusión luego de celebrada la audiencia no se logró un acuerdo entre las partes. En estas condiciones se considera fracasada la presente audiencia de conciliación informando a las mismas que conforme al Artículo 35 de la Ley 640 del 2001, quedan en libertad para acudir ante la justicia ordinaria o a las autoridades penales de ser el caso.

Para constancia se firma a las nueve (9:00 a.m.) del veintiséis (26) de marzo de Dos Mil dieciocho (2018), en las instalaciones del Centro de Conciliación de la Fundación Derecho & Formación Tejido Humano.

El conciliador:


JOSE RICARDO ARCHILA GUIO
C.C. No. 7.223.162 de Duitama
T.P. No. 162.361 del CS de la J.



CENTRO DE CONCILIACIÓN
Derecho & Formación
Autorización Resolución 0076 del 16 de Enero de 2014
Ministerio de Justicia - Código 1414

AÑO GRAVABLE

2017



Factura
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo
NO 17015372346 0401

Factura
Número: 2017201043001858073

Código QR
Indicaciones de uso al respaldo



A. IDENTIFICACION DEL PREDIO
1. CHIP: AAA0082SRXS

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE
2. DIRECCIÓN: CL 13A 80D 23

4. TIPO: CC | 5. No. IDENTIFICACION: 16607063

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN: Herederos de SILVINO PINEDA LOPEZ

7. CALIDAD: PROPIETARIO

3. MATRICULA INMOBILIARIA: 050C00864587

8. DIRECCIÓN DE NOTIFICACION: CL 13A 80D 23

9. MUNICIPIO: BOGOTA, D.C.

C. LIQUIDACION FACTURA
10. * Herederos determinados e indeterminados

11. VALOR CATASTRAL: 261,787,000

12. DESTINO HACENDARIO: 62-COMERCIALES URBANOS Y RURALES

13. TARIFA: 9.5 | 14. % EXENCION: 0

15. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO: 2,487,000

16. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL: 209,000

17. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO: 2,278,000

D. PAGO

DESCRIPCION	VP	HASTA	DD/MM/AAAA	TD	DA	TP
18. VALOR A PAGAR		07/04/2017	(dd/mm/aaaa)	2,278,000		
19. DESCUENTO POR PRONTO PAGO				228,000		
20. DESCUENTO ADICIONAL				0		
21. TOTAL A PAGAR				2,050,000		
E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO						
22. PAGO VOLUNTARIO	AV			228,000		
23. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA			2,278,000		

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 07/04/2017 (dd/mm/aaaa)

HASTA 16/06/2017 (dd/mm/aaaa)

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA



(415)7707202600856(8020)17015372346101926348(3900)0000002278000(96)20170407

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA



(415)7707202600856(8020)17015372346101916065(3900)000000250600(96)20170616

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO SIN APOORTE VOLUNTARIO

HASTA 07/04/2017 (dd/mm/aaaa)

HASTA 16/06/2017 (dd/mm/aaaa)



(415)7707202600856(8020)17015372346025153545(3900)0000002050000(96)20170407



(415)7707202600856(8020)17015372346054916936(3900)0000002278000(96)20170616

Felipe Rodríguez

BELLO

CONTRIBUYENTE

AÑO GRAVABLE
2019



Factura
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia Recaudo
19011057256

401

Factura Número: 2019201041609383781

Código QR Indicación de uso al respaldo



A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
1. CHIP AAA0082SRXS 2. DIRECCIÓN CL 13A 80D 23 3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050C00864587

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

4. TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL	7. % PROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
CC	51673037	GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA	33.33	PROPIETARIO	CL 13A 80D 23	BOGOTÁ, D.C.
CC	52709465	GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ	33.33	PROPIETARIO	CL 13A 80D 23	BOGOTÁ, D.C.
CC	52969468	MARITZA PINEDA RODRIGUEZ	33.33	PROPIETARIO	CL 31 SUR 3 51 ESTE	BOGOTÁ, D.C.

C. LIQUIDACIÓN FACTURA

12. AVALUO CATASTRAL	287,884,000	13. DESTINO HACENDARIO	52-COMERCIALES URBANOS Y RURALES	14. TARIFA	9,5	15. % EXENCIÓN	0	16. % EXCLUSIÓN	
17. VALOR DEL IMPUESTO A CARGO	2,735,000	18. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL		0		19. VALOR DEL IMPUESTO AJUSTADO	2,735,000		

D. PAGO

DESCRIPCIÓN		HASTA 05/04/2019 (dd/mm/aaaa)	HASTA 21/06/2019 (dd/mm/aaaa)
20. VALOR A PAGAR	VP	2,735,000	2,735,000
21. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	274,000	0
22. DESCUENTO ADICIONAL	DA	0	0
23. TOTAL A PAGAR	TP	2,461,000	2,735,000
E. PAGO CON PAGO VOLUNTARIO			
24. PAGO VOLUNTARIO	AV	274,000	274,000
25. TOTAL CON PAGO VOLUNTARIO	TA	2,735,000	3,009,000

G. MARQUE LA FECHA DE PAGO CON APORTE VOLUNTARIO

HASTA 05/04/2019 (dd/mm/aaaa) HASTA 21/06/2019 (dd/mm/aaaa)

FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA



FORTALECIMIENTO DE LA SEGURIDAD CIUDADANA



FECHA : 20190404
VALOR : \$ 2,461,000.00

NC89814815
RECIBIDO CON PAGO

CENTRO

**CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210308301140348113

Nro Matrícula: 50C-864

Pagina 4 TURNO: 2021-152221

Impreso el 8 de Marzo de 2021 a las 11:29:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA REF EJECUTIVO DE

CUANTIA NO. 110014003064201800897

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO MUNDO MUJER S.A.

NIT# 9007689338

A: RODRIGUEZ DE PINEDA GILMA STELLA

CC# 51673037

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 24-09-2019 Radicación: 2019-78408

Doc: OFICIO 3336 del 05-08-2019 JUZGADO 46 DE PEQUE/AS CAUSAS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL REF. EJECUTIVO DE MINIMA CU
2018-897

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO MUNDO MUJER S.A.

NIT# 9007689338

A: RODRIGUEZ DE PINEDA GILMA STELLA

CC# 51673037 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-09-2019 Radicación: 2019-78412

Doc: ESCRITURA 1366 del 30-08-2019 NOTARIA CUARENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUIROGA VELASQUEZ JOSE FAUSTINO

CC# 2024207

DE: RODRIGUEZ ORTIZ MARIA VICENTA

CC# 20198371

A: PINEDA LOPEZ SILVINO

CC# 16607063

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 24-09-2019 Radicación: 2019-78416

Doc: ESCRITURA 1367 del 30-08-2019 NOTARIA CUARENTA Y CINCO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$290,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PINEDA RODRIGUEZ GINNA MARCELA

CC# 52709465

DE: PINEDA RODRIGUEZ MARITZA

CC# 52969468

DE: RODRIGUEZ DE PINEDA GILMA STELLA

CC# 51673037

A: MORENO RUIZ JOSE VICENTE

CC# 3158487 X

A: YATE AROCA FRANCY

CC# 52074249 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*



225

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY

ACTA DE AUDIENCIA	
Radicado N°	11001 41 03 751 2018 00695 00
Clase de proceso	Restitución de inmueble arrendado
Clase de diligencia	Art. 392 del C.G.P.
Lugar y Fecha de Audiencia	Bogotá D.C., 5 de septiembre de 2019
Hora de Inicio:	11:30 A.M.
Hora de Finalización:	08:10 P.M.
Sala	Sala única de audiencias de Kennedy

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA	
CONCILIACIÓN	
SANEAMIENTO DE LA ACTUACIÓN	Fracasada
FIJACIÓN DEL LITIGIO	Realizado
PRÁCTICA DE PRUEBAS	Realizada
ALEGATOS DE CONCLUSIÓN	Realizada

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

- 1- DECLARAR terminado el contrato de arrendamiento de inmueble celebrado entre la GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA C.C. 51.673.037, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ C.C. 52.969.468 y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ como arrendadora y LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA C.C. 4.291.266 y ROSA MARIA CALVO CRUZ C.C. 51.750.057 como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en la Calle 13 A N° 80 D-23, Casa, Barrio Tintal de esta ciudad, por la causal de mora en el pago de arrendamiento.
- 2- ORDENAR a la señora LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA C.C. 4.291.266 y ROSA MARIA CALVO CRUZ C.C. 51.750.057 en el término de cinco (5) días contados a partir de la fecha de ejecutoria de esta sentencia, so pena de efectuar el desalojo forzoso del inmueble.
- 3- CONDENAR en costas a la parte demandada. Por secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo en ella la suma de \$720.000.00 pesos como agencias en derecho.

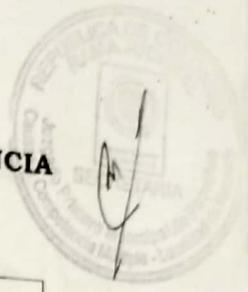
Las partes quedan notificadas en estrados de la presente decisión.

JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
 Juez



276

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO (25) DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE LA SEDE DESCENTRALIZADA DE KENNEDY**



ACTA DE AUDIENCIA	
Radicado N°	11001 41 03 751 2018 00695 00
Clase de proceso	Restitución de inmueble arrendado
Clase de diligencia	Art. 392 del C.G.P.
Lugar y Fecha de Audiencia	Bogotá D.C., 5 de septiembre de 2019
Hora de Inicio:	11:30 A.M.
Hora de Finalización:	08:10 P.M.
Sala	Sala única de audiencias de Kennedy

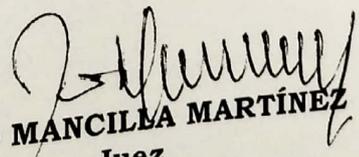
DESARROLLO DE LA AUDIENCIA	
CONCILIACIÓN	
SANEAMIENTO DE LA ACTUACIÓN	Fracasada
FIJACIÓN DEL LITIGIO	Realizado
PRÁCTICA DE PRUEBAS	Realizada
ALEGATOS DE CONCLUSIÓN	Realizada

En mérito de lo expuesto el Juzgado Veinticinco (25) de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de la Sede Descentralizada de Kennedy, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1- AROBAR la solicitud de entrega acordada entre las partes, para el día miércoles 15 de enero de 2020. Fecha en la cual se comprometen los señores LUIS ALFREDO MARTINEZ HEREDIA C.C. 4.291.266 y ROSA MARIA CALVO CRUZ C.C. 51.750.057 entregar la casa objeto de restitución a las señoras GILMA STELLA RODRIGUEZ DE PINEDA C.C. 51.673.037, MARITZA PINEDA RODRIGUEZ C.C. 52.969.468 y GINNA MARCELA PINEDA RODRIGUEZ inmueble ubicado en la Calle 13 A N° 80 D-23, Casa, Barrio Tintal de esta ciudad.

Las partes quedan notificadas en estrados de la presente decisión.


JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
 Juez

7
220



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTICINCO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE KENNEDY

Bogotá D.C., veintidós (22) de octubre de dos mil diecinueve (2019)

Ref.: Restitución 11001-4103-751-2018-0695-00.



En atención al informe secretarial que antecede y con fundamento en el artículo 286 del C.G.P., el despacho dispone:

PRIMERO: Corregir parcialmente el numeral 2 y 1 de las actas calendadas el 05 de septiembre de 2019 (fls. 211 y 212) en el sentido de indicar que en el numeral 2 del acta de audiencia visible a folio 211 se refiere al "señor" Luis Alfredo Martínez Heredia y a la señora Rosa María Calvo Cruz. Respecto del numeral 1 del acta obrante a folio 212, se refiere a "aprobar" la solicitud de entrega y no como allí se indicó.

SEGUNDO: En lo demás se mantendrá incólume las actas.

NOTIFÍQUESE,

JAIRO MANCILLA MARTÍNEZ
JUEZ

Notificación por estado: la providencia anterior es notificada por anotación en ESTADO No. 162 Hoy 22 de Octubre 2019 a las 08:00 a.m.
El Secretario,

MÓNICA SAAVEDRA LOZADA