

Proceso verbal No. 2022-0537 de RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ vs. SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN.

Salamanca Cubillos Abogados <salamancacubillosabogados@yahoo.com>

Jue 26/10/2023 12:23

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Katherin Alvarez Bermudez <kalvarez@bureauintegralservices.com>
CC: rafael.erazo <rafael.erazo@infodeclat.com>

 1 archivos adjuntos (235 KB)

Solicitud J45CC 2022-0537-4.pdf;

Buenos días:

Actuando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, ahora demandada en reconvencción, mediante el presente remito escrito de contestación de dicha demanda, para conocimiento y trámite del despacho y sujetos procesales.

Manifiesto que renuncio a términos de ejecutoria, con el ánimo de darle mayor celeridad al proceso. Agradezco me confirmen el recibo del documento anexo.

Cordialmente,

Juan David Salamanca Cruz

Abogado

Cra. 14 No. 94A-24 Of. 406

Tel: 3105747528

Bogotá D.C. Colombia

Bogotá D.C.

Señor

JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Asunto: Proceso verbal No. **2022-0537** de **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ** vs. **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN**.

JUAN DAVID SALAMANCA CRUZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.968.947 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 129.781 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado especial del señor **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ**, mayor de edad, domiciliado en Cali, Valle del Cauca, demandado en reconvención, estando dentro del término legal, pongo en conocimiento del despacho la contestación a dicha demanda, en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: Es cierto. Los señores **SANDRA JANNETH ARANDA PACHON** y **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ**, suscribieron promesa de compraventa de derechos de cuota figura proindiviso en el mes de abril del año 2021, sobre el **TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%)** del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-639737 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Norte.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: Es cierto.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: Es cierto. Se trata de una obligación que fue cumplida por mi mandante y de la cual tuvo conocimiento la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHON**, respecto del trámite y gestiones adelantadas por este.

SEPTIMO: Es cierto. La primera parte del pago se realizó en favor de mi mandante.

OCTAVO: Es cierto. En un acto de consideración y buena fe, se aceptó la propuesta de la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHON** de hacer un otrosí, modificando las fechas de pago del saldo.

NOVENO: Es cierto. Dicha modificación se dio en aras de darle facilidades de pago a la compradora y procurando ajustar los tiempos de escrituración, de acuerdo con el avance de las gestiones de saneamiento del inmueble.

DECIMO: Es cierto.

DECIMO PRIMERO: Es cierto.

DECIMO SEGUNDO: Es cierto.

DECIMO TERCERO: No es cierto y es necesario aclarar: Ambas partes fueron de mutuo acuerdo a radicar documentos para la firma de la escritura pública. Estando allí el funcionario les informó que la escritura a suscribir podría ser devuelta por la Oficina de Registro, ya que en el certificado de libertad no aparecía el área total del inmueble, por lo que se recomendó conseguir la certificación de área y linderos, junto con la información catastral del inmueble, de parte del **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**. La señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** tuvo conocimiento directo de esta situación y aceptó que, una vez conseguido el documento, procederían a la firma de la escritura y pago del saldo del precio.

En gracia de discusión, si no hubiese estado de acuerdo con adelantar la gestión pendiente, esta debía haber desistido del negocio en dicho momento, además de haber tramitado un acta de comparecencia en la notaría, manifestando su descontento, así como la disponibilidad de recursos para el pago del saldo del precio en ese mismo instante, situación que nunca ocurrió. Pese a ello, ese mismo día aceptó recibir el inmueble, el cual ya conocía y manifestó su aceptación a conformidad de aquello que se le entregaba y de lo que se esperaba, cumpliera posteriormente, con diligencia y seriedad.

DECIMO CUARTO: Es cierto, aclarando que la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** tenía conocimiento de esto y sabía que se iba a hacer la cancelación de afectación a vivienda familiar junto con el acto de la compraventa en la misma escritura pública, lo cual es perfectamente válido y posible.

DECIMO QUINTO: No es cierto. Hasta el momento no se ha tenido ninguna noticia acerca de movimientos de tierra en el inmueble y la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** en ningún momento le ha notificado a mi mandante acerca de tal situación, tal y como se puede apreciar que no se aporta ninguna prueba al respecto.

En lo referente a tuberías de desagües en el inmueble, estas se encuentran a plena vista en el inmueble, se pueden apreciar desde el momento mismo en que se ingresa al inmueble y mal podría pensarse que se trata de un vicio oculto, o un defecto del inmueble que pudiese afectar su aptitud para el uso residencial para el que fue dispuesto. Debe tenerse en cuenta que a la parte compradora le asiste un deber jurídico de diligencia y observación en la determinación de los bienes que ha de adquirir y no es de recibo ni aceptación que solo hasta el momento de la notificación de la demanda de reconvenición se venga a quejar de supuestos fallos que tiene el inmueble, de los cuales ni siquiera se tiene la certeza de que efectivamente sea un defecto y más bien, son propios de las medidas necesarias del manejo de aguas dentro de un predio que se encuentra en la falda de la montaña.

DECIMO SEXTO: No es cierto, me atengo a lo que se pruebe en el curso del proceso y manifiesto que la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** en ningún momento ha formulado requerimiento alguno a mi mandante por la supuesta diferencia de áreas en el predio adquirido. Olvida la aquí demandante y su apoderada que en el presente negocio se adquirió un derecho de cuota sobre un bien inmueble, más no un área exacta, plenamente delimitada, caso en el que habría que gestionar la división material del inmueble, previo a la venta, así como la generación de nuevos folios de matrícula inmobiliaria para cada uno de los inmuebles resultantes, respecto de los cuales si podría predicarse una exigencia métrica exacta.

DECIMO SÉPTIMO: Esto no es un hecho jurídicamente relevante que deba ser tenido en cuenta para la fijación del litigio.

SOBRE LAS PRETENSIONES

Manifiesto al despacho que me opongo a todas las pretensiones referentes a la declaratoria de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte de mi mandante, así como la resolución de dicho contrato y su modificación, toda vez que no es la verdadera intención de ninguna de las partes, que no hay incumplimiento por la parte vendedora y que el inmueble ya ha sido entregado y ocupado por la demandante en reconvención, quedando por concluir únicamente el pago del saldo del precio y la firma de la escritura pública.

Me opongo también a la declaratoria de incumplimiento sumada al pago de cláusula penal, ni a la condena por reparaciones del inmueble, toda vez que no se acredita ninguna gestión en particular, su verdadera necesidad o tan siquiera su valor.

Solicito también al despacho declarar que no hay vicios ocultos en el inmueble y que incluso de existir, los mismos no podrían ser reclamados, en la medida en que no se ha finiquitado el contrato de compraventa de bien inmueble con todas las solemnidades que exige la ley.

Finalmente me opongo a que mi cliente sea condenado por costas procesales y agencias en derecho y por el contrario, solicito que estas cargas sean impuestas a la demandante en reconvención

SOBRE LAS PRUEBAS

Documentales

Manifiesto que no me opongo a que sean tenidas en cuenta las pruebas documentales aportadas, salvo las conclusiones a las que se llega por parte del área de los planos aportados. Al respecto, no se tiene certeza del momento en que fueron realizadas, ni los puntos de referencia que fueron tenidos en cuenta, en relación a aquello que se hubiese podido entender o concluir de la promesa de compraventa y su otrosí.

Interrogatorio de parte

Es necesario manifestar que no es posible que un apoderado pida el interrogatorio de parte de su propio cliente; de estimarlo necesario, podría pedir la declaración de parte de su cliente, que no podría exceder a aquello de los descrito en los hechos de la demanda. No me opongo al interrogatorio de parte de mi cliente en la audiencia de trámite, la cual permitirá a su despacho una mayor claridad de los hechos del caso.

Sin embargo, es necesario manifestar que tampoco es procedente el interrogatorio de parte de la señora **MARÍA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ**, puesto que aquella no es sujeto procesal y lo procedente habría sido pedir la prueba testimonial, siempre y cuando se cumpliera con los requisitos previstos en el art. 212 del C.G.P.

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDADA

Solicito al despacho que para esta demanda de reconvención se tengan en cuenta las pruebas documentales que obran en la demanda principal, a fin de completar los vacíos que trae esta demanda, con el ánimo de dar una mayor claridad al despacho acerca de los hechos de la demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Inexistencia de incumplimiento por parte del promitente vendedor

Si bien es cierto, acorde con lo manifestado en el relato de los hechos de la demanda principal, las partes establecieron un contrato de compraventa por un porcentaje de un bien inmueble que se reflejaba en un área más o menos determinada, el cual se quiso documentar a través de una promesa de compraventa, la cual fue objeto de cambios, en la medida que se venían dando los cumplimientos, así como eventuales vicisitudes que modificaban las condiciones de cumplimiento a cargo de cada una de las partes durante el paso del tiempo. Pese a los cambios aquí descritos, todos ellos se dieron de manera clara, compartida y concertada entre las partes, no hubo cambios unilaterales, ni decisiones que afectaran soterradamente a la otra parte del contrato.

En estricto sentido, todas las acciones desplegadas por el señor **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMÍREZ** siempre le fueron comunicadas de manera directa y oportuna a la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN**, quién manifestó su conocimiento y aceptación a todas y cada una de ellas, incluyendo las gestiones adicionales que se debieron realizar a partir del 13 de diciembre de 2021, por exigencia de la notaría en donde se iba a otorgar la escritura pública de compraventa. Tal y como se puede evidenciar en los mensajes y correos electrónicos cruzados entre las partes durante el año 2022, la demandante en reconvención aceptó que se postergara la fecha de firma de escritura pública, mientras se obtenía la información catastral necesaria para completar los requisitos particulares que exigía la notaría. Incluso hizo propuestas de cambio en la forma de pago, tal y como se puede evidenciar en las pruebas de la demanda principal.

En gracia de discusión, si la aquí demandante estimaba que había un incumplimiento, del promitente vendedor, era su obligación manifestárselo de manera inmediata, para que este no procediera a conseguir documentos adicionales y a asumir gastos innecesarios, en la medida que no se iría a firmar la escritura pública de compraventa. Téngase en cuenta que, debido a que se debió tomar un tiempo adicional para conseguir los documentos exigidos, en ningún momento se le pidió a la demandante que hiciera un pago anticipado del saldo del precio, pero sí que lo hiciera en el momento de la firma de la escritura pública, en el momento en el que se obtuvieron las resoluciones solicitadas y la notaría tenía lista la minuta para ser aprobada y firmada por las partes del contrato.

Solo hasta ese momento se supo de la decisión inaceptable de la compradora, de desistir del contrato, pese a que ya había recibido el inmueble, pretendiendo exonerarse del pago del saldo del precio, excusándose con ligereza, de que con el saldo del precio se cubriría el valor de la cláusula penal, como si ella hubiese declarado válidamente el incumplimiento en momento alguno; vale la pena recordar que en ningún momento se hizo declaración juramentada de comparecencia ante notario por su parte, con el fin de que se declarase que el promitente vendedor estaba en mora de cumplir.

De acuerdo con lo anterior y pese a las modificaciones escritas y verbales de la promesa de compraventa, nunca hubo incumplimiento de la parte vendedora, todas las acciones fueron con conocimiento de la parte compradora y esta nunca manifestó inconformidad o presentó reclamo alguno a mi mandante, para que se hubiese abstenido de continuar con el contrato, salvo el momento en el que ya se tenían los documentos listos para firma en la notaría y esta se negó a pagar el saldo del precio, reclamando de manera injustificada el pago de la cláusula penal, respecto de la cual no hay ningún lugar a su reconocimiento.

Incumplimiento grave de las obligaciones de la promitente compradora

Si bien es cierto que las partes acordaron en varias oportunidades modificar el precio del inmueble y su forma de pago, también lo es que la señora incurrió en varias situaciones de incumplimiento en la etapa final del negocio de la promesa de compraventa, según procedo a explicar:

Después de haber suscrito el otro sí al contrato de promesa de compraventa, se había pactado que la firma de escritura y entrega del inmueble se iba a hacer el día 13 de diciembre de 2021. Es sabido y aceptado por las partes que la escritura no se pudo firmar pero, en señal de seriedad y compromiso se le ofreció a la compradora que ocupara el inmueble, mientras se obtenían la certificación de área e información catastral por parte del **INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC**, lo cual fue aceptado sin ningún reparo y a los pocos días ella se trasteó al inmueble.

Si el 13 de diciembre de 2021 no se firmó la escritura y la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** pensaba declarar el incumplimiento y resolver el negocio, entonces: ***¿por qué razón recibió el inmueble?***

Así mismo, durante el primer trimestre de 2022 el señor **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMÍREZ** se dedicó a adelantar las gestiones necesarias para la obtención de la información pendiente, cuyos avances los iba informando periódicamente a la compradora, sin objeción o reclamo alguno. En cambio, la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** se dedicó a adelantar obras de remodelación y alteraciones estructurales y estéticas al inmueble, procurando ganarle espacio a la montaña, afectando los gaviones y poniendo en peligro la integridad de la otra casa que hay en el inmueble; se le hicieron los requerimientos oportunamente, ante los cuales hizo caso omiso, razón por la que se debió poner esta situación en conocimiento de las autoridades competentes.

Finalmente, de manera repentina, unilateral e inexplicable, cuando ya se habían completado los documentos y después de estar viviendo en el inmueble, la señora **SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN** optó por decir que no pagaría el saldo del precio y que no acudiría a la notaría a firmar la escritura, puesto que consideraba que el plazo se había vencido y que se le debía reconocer el pago de la cláusula penal, pese a que nunca hizo reclamo alguno, ni denunció incumplimiento de parte del vendedor en ningún momento.

Construir adiciones, efectuar movimientos de tierras, remodelar, negarse a pagar el saldo del precio, así como rehusarse a firmar la escritura pública para finiquitar el negocio si constituyen verdaderos incumplimientos del contrato, que le causan un perjuicio grave a mi mandante, quien no está en condición ni obligación de soportar; por lo que es la parte compradora quien ha incurrido en múltiples faltas a la promesa de compraventa, en donde resulta inexplicable la razón por la cual se niega a culminar un negocio por el que ha pagado un porcentaje importante del precio, lo tiene en ocupación y le ha hecho alteraciones considerables, pero se niega a adquirir el derecho de dominio, basada en un interés mezquino y desleal de no querer pagar el saldo de un precio, excusándose vanamente en una cláusula penal totalmente inoperante para el caso en cuestión. Es por estas razones que solicito a su despacho decretar la prosperidad de estas excepciones de mérito.

SOBRE LA MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA

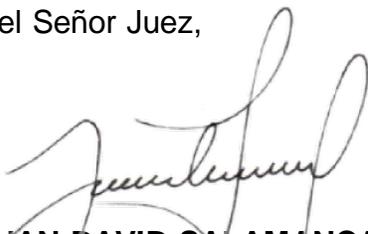
Se manifiesta en los hechos de la demanda de reconvención que no se hizo notificación previa de la demanda, toda vez que aquí se solicitaban medidas cautelares. Al respecto,

manifiesto al despacho que me opongo a su decreto y solicito que aquellas sean rechazadas de plano, toda vez que las medidas cautelares de embargo y secuestro de bienes son procedentes dentro de los procesos de ejecución, cuando se trata de la exigibilidad de obligaciones claras, expresas y exigibles, lo que no ocurre en este caso.

Tal y como se puede colegir del escrito de demanda y la reconvención, se trata de un proceso de naturaleza declarativa, no ejecutiva, sumado al hecho que las mismas pretensiones de esta demanda se refieren a la resolución de un contrato y no a su cumplimiento, situación que refleja una evidente contradicción y falta de técnica procesal entre las pretensiones y las medidas cautelares solicitadas.

En los anteriores términos presento a su despacho esta contestación de demanda, solicitando a su despacho negar las pretensiones y condenar a la aquí demandante por las costas procesales y agencias en derecho. Sírvase proceder de conformidad.

Del Señor Juez,



JUAN DAVID SALAMANCA CRUZ
C.C. 79.968.947 de Bogotá
T.P. 129.781 del C.S. de la J.

2022-00537 Proceso Verbal Declaratorio de Rafael Erazo contra Sandra Janneth Aranda (PRIMERA PARTE CONTESTACIÓN)

Katherin Alvarez Bermudez <kalvarez@bureauintegralservices.com>

Lun 13/03/2023 16:34

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: raerazo1 <raerazo1@gmail.com>; salamancacubillosabogados@yahoo.com <salamancacubillosabogados@yahoo.com>

Bogotá D.C., 13 de marzo de 2023

PRIMERA PARTE

Señor

JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Atn. Dra. Gloria Cecilia Ramos Murcia

Juez de la República de Colombia

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICACIÓN No: 2022-00537
PROCESO: PROCESO VERBAL
DEMANDANTE: RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ
DEMANDADO: SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

PRESLEY KATHERIN ALVAREZ BERMUDEZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la c.c. 53.076.119 de Bogotá, abogada en ejercicio de la profesión, portadora de la Tarjeta Profesional No.205.458 del C.S.J., en calidad de apoderada judicial de parte pasiva de la litis, encontrándome dentro de los términos legalmente concedidos por el despacho, me permito contestar demanda de la referencia en los argumentos de hecho y de derecho que expongo en documento adjunto.

Mil gracias por su atención a la presente.

Cordialmente,

**Katherin Alvarez Bermúdez**

Abogada

Especialista en derecho Financiero

Especialista en Seguridad Industrial, higiene y gestión ambiental

BUREAU INTEGRAL SERVICES SAS

NIT. 901.115.441-1

Carrera 38 No.25-85 Bogotá - Colombia

Teléfonos: 3005454204 – 7941794

E-mail: kalvarez@bureauintegralservices.com

AVISO LEGAL: BUREAU INTEGRAL SERVICES S.A.S. expresan que esta dirección de correo y cualquier documento adjunto contienen información que es confidencial, reservada y es únicamente para la entidad o persona para la que va dirigida. Este correo puede contener datos personales los cuales están sujetos a la Política de Privacidad de la compañía conforme a la cual el tratamiento de esos datos se circunscribe exclusivamente a la autorización dada por el titular al responsable y/o encargado, la cual impide su divulgación o uso por parte de terceros no autorizados. En consecuencia, en caso de recibir este mensaje por error, por favor informe a quien lo remitió y elimínelo de su sistema. Si usted no es la persona a quien se dirige el mensaje, está siendo notificado por este medio que cualquier divulgación, copia, distribución o uso de la información aquí contenida es estrictamente prohibido e ilegal, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 de 2009, ley estatutaria 1581 de 2012 y demás normas que las desarrollen, modifiquen o deroguen. Si ha recibido este correo por error, por favor informe al remitente y luego bórrelo. Si usted es el destinatario, le solicitamos mantener reserva sobre el contenido, los datos o información de contacto del remitente y en general sobre la información de este documento y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización expresa. En cumplimiento con lo dispuesto dentro de nuestro sistema integrado de gestión mantenemos disponible a las partes interesadas pertinentes nuestra política integral "Bureau Integral Services SAS, es una empresa dedicada a la prestación de servicios logísticos, legales y de gestión a la medida del cliente, teniendo en cuenta sus necesidades y expectativas en pro de fomentar el intercambio comercial internacional de forma segura.

Contamos con aliados estratégicos que facilitan el relacionamiento e interconexión global creando sinergias operacionales para nuestras partes interesadas. Fomentamos la toma de conciencia sobre la importancia de la seguridad y la salud en el lugar de trabajo para evitar accidentes y enfermedades laborales en nuestros colaboradores.

Para dar cumplimiento a lo anterior, nuestra organización se encuentra comprometida con: a) El cumplimiento de la legislación vigente. b) La disposición de los recursos necesarios para la implementación del SG-SST. c) La Identificación, evaluación y valoración de los riesgos para establecer controles. d) La intervención de los riesgos, priorizando la actuación sobre el riesgo disergonómico y visual, en pro del bienestar general. d) La mejora continua del SG-SST."

Señor

JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Atn. Dra. Gloria Cecilia Ramos Murcia

Juez de la República de Colombia

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

RADICACIÓN No: 2022-00537
PROCESO: PROCESO VERBAL
DEMANDANTE: RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ
DEMANDADO: SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

PRESLEY KATHERIN ALVAREZ BERMUDEZ, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bogotá, identificada con la c.c. 53.076.119 de Bogotá, abogada en ejercicio de la profesión, portadora de la Tarjeta Profesional No.205.458 del C.S.J., en calidad de apoderada judicial de parte pasiva de la litis, encontrándome dentro de los términos legalmente concedidos por el despacho, me permito contestar demanda de la referencia en los argumentos de hecho y de derecho que expongo a continuación:

I. FRENTE A LOS HECHOS:

Hecho 1: falso. El bien inmueble fue encontrado por la compradora a través de la página Web metro cuadrado.com, donde se encontraba publicado. ([Anexo 1](#))

Hecho 2: cierto.

Hecho 3: cierto.

Hecho 4: parcialmente cierto. En cuanto al manejo comunitario de los servicios públicos domiciliarios, sin embargo, Nunca se informó la inexistencia del punto de agua y no precisamente por ahorro como se expone en el hecho, sino por la no autorización de puntos adicionales ya que el bien inmueble no podía ser objeto de subdivisión interna. Situación de la que se entera mi poderdante hasta el día de la asamblea de propietarios en el mes de marzo de 2022.

En donde también fue el espacio donde se enteró que la urbanización Rio Grande estaba confirmado por 45 casas, sin embargo, el vendedor aquí demandante realizó una derivación de su casa No.26, construyendo la casa No.26 b, sin autorización de la urbanización.

Por lo anterior, la urbanización no reconoce a la señora Sandra Aranda como propietaria, no le recibe ningún valor por administración, cuyo valor le es cobrado por la señora María Virgina Arciniegas, esposa del vendedor aquí demandante y apoderada para la celebración del contrato de compra venta del inmueble objeto de controversia. ([Anexo 2](#))

Por otra parte, al momento de presentar a la señora Sandra Janneth Aranda Pachón, inicialmente la presenta como la nueva propietaria, sin embargo posteriormente al chat de la administración y el conjunto la presente como habitante del lugar. ([Anexo 3](#))

Hecho 5: cierto

Hecho 6: cierto

Hecho 7: cierto

Hecho 8: cierto

Hecho 9: cierto

Hecho 10: cierto

Hecho 11: cierto

Hecho 12: parcialmente cierto. El pago por valor de 19 millones se realizó en esta fecha por instrucción directa del vendedor, como anticipo de arras del negocio y no por mera liberalidad, tal y como se indica en la cláusula cuarta, literal a, numeral 1 del contrato de promesa. ([Anexo 4](#))

Hecho 13: falso. Las comunicaciones cruzadas entre las partes se generaron para efectos de ponerse de acuerdo en los términos del negocio.

Hecho 14: falso. Las comunicaciones cruzadas entre las partes se generaron para efectos de ponerse de acuerdo en los términos del negocio.

Hecho 15: cierto. Aunque se aclara que la fecha de firma del contrato por parte del apoderado del vendedor fue el 21 de abril de 2021 y el comprador lo suscribió el 28 de abril de 2021.

Hecho 16: cierto.

Hecho 17: cierto.

Hecho 18: cierto.

Hecho 19: cierto.

Hecho 20: cierto. Sin embargo, para efectos de ilustrar al juzgado, la compradora le dio a conocer al vendedor que las fechas de pago del inmueble objeto de la compra estaban atadas a la fecha en que ésta recibiera el valor de la venta de su apartamento en la ciudad de Bogotá. ([Anexo 5](#))

Hecho 21: parcialmente falso. Se aclara que en virtud del conocimiento que tenía el vendedor sobre la venta del apartamento de la compradora en Bogotá para efectos de cubrir el pago del inmueble objeto de la diferencia, accedieron de común acuerdo a reunirse para conocer los términos del desembolso por parte de la entidad bancaria, para efectos de suscribir otrosí modificatorio tanto de las fechas de pago como de la firma de escritura. ([Anexo 6](#))

Hecho 22: cierto

Hecho 23: parcialmente cierto, en la medida en que ambas partes siempre estuvieron abiertas al diálogo y al mutuo acuerdo para establecer las fechas y la forma de pago de la compra venta del bien inmueble, razón por demás que conllevaron a suscribir un otrosí modificatorio tanto de las fechas de pago como de la firma de escritura. ([Anexo 6](#))

Hecho 24: cierto

Hecho 25: parcialmente cierto. En la medida en que ambas partes conocían que el pago del inmueble dependía del desembolso del crédito por parte de la entidad financiera a los clientes de la compradora por la venta de su apartamento en Bogotá, por ello siempre las partes estuvieron de acuerdo en la continuidad de la negociación. ([Anexo 5](#))

Hecho 26: cierto

Hecho 27: falso: el levantamiento de la afectación a vivienda familiar no quedó supeditado a la forma de pago sino a fecha cierta, de conformidad con lo

establecido en la cláusula 10 párrafo 4 en concordancia con la cláusula 7 del contrato de promesa de compra venta de derechos de cuota figura de proindiviso, establecido para el 18 de agosto de 2021. ([Anexo 4](#))

Hecho 28: cierto.

Hecho 29: parcialmente cierto. La nueva distribución de pagos enviada por el vendedor al comprador es del 2 de septiembre de 2021 y los pagos se realizaron en los montos, fechas y forma indicada por el comprador. Novándose la obligación a través del documento emitido por el comprador con la denominación de "nueva" distribución del segundo desembolso. ([Anexo 7](#))

Hecho 30: cierto. Sin embargo se aclara que la compradora no tenía otra opción sino aceptar los términos informados por el vendedor, ya que a la fecha (28ago2021) ya había entregado el valor de: 300.500.000 y no tenía ni posesión del bien ni escritura de la propiedad, cuya firma se había pactado inicialmente para el 18ago2021.

Hecho 31: cierto. Aplazamiento de 40 días más para la firma de la escritura pactada inicialmente para el 18ago2021.

Hecho 32: cierto.

Hecho 33: cierto, por cuanto la entrega del bien se encontraba pactada para el 18 de agosto de 2021 de conformidad con lo establecido en la cláusula décima del contrato de promesa de compra venta derechos de cuota figura de proindiviso.

Hecho 34: cierto. El tercer desembolso se haría con la entrega del inmueble y en la fecha establecida en el otrosí modificatorio suscrito por las partes, tal y como fue realizado por la vendedora.

Hecho 35: cierto.

Hecho 36: falso. No obra prueba dentro del expediente.

Hecho 37: cierto.

Hecho 38: cierto.

Hecho 39: cierto.

Hecho 40: cierto.

Hecho 41: cierto.

Hecho 42: cierto.

Hecho 43: Parcialmente cierto. Efectivamente se recibió el bien inmueble por parte de la señora María Virginia Arciniegas, sin embargo, cuando se indica "a satisfacción", no corresponde a un hecho, sino a un comentario de la activa.

Comentario que dista de los vicios ocultos encontrados en el bien inmueble, dentro de los que se encuentran: la inestabilidad del suelo, la condición de vulnerabilidad de la vivienda por riesgo de derrumbe de la montaña, la tubería desde donde desembocan los desagües de la casa No.26 propiedad del vendedor y la presencia del pozo de aguas negra en el predio vendido, también provenientes de la casa No.26. ([Anexo 8](#))

Hecho 44: Cierto

Hecho 45: Parcialmente falso. Si bien es cierto ambas partes acudieron a la Notaria, el vendedor no llevaba la documentación completa y actualizada para suscribir la respectiva escritura.

Evidencia de ello es la respuesta de la Notaria única del Círculo de la Calera - Cundinamarca en la cual indica: *"Una vez revisada la carpeta donde reposa la documentación esta fue radicada en el mes de abril de 2022 y para la fecha 13 de diciembre de 2021 no aparece en esta oficina evidencia de solicitud de ese trámite"* (Anexo 9)

Hecho 46: Parcialmente falso. Efectivamente el funcionario de la Notaria indico que uno de los elementos faltantes era la certificación de área y linderos, acompañada de la información catastral del inmueble, sin embargo no fue el único documento faltante, razón por la cual no hay evidencia de ninguna radicación, ni siquiera parcial o incompleta, porque no se llevaban documentos para la constitución de la Escritura. (Anexo 9)

Hecho 47: Falso. No fue de común acuerdo adelantar la corrección de áreas o la solicitud de certificaciones de área y linderos, era requisito obligatorio por parte del comprador para suscribir la escritura. No obra prueba en el expediente que la señora Sandra Janneth Aranda Pachón aceptara que una vez culminado este trámite procedería a firmar y pagar el precio.

Por el contrario, si se evidencia correo electrónico del 11 de febrero de 2022 donde la señora Sandra Janneth Pachón le escribe al vendedor indicando al respecto: *"los tiempos se han alargado bastante hemos tenido incumplimiento. Aunque todo sigue en proceso, quisiera que por este medio me comuniquen que exactamente lo que retrasa el proceso en registro y cuáles son los tiempos estimados, que les han informado cada que radican documentos. De esta manera poder saber con exactitud y tomar decisiones más asertivas frente a nuestro negocio."* (Anexo 10)

Hecho 48. Cierto. De hecho se ilustra al juzgado informándole que el trasteo fue el mismo día de la entrega, por cuanto la señora Sandra Janneth y su hija de 6 años no tenían otro espacio donde vivir, ya que todos sus recursos financieros habían sido invertidos en este proyecto de compra venta del inmueble.

Hecho 49: Falso. Para el 17 y 18 de enero de 2022 todavía se encontraba con la afectación a vivienda familiar, tal y como puede evidenciarse en la anotación 18 del certificado de tradición y libertad del inmueble, donde claramente se puede observar que la cancelación de la afectación se realizó solo hasta el 17 de febrero de 2022. (Anexo 11)

Hecho 50: Parcialmente cierto. Efectivamente el vendedor tuvo noticias de las obras adelantadas por la señora Sandra Janneth Aranda Pachón, pero no se trataron de obras de ampliación y remodelación como se indica, sino de obras para evitar que la casa No.26 de propiedad del vendedor, no se viniera encima del bien inmueble que le fue vendido a la Señora Sandra Janneth Aranda Pachón y donde habitaba con su hija de 6 años. (Anexo 8)

También se adelantaron obras para tratar la humedad y el moho que producto de la tubería que desde la casa No.26 propiedad del vendedor, caen de manera directa sobre el inmueble que le fue vendido a la señora Sandra Janneth Aranda. (Anexo 8)

Vicios ocultos que por demás en ningún momento se informaron a la señora Sandra Janneth Aranda, afirmación que se realiza bajo la gravedad del juramento.

Hecho 51: Cierto

Hecho 52: Cierto

Hecho 53: Falso. Según comunicación escrita No.NU-054 de la Notaria Única de la Calera del 2 de marzo de 2023, se indica: "Es de aclarar que revisada la carpeta donde reposa la documentación esta fue radicada en el mes de abril de 2022". Así las cosas al 9 de marzo de 2022 no se había radicado ningún documento. [\(Anexo 9\)](#)

Con lo anterior se evidencia mas que incumplido el término para la firma de la escritura por causa del vendedor, fecha que había sido establecida en la cláusula quinta del otrosi modificatorio de la promesa de compraventa para el lapso comprendido entre el 20 de noviembre y el 13 de diciembre de 2021.

Hecho 54: cierto

Hecho 55: Falso. Tal y como se desprende del correo electrónico mencionado, lo único que se indica en el mismo es lo siguiente: *"Hola Sandra, cordial saludo. EL día de hoy nos entregaron a resolución. Nuestro predio aparece relacionado en la página 8. María Virginia te va a contactar para coordinar el siguiente paso Saludos"*.

Nótese que no indica nada adicional de lo expuesto en el hecho por la activa, además no existe ningun pacto verbal como se indica ya que la promesa de compraventa tiene como formalidad legal constar por escrito. [\(Anexo 12\)](#)

Hecho 56: cierto. Se hace especial énfasis para efectos de ilustrar al juzgado que dicha comunicación se incluyó de manera parcial, por lo cual a continuación se transcribe el párrafo completo para dar contexto al hecho: *"Dicho lo anterior les he comunicado que después de 4 meses de espera de los documentos mencionados ya no cuento con el dinero para finalizar nuestro negocio. Tal y como les mencioné las razones fue mucho tiempo esperando que se resolvieran los documentos y durante ese lapso de tiempo se han venido presentando necesidades en términos de seguridad en la casa a las que le he dado prioridad. Razón por la que les comunico dicha novedad para que entre las partes busquemos opciones y plazo para culminar de manera exitosa nuestra negociación."* (subrayado fuera del texto original) [\(Anexo 13\)](#)

Posteriormente mediante correo del 6 de abril de 2022, Sandra Janneth Aranda Pachón escribe al vendedor indicándole que de conformidad con lo establecido en el Otrosi modificatorio del contrato de promesa de compraventa, contaba con el dinero para la fecha de la firma de la escritura pactada para el 13 de diciembre de 2021 y en razón al incumplimiento por parte del vendedor frente a su obligación de entregar la documentación completa para la transferencia de dominio mediante la suscripción de la Escritura Pública, este valor no pudo entregarse. [\(Anexo 14\)](#)

Hecho 57: cierto.

Hecho 58: cierto.

Hecho 59: cierto. Y para efectos de ilustrar al despacho, se informa que en dicha comunicación el vendedor le dice a la señora Sandra Janneth Aranda que la firma de la escritura queda sujeta a la entrega de cincuenta millones de pesos (50.000.000).

Propuesta que naturalmente no aceptó mi poderdante, por cuanto no solo ya había soportado el incumplimiento, sino que ahora debía pagar por la mora de ese cumplimiento por parte del vendedor.

Hecho 60: cierto.

Hecho 61: cierto.

Hecho 62: Parcialmente cierto. Para efectos de ilustrar lo realmente indicado por la señora Sandra Janneth Aranda, se expone el texto completo de la comunicación del 5 de mayo de 2022: *"Como le mencione en días pasados ustedes han incumplido cláusulas de nuestro contrato de promesa de compraventa. Razón por la que como le mencioné NO estoy dispuesta a dar continuidad del negocio y hacer efectivas las cláusulas que*

apliquen a nuestro contrato. A la fecha les he entregado a ustedes dos la suma de \$441.000.000.00 (cuatrocientos cuarenta y un millones de pesos /mte) y ustedes dando largas más de 4 meses a finiquitar una negociación donde el predio debió estar a Paz y salvo". (Anexo 15)

Hecho 63: parcialmente cierto. En la medida en que si se adelantan obras pero para efectos de conservar el único patrimonio con que cuenta para ella y su hija, ya que la casa No.26 de propiedad del vendedor, amenaza su hábitat tranquilo y seguro, teniendo de adelantar el arreglo de los gaviones por que se encontraban llenos de arena.

Otras obras realizadas corresponden a derivar las aguas negras provenientes de la casa No.26 propiedad del vendedor, que caen y reposan en el predio adquirido por la señor Sandra Janneth Aranda. (Anexo 8)

Situaciones que claramente no fueron informadas de manera previa a la venta y de las cuales se enteró la compradora tan solo al encontrarse habitando el inmueble.

Hecho 64: cierto.

Hecho 65: cierto. Aclarando al despacho que mi representada optó por la decisión de que sea un juez quien determine la existencia del incumpliendo por parte del vendedor.

Hecho 66: cierto.

Hecho 67: Falso. No me consta la afectación grave de la parte activa ya que no se acredita dentro del expediente.

Hecho 68: falso. La completitud documental ante la Notaria no obliga a su comparecencia para firmar en la fecha que se le ocurra al vendedor, las cláusulas obligantes se establecieron en el Otrosi modificadorio del contrato de promesa de compraventa, mediante el cual se estableció como fecha máxima para la firma de la Escritura el día 13 de diciembre de 2021.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Teniendo en consideración los argumentos de hecho aquí expuestos, acompañados de las respectivas evidencias probatorias que dan fe de los mismos, solicito a su despacho **no acceder a las siguientes pretensiones principales ni subsidiarias** planteadas por la parte activa de la litis, por cuanto:

1. Respecto de la pretensión principal y subsidiaria de *declaración de incumplimiento por parte de la compradora del contrato de promesa de compra venta celebrada el día 21 de abril del año 2021 y sus modificaciones posteriores al no firmar la escritura pública del inmueble y pagar el saldo del precio, se tiene demostrado que:*
 - La cláusula quinta del contrato de promesa de compra venta, modificado mediante Otrosi del 5 de octubre del año 2021, establece como fecha máxima para la suscripción de la escritura el día 13 de diciembre de 2021.
 - La cláusula cuarta del contrato de promesa de compra venta, modificado mediante Otrosi del 5 de octubre del año 2021, establece que el pago del saldo por valor de 89.000.000 se realizaría a la firma de la escritura.
 - El día 13 de diciembre del año 2022, la compradora asistió a la Notaria a cumplir con la obligación establecida en la cláusula quinta del Otrosi, para la suscripción de la escritura pública.
 - Que para esta fecha el vendedor incumplió la obligación de contar con toda la documentación para suscribir la respectiva escritura, razón por la cual para esta fecha la Notaria certifica que no contaba con ningún documento radicado para materializar la transferencia de dominio del bien inmueble.

2. *Respecto de la pretensión principal de ordenar a la compradora a suscribir la escritura pública de compra venta del inmueble, se tiene demostrado que:*

- El día 13 de diciembre del año 2022, la compradora asistió a la Notaria a cumplir con la obligación establecida en la cláusula quinta del Otrosi, para la suscripción de la escritura pública.
- Que para esta fecha el vendedor incumplió la obligación de contar con toda la documentación para suscribir la respectiva escritura, razón por la cual para esta fecha la Notaria certifica que no contaba con ningún documento radicado para materializar la transferencia de dominio del bien inmueble.

3. *Respecto de la pretensión principal de ordenar a la compradora a pagar la suma de 89.000.000, se tiene demostrado que:*

- A la fecha de la presente acción, la compradora del bien inmueble ha realizado el desembolso por valor de cuatrocientos treinta y un millones de pesos (431.000.000)
- A la fecha de la presente acción, la compradora no cuenta con documentos legales que acrediten su propiedad sobre el bien inmueble adquirido con su único capital y el de su hija menor de edad.
- Que la señora Aranda no cuenta con la escritura que la acredite como propietaria por culpa del vendedor, quien no adelantó la documentación de manera diligente y oportuna, incumpliendo la obligación principal que le asiste dentro del contrato, en los términos de la cláusula quinta del Otrosi de la promesa de compra venta de derechos de cuota figura de proindiviso suscrita el 5 de octubre del año 2021.

4. *Respecto de la pretensión principal y subsidiaria de ordenar a la compradora al pago de la cláusula penal, se tiene demostrado que:*

- El contrato de promesa de compraventa en la cláusula sexta, estipula la cláusula penal por la suma de cien millones de pesos (100.000.000) a favor de la parte cumplida y a cargo de la parte que incumple.
- A la fecha la compradora dió cumplimiento a todos los pagos estipuladas en el otrosi de la promesa de compraventa por la suma de Cuatrocientos treinta y un millones de pesos (431.000.000), quedando un saldo pendiente por valor de ochenta y nueve millones de pesos (89.000,000), pagaderos con la firma de la escritura el día 13 de diciembre del año 2021.
- Para el día 13 de diciembre del año 2021, el vendedor incumplió su obligación de reunir de manera completa y oportuna la documentación para efectos de elevar la respectiva escritura pública, lo que conllevó a que no se pudiera ejecutar el desembolso del saldo.
- No existe Otrosi donde las partes de manera consensuada hayan establecido nueva fecha para la suscripción de la escritura de tradición.
- Para el 13 de diciembre de 2021 el vendedor no reunió los requisitos para la suscripción de la escritura, incumpliendo la obligación que le asistía dentro del contrato.
- En razón a este incumplimiento, naturalmente la compradora no pudo realizar el pago del saldo en la medida en que se trata de una obligación condicionada a otra que dependía exclusivamente del vendedor.

5. *Respecto de la pretensión principal y subsidiaria de condenar a la compradora por las costas procesales y agencias en derecho, nos atenemos a lo dispuesto por el despacho según encuentre demostrado.*

6. *Respecto de la pretensión subsidiaria de declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa, se tiene demostrado que:*

- La cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa de derechos de cuota figura de proindiviso, pone en cabeza de la parte cumplida, el derecho a demandar bien sea el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo.
- Para el 13 de diciembre de 2021 el vendedor no reunió los requisitos para la suscripción de la escritura, incumpliendo la obligación que le asistía dentro del contrato.
- En razón a este incumplimiento, naturalmente la compradora no pudo realizar el pago del saldo en la medida en que se trata de una obligación condicionada a otra que dependía exclusivamente del vendedor.
- Por ser el vendedor quien incumple el contrato, no le asiste el derecho para realizar esta pretensión.

7. *Respecto de la pretensión subsidiaria de ordenar a la compradora la restitución del bien inmueble en favor del vendedor sin indemnización alguna, se tiene demostrado que:*

- La cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa de derechos de cuota figura de proindiviso, otorga el derecho al pago de la pena y a la indemnización de los perjuicios pertinentes tal como lo permiten los artículos 1546 y 1600 del Código Civil a favor de la parte cumplida.
- La compradora cumplió con su obligación del pago por valor de cuatrocientos treinta y un millones de pesos (431.000.000).
- La compradora cumplió con su obligación de asistir a la Notaria para suscribir la escritura el día 13 de diciembre de 2021.
- La parte vendedora no cumplió con su obligación de contar de manera diligente con toda la documentación para suscribir la escritura pública el día 13 de diciembre de 2021, tal y como lo certifica la Notaria Única de la Calera.

III. EXEPCIONES LEGALES

1. EXEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

En los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se ha comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla.

Señala el artículo 1609 del código civil colombiano: *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

Así las cosas, el vendedor hoy no puede predicar incumplimiento por parte del comprador, ya que éste último tal y como se encuentra probado en el expediente, cumplió con las obligaciones en los tiempos y términos pactados por las partes, siendo el Vendedor quien generó el incumplimiento al descuidar su deber legal como hombre de negocios, de atender la documentación de manera completa y oportuna para asegurar la suscripción de la escritura pública de compra venta en la fecha pactada contractualmente.

Por otra parte, los contratos y Otrosi se suscriben precisamente para dejar claras las obligaciones de las partes, incluyendo las fechas en que se cumplirán las mismas, por lo cual al momento de no honrarse, las partes podrán acudir a la modificación de las mismas mediante Otrosi de manera consensuada, es decir por mutuo acuerdo y no por voluntad exclusiva del vendedor para suscribir la escritura cuando pueda, o cuando le parezca a su arbitrio establecer las fechas sin pretender consecuencia alguna en la relación contractual.

Al haberse generado el incumplimiento en la suscripción de la escritura de tradición, por culpa exclusiva del vendedor, lo pone en una situación de incumplimiento que por demás le restringe el derecho de exigir el cumplimiento

de la otra parte, pues se estaría presentando un desequilibrio contractual e injusto frente a la parte que si ha honrado sus obligaciones.

En conclusión, frente al caso opera la exceptio non adimpleti contractus o excepción del contrato incumplido, con la cual se obtiene como resultado que el vendedor, no puede exigir el cumplimiento, por no haber cumplido primero con la consecución documental para adelantar la transferencia del bien, contando con el tiempo suficiente desde el 21 de abril de 2021, fecha en que se suscribió el contrato, hasta el 13 de diciembre del mismo año, fecha en que se pacto la firma de la escritura. Aproximadamente 8 meses.

Por último, mal estaría endilgarle incumplimiento al comprador que al 13 de diciembre de 2021, ya había hecho el pago por valor de cuatrocientos treinta y un millones de pesos (431.000.000) de un total de 520.000.000, además de haber asistido en la misma fecha a honrar la obligación de firmar la escritura en cumplimiento con lo establecido en la cláusula quinta del Otrosi y cuyo impedimento para la firma de la misma fue generada de manera exclusiva por el vendedor.

Argüir como incumplimiento que el comprador no firma la escritura en una fecha estipulada de manera unilateral y arbitraria por el vendedor y además justificar la presente acción por el no pago del saldo, obligación que por demás se encuentra condicionada a la primera, no encuentran sustento legal que justifique la actuación y contradice la naturaleza conmutativa establecida en el contrato, por lo cual la pretensión resulta incongruente y una eventual condena devendría en injusta e irregular.

Finalmente y en los términos del artículo 1611 del Código Civil, mediante el cual se definen los requisitos de la promesa de celebrar un contrato, claramente establece en su numeral 3, la obligatoriedad de contar con un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse, es decir, una fecha cierta máxima donde se defina en que momento se celebrará el contrato, razón por la cual las partes establecieron como fecha máxima el 13 de diciembre del 2021, sin haber sido modificada de manera bilateral.

Así las cosas, en virtud de los requisitos naturales de la promesa, dicho plazo o condición no puede dejarse de manera verbal como pretende hacerlo ver la activa, ni mucho menos al arbitrio de una de las partes, por cuanto de ser así, la promesa perdería dos de sus requisitos solemnes impuestos por intereses de orden público, lo cual conduciría a una nulidad absoluta del acto jurídico de conformidad con lo establecido en el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, 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, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”*

Por lo expuesto, las formalidades legales no puede subrogarse por ninguna de las partes, es entonces inadmisibles que el vendedor pretenda desconocer la fecha que legalmente se estableció en la promesa de compraventa para subrogarla por una que a su voluntad y juicio, determinó para el 6 de mayo de 2022.

2. EXCEPCIÓN POR OBLIGACIÓN CONDICIONADA

Por otra parte, mal estaría condenar al comprador por el aparente incumplimiento de la obligación del pago del saldo, cuando la misma en virtud del contrato suscrito por ambas partes, se condicionó a la suscripción de la Escritura de tradición.

Así las cosas, sin cumplirse la condición potestativa, que en este caso dependía exclusivamente del vendedor, no resulta exigible la obligación al comprador.

Lo anterior de conformidad con los términos descritos en el artículo 1530 del Código Civil, que establece: *“Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no.”*

En conclusión, La obligación condicional sólo es exigible cuando se cumpla la condición, de manera que no puede haber incumplimiento hasta tanto se cumpla la misma, la cual la volverá exigible, condición que en este caso correspondía a la suscripción y entrega de la Escritura de tradición el pasado 13 de diciembre de 2021.

Entonces, al no haberse cumplido con la condición, es decir con la suscripción de la Escritura de tradición el día 13 de diciembre del año 2021, por responsabilidad exclusiva del vendedor, la obligación de pago del saldo no resulta exigible.

Lo anterior máxime, cuando se trata de una condición potestativa a cargo del vendedor la consecución de los requisitos documentales exigidos por la Notaria para efectos de poder realizar la Escritura Pública.

3. EXCEPCIÓN POR PRESENCIA DE VICIOS OCULTOS EN EL BIEN OBJETO DE LA VENTA

El vicio redhibitorio lleva a deshacer la venta precisamente por el vicio presente, que de haberse manifestado por el vendedor, el comprador no hubiera consentido la compraventa.

La acción redhibitoria está contemplada en el artículo 1914 del código civil colombiano así: «se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.»

Esta acción fue contemplada por el legislativo para efectos de proteger al comprador, para que la cosa que fue vendida sea garantizada por el vendedor si presenta vicios que no se veían pero que afectan el normal funcionamiento de la cosa comprada.

Tal y como puede evidenciarse en los registros fotográficos y videos adjuntos, al momento de suscripción del contrato de compra venta en el mes de abril de 2021, no resultaron visible las condiciones en que se encontraba el inmueble y condiciones que ponían en riesgo la estabilidad del terreno vendido y con ello la seguridad tanto de la compradora como de su hija menor de edad.

Aspectos como tuberías de desagüe de la casa No.26 de propiedad del vendedor, con ruta directa de descargue hacia el bien inmueble adquirido por la compradora, al igual que el pozo de aguas negra de la casa No.26 en el bien inmueble adquirido por la señora Aranda, la inestabilidad del suelo y peligro inminente de derrumbe de la montaña sobre la casa, eventos que por demás generaron un alto costo para buscar soluciones que brindaran seguridad tanto a la compradora como a su hija, que de haber sido vislumbrados con anterioridad, hubieran generado con toda seguridad el desistimiento del negocio.

Situaciones evidenciadas de manera paulatina a partir de la ocupación del bien inmueble desde el 13 de diciembre del año 2021, fecha en la cual ya se había pagado un total de cuatrocientos treinta y un millones de pesos (431.000.000), es decir, fecha en la que la compradora ya había invertido el único capital de ella y su hija, producto de la venta del inmueble que en la ciudad de Bogotá generaba un techo seguro para la menor de edad.

4. EXCEPCIÓN POR ENGAÑO DEL VENDEDOR

El contrato de promesa de compraventa de derechos de cuota figura de proindiviso suscrito por las partes, se realizó para adquirir el 35% sobre el inmueble ubicado en el Km 8 Via La Calera, urbanización Rio Grande, casa No.

26 descrita en el folio de matricula inmobiliaria No.50N-639737, el cual de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del contrato, determina que corresponde a un total de 1.218 Mts, en los siguientes términos:

"CLAUSULA SEGUNDA. *El treinta y cinco por ciento (35%) del derecho de proindiviso corresponde a la fracción del lote con un área de 1.218 Mts², referenciada como predio No.2 en el levantamiento topográfico anexo a esta promesa (...)" (Anexo 16)*

En el mes de febrero del año 2023, la compradora observó como el vendedor adelantó un cercado, ingresando de manera no autorizada al bien inmueble adquirido, lo cual aunado a quejas y reclamos por parte de la vecina con quien colinda el bien, quien indicó que mi poderdante se encontraba adelantando actividades de mantenimiento en un espacio de su propiedad, espacio que según el plano adjunto en la compraventa, se encontraba incluido, conllevó a que la señora Sandra Aranda contratara a un ingeniero para que realizará la medición general del área.

Así las cosas, la compradora contrato a topógrafo certificado para realizar la actividad, encontrando que el bien vendido tiene un total de 1.196 Mts², es decir 22 metros menos de lo establecido en el contrato de promesa de compraventa.

Por tanto, es obligación esencial del contrato de compraventa, por parte del vendedor, el de entregar la cosa vendida conforme a lo dispuesto en el artículo 1884 del Código Civil, que se concreta en la identidad e integridad de la cosa, es decir el objeto de la entrega, el cual consiste en la obligación del vendedor a entregar lo que reza el contrato.

Por otro lado, seguidamente el código Civil también contempla en el artículo 1888, párrafo 2, que cuando se vende un predio con relación a su cabida y si ésta es menor a la cabida declarada, deberá el vendedor completarla; y si esto no le fuere posible o no se le exigiere, deberá sufrir una disminución proporcional del precio; (...).

Con lo expuesto, claramente se demuestra que al comprador no le fue entregado lo que reza el contrato, con lo cual se tipifica el engaño al comprador, quien de buena fe y hasta el mes de febrero de 2023, tenía el convencimiento invencible, de que había recibido lo que efectivamente había comprado.

Por las razones expuestas tanto de hecho como de derecho y teniendo en cuenta que han sido omitidos importantes factores que demuestran el incumplimiento por parte del vendedor, mi poderdante junto con la presente contestación, se ve obligada a presentar **demanda de reconvención** contra la vendedora, la cual anexa de manera concomitante con la presente contestación.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS

- Anexo 1. Publicaciones del bien inmueble página web metro cuadrado.com
- Anexo 2. Evidencia de pago de la administración a la señora María Virginia Arciniegas
- Anexo 3. Chat whatsapp de María Virginia Arciniegas
- Anexo 4. Contrato de promesa de compra venta
- Anexo 5. Comunicación al vendedor sobre desembolso del crédito por la venta del apartamento de la compradora en la ciudad de Bogotá
- Anexo 6. Otrosi modificatorio de las fechas de pago y firma de la escritura
- Anexo 7. Escrito del vendedor con la nueva distribución de pagos
- Anexo 8. Registro fotográfico y fílmico de la condición del inmueble
- Anexo 9. Respuesta de la Notaria única del círculo de la Calera donde indica que para el 13 de diciembre de 2021 no fue radicado ningún documento para elevarlo a escrituración
- Anexo 10. Comunicación de la compradora donde indica que los tiempos se han alargado y con ello se ha materializado el incumplimiento
- Anexo 11. Certificado de tradición y libertad del bien inmueble
- Anexo 12. Correo electrónico del vendedor el 1 de abril de 2022
- Anexo 13. Correo electrónico del comprador
- Anexo 14. Correo electrónico del comprador del 6 de abril de 2022
- Anexo 15. Correo electrónico del comprador del 5 de mayo de 2022
- Anexo 16. Planos anexos del contrato de promesa de compra venta que acredita 1.218 Mts. Plano actualizado que acredita 1.196 Mts.
- Anexo 17. Demanda de reconvención

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 1530 del Código Civil: *“Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no”*

Lo anterior por cuanto la obligación de pago del saldo por parte de la compradora se encuentra supeditada al cumplimiento de la condición de la suscripción de la escritura, luego no puede declararse el incumplimiento frente a una obligación que no es exigible.

Artículo 1602 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Lo anterior por cuanto el vendedor no puede desconocer los términos establecidos en contrato, específicamente la obligatoriedad de realizar la firma de la escritura el día 13 de diciembre de 2022, ya que así fue establecido y aceptado por las partes.

Artículo 1609 del Código Civil: *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

Lo anterior por cuanto el vendedor no puede predicar el incumplimiento de la obligación de pago por parte de la compradora, cuando este incumplió en primera facie la obligación de la suscripción de la escritura por su falta de diligencia en la consecución de la documentación para su constitución.

Artículo 1611 del Código Civil: *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1a.) Que la promesa conste por escrito. 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil. 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”*

Lo anterior por cuanto al constituir un requisito formal que la promesa cuente con un plazo o una condición que fije fecha para la celebración del contrato, el vendedor no puede desconocer esta fecha a su arbitrio y mucho menos modificarla de manera unilateral y con meras conjeturas, sino que su obrar debe ser diligente pactando cualquier modificación en Otrosí, que honre las nuevas obligaciones y acuerdos entre las partes.

Artículo 1741 del Código Civil: *“La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, 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, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.”*

Lo anterior, por cuanto el vendedor no puede pretender desconocer las formalidades de la promesa, ya que la misma debe constar por escrito y además contar con la fecha de cumplimiento del contrato, así las cosas no le es dable al vendedor pretender de manera unilateral el establecimiento de una fecha (6 de mayo de 2022) para el cumplimiento del contrato y además realizarlo de manera verbal, por cuanto de esta forma y bajo estas nuevas condiciones se daría una nulidad absoluta sobre la promesa.

Artículo 1884 del Código Civil: *“El vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato.”*

Lo anterior, por cuanto en la promesa el vendedor se obligó a entregar al comprador un total de 1.218 Mts², cuando en realidad le entregó 1.196 Mts². Materializándose un engaño frente a lo prometido en venta.

Artículo 1914 del código civil: *“Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados redhibitorios.”*

Lo anterior, por cuanto el vendedor no le dio a conocer al comprador el estado de la cosa vendida en aspectos como la inestabilidad del suelo, la condición de vulnerabilidad de la vivienda por riesgo de derrumbe de la montaña, la tubería desde donde desembocan los desagües de la casa No.26 propiedad del vendedor y la presencia del pozo de aguas negra en el predio vendido, también provenientes de la casa No.26.

VI. NOTIFICACIONES

La parte activa: Rafael Alberto Erazo Ramírez, recibirá notificaciones en la Calle 9 No. 50 – 95 Apartamento 201B Unidad Residencial Camino Real Sexta Etapa de la ciudad de Cali, Valle del Cauca, al teléfono 320-6968118 y al correo electrónico raerazo1@gmail.com
Obtuve acceso al medio digital a través del escrito de demanda presentado por la pasiva.

Apoderado de la parte activa: Carrera 14 No. 94A - 24 Oficina 406 de esta ciudad, al teléfono 310-5747528 y al correo electrónico salamancacubillosabogados@yahoo.com
Obtuve acceso al medio digital a través del escrito de demanda presentado por la pasiva.

La parte pasiva: Sandra Janneth Aranda Pachón.
sandra-aranda14@hotmail.com

Obtuve acceso al medio digital por que a través de este correo electrónico hemos intercambiado información y de esta dirección recibí poder para representación legal.

Apoderada de la parte pasiva: recibirá notificaciones en la Carrera 38 No.25-85 de la ciudad de Bogotá.

Medio digital: correo electrónico: kalvarez@bureauintegralservices.com

Celular: 3005454204.

Declaro bajo la gravedad del juramento que el correo electrónico de la apoderada judicial aquí registrado, corresponde al incluido en el Registro Nacional de Abogados.

Del señor Juez,

Apoderada



PRESLEY KATHERIN ALVAREZ BERMUDEZ
C.C. 53.076.119 de Bogotá
T.P. 205.458 CS de la J

ANEXO PROBATORIO EN EL MISMO ORDEN DE LA DEMANDA

Anexo 1. Publicaciones del bien inmueble página web metro cuadrado.com

Estoy Interesado

Nombre
Sandra Aranda

Teléfono
3123970066

Email
sandra-aranda14@hotmail.com

Comentarios
Estoy interesado en Casa en Venta, Urbanización Riorande, La Calera

Al enviar este contacto, está aceptando términos y condiciones y aviso de privacidad

Enviar

CONTACTAR POR WHATSAPP

Área construida
145 m²

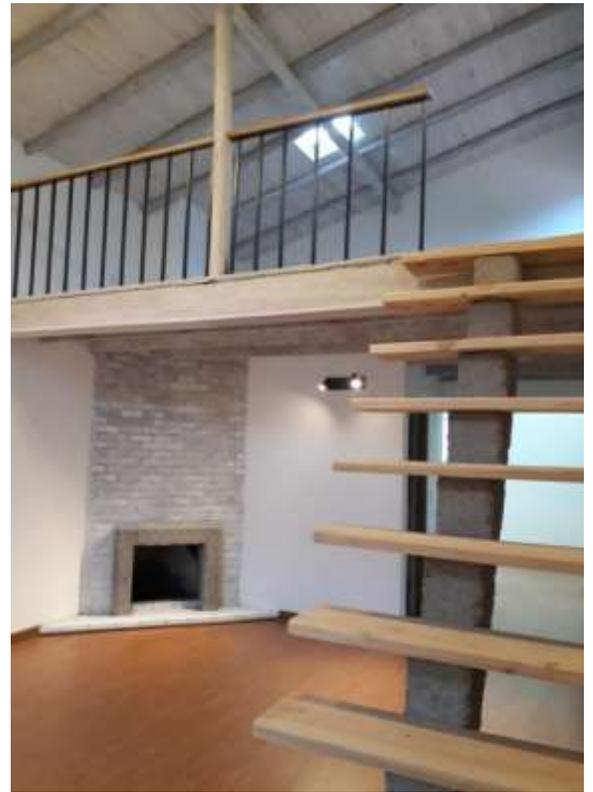
2 Habitaciones

2 Baños

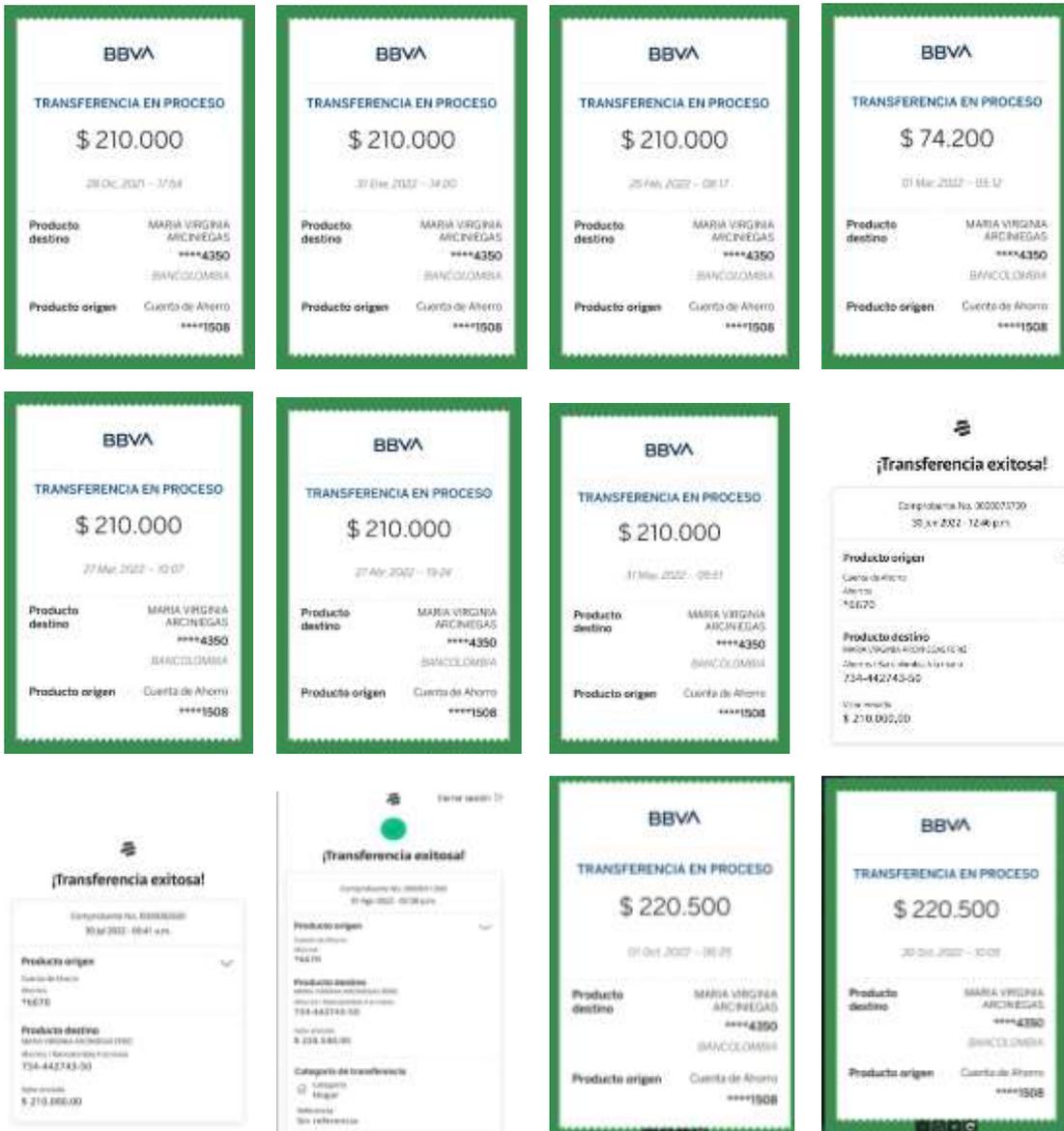
4 Terrazas

Vendo Casa, La Calera, Conjunto, hermosa vista, en urbanización con portería, excelente ubicación sobre vía principal a tan solo 10 minutos de Bogotá, Sala-comedor integrados, área de ropas cubierta, alacoba de servicio con baño, baño social completo, sala con chimenea, 2 alcobas, baño de alcobas completo, afilón sobre sala, Lote de mil doscientos veinte metros cuadrados

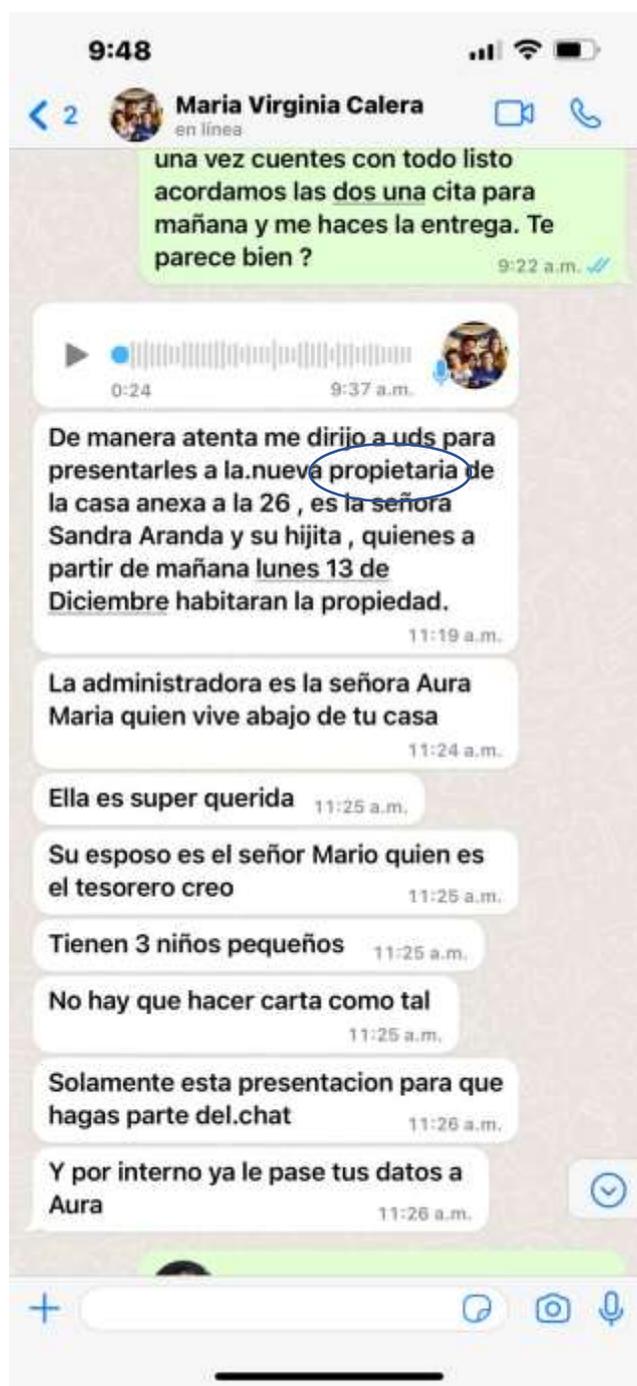
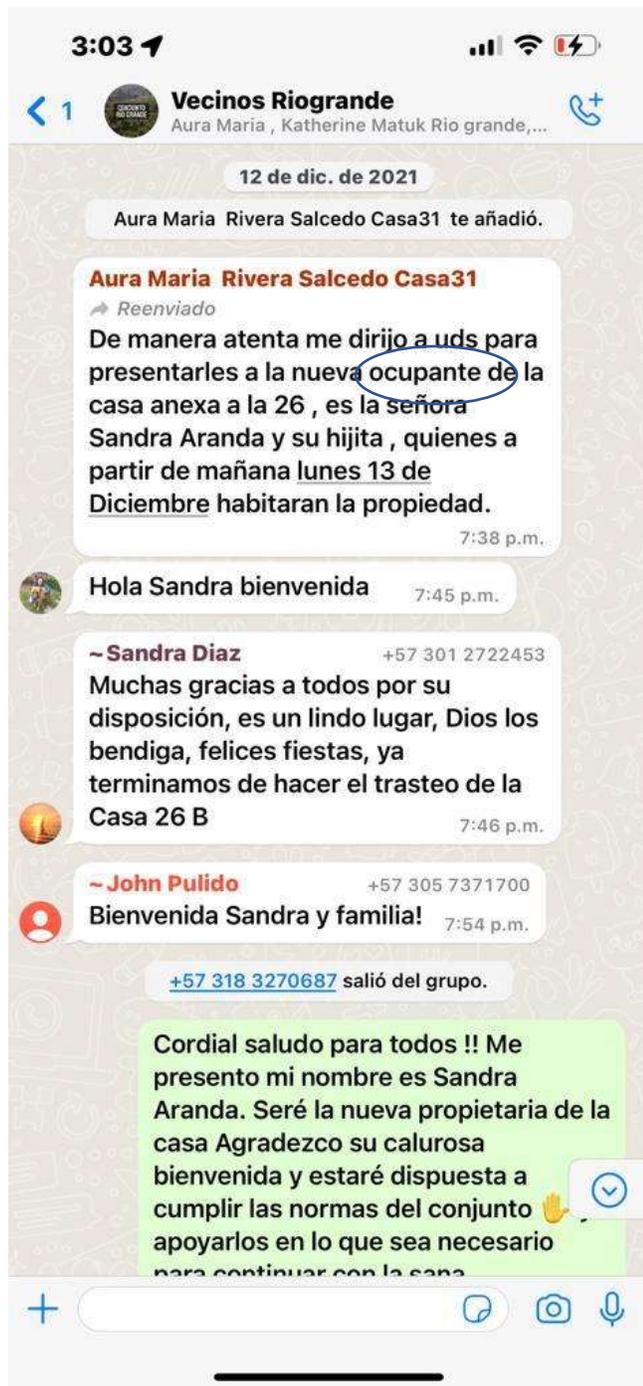




Anexo 2. Evidencia de pago de la administración a la señora María Virginia Arciniegas



Anexo 3. Chat whatsapp de María Virginia Arciniegas



Anexo 4. Contrato de promesa de compra venta

PROMESA DE COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA// FIGURA DE PROINDIVISO

Entre los suscritos, MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ, colombiana mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.561.645 expedida en Popayán, obrando en representación de RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ colombiano mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.792.697 expedida en Cali, quien puede ser notificada en la Calle 9 No 50 - 95 - Apartamento 201 B - Unidad Residencial Camino Real Sexta Etapa - Cali - Valle del Cauca, Correo Electrónico: maviarfe@gmail.com, Celular: 317 3637816 y debidamente facultada de acuerdo al poder firmado y autenticado y que hace parte integrante de este documento y que para los efectos del presente contrato en adelante se denominará el PROMINENTE VENDEDOR y SANDRA JANNETH ARANDA PACHON colombiana mayor de edad, vecina de Bogotá D.C identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.477.115 expedida en Bogotá D.C quien puede ser notificada en la Calle 22D No 72 - 41 Interior 7 Apartamento 504 - Conjunto la Cascada - Bogotá D.C, Correo Electrónico: sandra-aranda14@hotmail.com, Celular : 312 3970966 que en adelante se llamará el PROMINENTE COMPRADOR, acordamos celebrar el contrato de promesa de compraventa.

CONSIDERACIONES

1. Que el señor RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ es propietario del inmueble ubicado en el KM 8 vía la Calera, urbanización Rio Grande, casa #26, descrita en el folio de matrícula 50N-639737, así; lote de terreno marcado con el # 17 y la casa de habitación que en él se halla construida y comprendido dentro de los siguientes linderos: NOROCCIDENTE: en extensión de 120. mts, con el lote # 7, SURORIENTE en extensión de 79.00 mts, con el lote # 18. SUR en extensión de 48.00 mts, con la carretera interna de la parcelación por el ORIENTE en extensión de 36.50 mts. parte con la glorieta del mismo lote y parte con el lote #6A.
2. Que el inmueble en mención tiene un área de 3480 m2, descritos en la escritura pública 2037 del 29 de Julio del 2013.
3. Que la Señora SANDRA JANNETH ARANDA PACHON, desea comprar el derecho de proindiviso correspondiente al 35% del inmueble antes descrito, es decir 1218 m2 del inmueble.

Dado que es voluntad de las partes suscribir la presente promesa de compraventa, hemos decidido pactar las siguientes Clausulas:

CLAUSULA PRIMERA. El PROMITENTE VENDEDOR promete vender al PROMITENTE COMPRADOR el Treinta y Cinco Por ciento (35%) del derecho de proindiviso sobre el inmueble ubicado en el KM 8 vía la Calera, urbanización Rio Grande, casa #26, descrita en el folio de matrícula 50N-639737, así; lote de terreno marcado con el #





y la casa de habitación que en él se halla construida y comprendido dentro de los siguientes linderos: NOROCCIDENTE: en extensión de 120. mts, con el lote # 7. SURORIENTE en extensión de 79.00 mts, con el lote # 18. SUR en extensión de 48.00 mts, con la carretera interna de la parcelación por el ORIENTE en extensión de 36.50 mts. parte con la glorieta del mismo lote y parte con el lote # 6A. _____

CLAUSULA SEGUNDA. el Treinta y Cinco Por ciento (35%) del derecho de proindiviso corresponde a la fracción del lote con un área de 1.218 Mtrs², referenciada como predio No.2 en el levantamiento topográfico anexo a esta promesa. Dicho predio va desde el vértice P1 hasta el vértice P4 (pasando por los vértices P2 Y P3). Desde el vértice P4' al vértice P34. Desde el vértice P34 al vértice P33. Desde el vértice P33 hasta el vértice P30 (pasando por los vértices P32 Y P31). Desde el vértice P30 hasta el vértice P22 (pasando por los vértices P29, P28, P27). Desde el vértice P22 hasta el vértice P24 (pasando por el vértice P23) Y desde el vértice P24 hasta el vértice P21 (pasando por los vértices P25, P26 Y P27).

CLAUSULA TERCERA – TITULO. El terreno que por este contrato se promete vender por una parte y comprar por la otra, lo adquirió el PROMITENTE VENDEDOR por compra a CARLOS OSSA ESCOBAR Y OFELIA LA TRINIDAD PARRA DE OSSA, según consta en la escritura pública No. 2037 del 29 de Julio de 2013, autorizada en la Notaría 25 del Círculo de Bogotá la cual fue registrada el 06-08-2013, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-639737 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

CLAUSULA CUARTA – PRECIO. El precio de venta prometido es de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$530, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que el PROMINENTE COMPRADOR pagará al PROMINENTE VENDEDOR así:

- A. CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA equivalentes a las ARRAS de esta Promesa, pagados al momento de la firma de la presente Promesa de Compraventa el día 22 de Abril de 2021 por el PROMINENTE COMPRADOR y de la siguiente forma, según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR:
- 1.) La suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$19, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, como anticipo de Arras de la presente Promesa, por transferencia bancaria a la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA 73444274350 a nombre de MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ Cedula de Ciudadanía No. 34561645. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 2.) La suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10, 500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que se recibirán, producto de pago Trimestral Canon de Arrendamiento del predio en Venta, el 12 de marzo de 2021. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 3.) La suma de CUARENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$41, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA para pago al crédito hipotecario de DAVIVIENDA número 5700007200541412 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 4.) La suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$59.500.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA por transferencia bancaria a la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA 73444274350 a





nombre de MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ Cedula de Ciudadanía No. 34.561.645, según instrucción del PROMITENTE VENDEDOR

- B. CIENTO SETENTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$170,500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a 2 meses de la firma de la presente Promesa de Compraventa, el Día 22 de junio de 2021 y se recibirán así:
- 1.) La suma de CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA y se recibirán como pago al crédito de DAVIVIENDA número 5701010400135687 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 2.) La suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10, 500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que se recibirán producto de pago Trimestral Canon de Arrendamiento del predio en Venta, el 22 de junio de 2021. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 3.) La suma VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA en Cheque de Gerencia a nombre del Señor JANIO ISMAEL ORTEGA DAZA Cedula de Ciudadanía No. 4627455 de Bolívar (Cauca). Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 4.) La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA para pago al crédito hipotecario de DAVIVIENDA número 5700007200541412 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
- C. CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130,00,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a la firma de la Escritura, el Día 22 de agosto de 2021 y se recibirán así:
- 1.) La suma de CIENTO DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$119, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA como pago al crédito de DAVIVIENDA número 5701010400135687 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 2.) La suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10.500.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que se recibirán producto de pago Trimestral Canon de Arrendamiento del predio en Venta, el 12 de septiembre de 2021. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
- D. Y el saldo, o sea, NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$99,500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a la Entrega del Predio, el día 12 de Diciembre de 2021 y se recibirán así:
- 1.) La suma de CUARENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$43, 000,000) y se recibirán como pago al crédito de DAVIVIENDA número 5701010400135687 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
 - 2.) La suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$56, 500,000) por transferencia bancaria a la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA 73444274350 a nombre de MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ con Cedula de Ciudadanía No 34.561.645 según instrucción del PROMITENTE VENDEDOR.



CLAUSULA QUINTA - ARRAS. Los contratantes han establecido como Arras para el caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato,

Incluida la retractación del negocio, la suma de CIENTO MIL MILLONES DE PESOS (\$100,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA que el contratante incumplido pagará al contratante cumplido o presto a cumplir, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. Dicha suma será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora. Ambas partes renuncian a sus derechos de discusión en este punto y en su recíproco beneficio, teniendo como base de los eventuales cobro y recaudo ejecutivos el presente contrato. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. La contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho la contratante que ha cumplido o que se allane a cumplir, al pago de la pena y a la indemnización de los perjuicios pertinentes tal como lo permiten los artículos 1546 y 1600 del Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA – CLÁUSULA PENAL. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento del PROMINENTE COMPRADOR podrá retener el valor pactado como cláusula penal hasta la suma de CIENTO MIL MILLONES DE PESOS (\$100,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA e imputarlo al valor de dicha cláusula penal. En el evento de incumplimiento del PROMINENTE VENDEDOR, éste deberá devolver al PROMINENTE COMPRADOR de inmediato la suma entregada con la suscripción de esta promesa y todas aquellas otras sumas de dinero que haya recibido del PROMINENTE COMPRADOR para la adquisición de los derechos en proindiviso aquí descritos, y además deberá dar la suma de CIENTO MIL MILLONES DE PESOS (\$100,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA como valor de la cláusula penal por su incumplimiento.

CLÁUSULA SEPTIMA – PLAZO LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR y LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR se obligan a otorgar la Escritura Pública de Compraventa que solemnice y dé cumplimiento al presente contrato el día MIÉRCOLES 18 DE AGOSTO del año 2021 en la Notaría Única de la Calera a las Once de la mañana (11:00 am). PARAGRAFO: La fecha y hora de la firma de la escritura de compraventa podrá ser adelantada o aplazada por las partes de mutuo acuerdo mediante documento escrito sin que haya lugar a sanción o penalización alguna.

CLÁUSULA OCTAVA – CESIÓN DE CONTRATO: Al momento de la firma de presente Promesa de Compraventa, el actual contrato de arrendamiento del predio No.2 será cedido por parte del PROMINENTE VENDEDOR al PROMINENTE COMPRADOR y los tres (3) cánones de Arrendamiento Trimestrales (12 de marzo- 12 de Junio- 12 de septiembre de 2021), los recibirá el PROMINENTE VENDEDOR como abono del costo total de esta Venta por parte del Arrendatario actual.

CLÁUSULA NOVENA – PRORROGA. Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así, lo acuerden las partes mediante cláusula que se agregue al presente instrumento.

Notario
CADENA FRANCO



HENRY CADENA FRANCO
Notario

NOTARIA ÚNICA DE LA CALERA

DE CUNDINAMARCA

REPUBLICA DE COLOMBIA

firmada por ambas por lo menos con dos días hábiles de anticipación al término legal señalado para la extensión de la escritura pública.

CLAUSULA DECIMA – ENTREGA Y SOCIEDAD. En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMINENTE VENDEDOR, hará la entrega material del inmueble al PROMINENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, y elaborarán un acta para constancia de la diligencia.

PARÁGRAFO 1: LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR entregará los inmuebles a paz y saivo por concepto de: valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones como impuesto predial y de valorización, valores correspondientes a cuotas de administración, servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y alcantarillado y todo lo demás que afecte su libre comercialización, a la fecha de entrega y recibo de los inmuebles. PARÁGRAFO 2: LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR asume las siguientes obligaciones en un Treinta y Cinco Por Ciento (35%) del predio a Pagar el valor correspondiente a los impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones que se causen con posterioridad a la fecha de entrega y recibo de los inmuebles, B) Pagar los valores correspondientes a servicios, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas domiciliario, administración etc. que afecten los inmuebles y que se causen con posterioridad a la entrega y recibo de los mismos. PARAGRAFO 3: Se debe aclarar que LA PARTE PROMINENTE COMPRADORA reembolsará a LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR el valor del impuesto predial correspondiente al Treinta y Cinco Por Ciento (35%) del predio de los meses pagados y que son posteriores a la entrega y recibo de los inmuebles. PARAGRAFO 4: El PROMINENTE VENDEDOR ya habrá cancelado en su totalidad el Crédito Hipotecario #5700007200541412 de Davivienda y habrá levantado la afectación familiar de este predio, para proceder a la firma de esta Escritura.

Por ser este un Proceso de Venta bajo la figura de PROINDIVISO se da por implícito que ambas partes establecen un acuerdo de buen obrar, de transparencia, honestidad y confianza para no afectar las decisiones que a futuro se tomen por ambas partes.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA - GASTOS NOTARIALES, DE BOLETA FISCAL Y REGISTRO

Los gastos de Notaría que se llegaren a ocasionar por la compraventa será pagados por partes iguales entre LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR y LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR. La retención en la fuente si la hubiera, será asumida por LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR. Los gastos correspondientes a Boleta Fiscal y registro de la escritura pública de compraventa serán asumidos por LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA - CONFIDENCIALIDAD. EL PROMINENTE COMPRADOR, se obliga a no divulgar a terceras partes, la "Información confidencial", que reciba por parte de EL PROMINENTE VENDEDOR, y a darle a dicha información el mismo tratamiento que le darían a la información confidencial de su propiedad.

Notario
Y CADENA FRANCO





Para efectos de la presente cláusula, "Información Confidencial" comprende toda la información divulgada por EL **PROMINENTE VENDEDOR**, ya sea en forma oral, visual, escrita, grabada en medios magnéticos o en cualquier otra forma tangible y que se encuentre claramente marcada como tal al ser entregada a la parte receptora.

CLAUSULA DECIMA TERCERA - NOTIFICACIONES. Las Partes acuerdan que cualquier notificación que se realice entre ellas con motivo del Contrato deberá ser por escrito, entregada a mano, transmitida por correo electrónico, o enviada por correo (certificado o no). Cualquiera y todas las notificaciones deberán ser enviadas a las Partes, a las direcciones de notificación judicial que aparezca

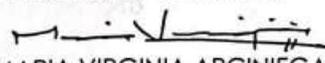
Todas las notificaciones se considerarán válidas en la medida en que las mismas hayan sido recibidas conforme la presente cláusula.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: MÉRITO EJECUTIVO: Este documento presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: PRUEBA DE CUMPLIMIENTO: Para acreditar el cumplimiento o la voluntad de cumplir por las partes las obligaciones del presente contrato, se acreditará exclusivamente y como prueba insustituible el certificado expedido por la Notaría en el que se autentiquen las firmas de las partes.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: CUMPLIMIENTO EN EVENTO DE AUSENCIA. LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR y LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR manifiestan que en caso fortuito o ante ausencia temporal o absoluta de alguna de ellas, los herederos de la parte ausente serán responsables de hacer efectivo el cumplimiento del presente contrato, realizando la correspondiente escritura pública en favor de la persona o de las personas que correspondan.

Para constancia de lo anterior se firma la presente promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., ante Notario Público y con reconocimiento de texto y contenido, el día ----- de ----- del año 2021.

PROMINENTE VENDEDOR

 MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ
 C.C No.: 34.561.645
 Expedida en Popayán
 Actuando en representación de
 RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ
 C.C No. 16.792.697 expedida en Cali

PROMINENTE COMPRADOR

 SANDRA JANNETH ARANDA PACHON
 C.C. No.: 52.477.115.
 Expedida en Bogotá D.C.



16/04/2021

NOTARIA 7 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON FIRMA Y HUELLA

CIRCULO DE CALI
 CUI 18 Norte a San Juan Tel: 8004485-8004488
 Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció:

ARCINIEGAS FERIZ MARIA VIRGINIA
 Identificado con C.C. 34561845

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariaenlines.com
 Cali, 2021-04-21 15:16:02

 7w3nn

Firma



Medio Dactilar



ALBERTO VILLALOBOS REYES
 NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE. (Inst. Administrativa No. 04 de 2012)

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.

Not 60 383 hab 2018

PRONESA DE COMPRAVENTA
 Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En el despacho de la Notaría Sesenta del circulo de Bogotá, D.C. el día 2021-04-28 11:58:45 se presentó

ARANDA PACHON SANDRA JANNETH
 quien se identificó con la C.C. 52477115

y dijo que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra, y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

 Cod Verificación 7y2ko



FIRMA



HENRY CADENA FRANCO
 NOTARIO 60 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Notaría 60

HENRY CADENA FRANCO
 Notario

Anexo 5. Comunicación al vendedor sobre desembolso del crédito por la venta del apartamento de la compradora en la ciudad de Bogotá

RV: INFORMACION DE DESEMBOLSO

sandra-aranda14@hotmail.com | VIE MAR 10 3:38 PM | 2 minutos leídos

De: SANDRA ARANDA <sandra-aranda14@hotmail.com>

Enviado: lunes, 31 de mayo de 2021 8:45 a. m.

Para: maria virginia <maryafca@hotmail.com>

Asunto: RE: INFORMACION DE DESEMBOLSO

Cordial saludo maria Virginia, espero todo vaya muy bien.

Queria solicitarle apoyándose, enviando una nota de voz o un mensaje más claro de la propuesta del otro si en mención, ya que para mí no fue clara la interpretación del mensaje.

Como te mencione desde el inicio de la negociación todo el dinero es proveniente de unos créditos de desembolso de bancos, razón por la que en el Banco me notificaron que por temas de orden público "Piso Nacional" (que ya cumple un mes) los funcionarios han estado de manera intermitente por los actos de vandalismo, de hecho, en algunos casos ha tenido que dejar de atender su operación. De esta manera se han retrasado los desembolsos. Mi petición es realizar otro sí, conlendo unos días la segunda fecha de pago, en realidad es semana y media.

Quedo a espera de sus comentarios.

Cordialmente,

Sandra Aranda

Cel. 3122970966

De: SANDRA ARANDA

Enviado: lunes, 24 de mayo de 2021 9:07 a. m.

Para: maria virginia <maryafca@hotmail.com>

Asunto: INFORMACION DE DESEMBOLSO

Cordial saludo Maria Virginia, espero todo vaya muy bien.

Te escribo con el ánimo de informarte que, revisando temas en el Banco, me informaron que me van a demorar un poco el desembolso por factores de represamiento. Como sabes el tema virtual acumula tareas y se suma a esto los temas de orden público. Aunque no es mucho tiempo me informan que sale la primera semana de Julio es decir entre el 5 y el 9 del mismo mes.

Razón por la que te propongo si estás de acuerdo realizar por mi parte otro sí al contrato, con las nuevas fechas.

Me excuso contigo, y aunque entiendo que faltan un tiempo avisarte con antelación para que revisemos el tema. Te aclaro que son temas externos y demoran un poco, de acuerdo a las fechas previstas.

Quedo atenta de tus comentarios.

Saludos,

Sandra Janneth Aranda

Anexo 6. Otrosi modificatorio de las fechas de pago y firma de la escritura

OTRO SI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA// FIGURA DE PROINDIVISO

Entre los suscritos, MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ, colombiana mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 34.561.645 expedida en Popayán, obrando en representación de RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ colombiano mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.792.697 expedida en Cali, quien puede ser notificada en la Calle 9 No 50 – 95 – Apartamento 201 B – Unidad Residencial Camino Real Sexta Etapa – Cali - Valle del Cauca, Correo Electrónico: maviarfe@gmail.com, Celular: 317 3637816 y debidamente facultada de acuerdo al poder firmado y autenticado y que hace parte integrante de este documento y que para los efectos del presente contrato en adelante se denominará el PROMINENTE VENDEDOR y SANDRA JANNETH ARANDA PACHON colombiana mayor de edad, vecina de Bogotá D.C identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.477.115 expedida en Bogotá D.C quien puede ser notificada en la Calle 22D No 72 – 41 Interior 7 Apartamento 504 – Conjunto la Cascada – Bogotá D.C, Correo Electrónico: sandra-aranda14@hotmail.com, Celular : 312 3970966 que en adelante se llamará el PROMINENTE COMPRADOR, acordamos celebrar el contrato de promesa de compraventa.

CONSIDERACIONES

1. Que el señor RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ es propietario del inmueble ubicado en el KM 8 vía la Calera, urbanización Rio Grande, casa #26, descrita en el folio de matrícula 50N-639737, así; lote de terreno marcado con el # 17 y la casa de habitación que en él se halla construida y comprendido dentro de los siguientes linderos: NOROCCIDENTE: en extensión de 120. mts, con el lote # 7, SURORIENTE en extensión de 79.00 mts, con el lote # 18. SUR en extensión de 48.00 mts, con la carretera interna de la parcelación por el ORIENTE en extensión de 36.50 mts. parte con la glorieta del mismo lote y parte con el lote #6A.
2. Que el inmueble en mención tiene un área de 3480 m2, descritos en la escritura pública 2037 del 29 de Julio del 2013.
3. Que la Señora SANDRA JANNETH ARANDA PACHON, desea comprar el derecho de proindiviso correspondiente al 35% del inmueble antes descrito, es decir 1218 m2 del inmueble.
4. Que las partes firmaron el 21 de abril de 2021 la promesa de Compraventa derechos de cuota// figura proindiviso.

En virtud de lo anterior acuerdan





PRIMERA. Modificar la CLAUSULA CUARTA – PRECIO. La modificación es la siguiente:
El precio de venta prometido es de QUINIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$520,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA

SEGUNDA: Modificar el numeral B de la CLAUSULA CUARTA – PRECIO. La modificación es la siguiente:

A. CIENTO SETENTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$170,500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a 4 meses de la firma de la presente Promesa de Compraventa, el Día 23 de agosto de 2021 y se recibirán así:

1.) La suma de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$73,180,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA y se recibirán como pago al crédito de DAVIVIENDA número 5701010400135687 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.

2.) La suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10,500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que se recibirán producto de pago Trimestral Canon de Arrendamiento del predio en Venta, el 22 de junio de 2021. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.

3.) La suma VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA en Cheque de Gerencia a nombre del Señor JANIO ISMAEL ORTEGA DAZA Cedula de Ciudadanía No. 4627455 de Bolívar (Cauca). Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.

4.) La suma de VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$26,300,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA para pago al crédito hipotecario de DAVIVIENDA número 5700007200541412 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.

5.) LA suma de CUARENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$40,520,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA por transferencia bancaria a la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA 73444274350 a nombre de MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ con Cédula de Ciudadanía No. 34561645.

TERCERA . Modificar el numeral C de la CLAUSULA CUARTA – PRECIO. La modificación es la siguiente:

1.) La suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10,500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que se recibirán producto de pago Trimestral Canon de Arrendamiento del predio en Venta, el 12 de septiembre de 2021. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.

2.) La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA Y se recibirán como pago al crédito de DAVIVIENDA número 5701010400135687 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR, el 5 de octubre de 2021.

CUARTA . Modificar el numeral D de la CLAUSULA CUARTA – PRECIO. La modificación es la siguiente:

A. Y el saldo, La suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$89,000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a la entrega de la escritura.





1.) La suma de OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$89.000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA se recibirán como pago en cuenta indicada por el prominente VENDEDOR.

QUINTA. Modificar la CLAUSULA SEPTIMA – PLAZO. La modificación es la siguiente: **CLAUSULA SEPTIMA – PLAZO** LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR y LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR se obligan a otorgar la Escritura Pública de Compraventa que solemnice y dé cumplimiento al presente contrato en un lapso entre 20 de noviembre y el 13 de diciembre en la Notaría Única de la Calera a las Once de la mañana (11:00 am). PARAGRAFO: La fecha y hora de la firma de la escritura de compraventa podrá ser adelantada o aplazada por las partes de mutuo acuerdo mediante documento escrito sin que haya lugar a sanción o penalización alguna. En caso de que por trámites administrativos o notariales se presenten retrasos en el plazo para la entrega de la escritura, el PROMINENTE VENDEDOR lo informara al PROMINENTE COMPRADOR para extender este plazo.

QUINTA. Modificar la CLAUSULA DECIMA – ENTREGA Y SOCIEDAD. La modificación es la siguiente:

CLAUSULA DECIMA – ENTREGA Y SOCIEDAD. En la fecha del 13 de diciembre de 2021, hará la entrega material del inmueble al PROMINENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, y elaborarán un acta para constancia de la diligencia. PARÁGRAFO 1: LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR entregará los inmuebles a paz y salvo por concepto de: valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones como impuesto predial y de valorización, valores correspondientes a cuotas de administración, servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario y alcantarillado y todo lo demás que afecte su libre comercialización, a la fecha de entrega y recibo de los inmuebles. PARÁGRAFO 2: LA PARTE PROMINENTE COMPRADOR asume las siguientes obligaciones en un Treinta y Cinco Por Ciento (35%) del predio a Pagar el valor correspondiente a los impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones que se causen con posterioridad a la fecha de entrega y recibo de los inmuebles. B) Pagar los valores correspondientes a servicios, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas domiciliario, administración etc. que afecten los inmuebles y que se causen con posterioridad a la entrega y recibo de los mismos. PARAGRAFO 3: Se debe aclarar que LA PARTE PROMINENTE COMPRADORA reembolsará a LA PARTE PROMINENTE VENDEDOR el valor del impuesto predial correspondiente al Treinta y Cinco Por Ciento (35%) del predio de los meses pagados y que son posteriores a la entrega y recibo de los inmuebles. PARAGRAFO 4: El PROMINENTE VENDEDOR ya habrá levantado la afectación familiar de este predio, para proceder a la firma de esta Escritura.





Para constancia de lo anterior se firma el presente otro Si de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., ante Notario Público y con reconocimiento de texto y contenido, el día _____ de _____ del año 2021.

PROMINENTE VENDEDOR

[Signature]

MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ
C.C No.: 34.561.645

Expedida en Popayán

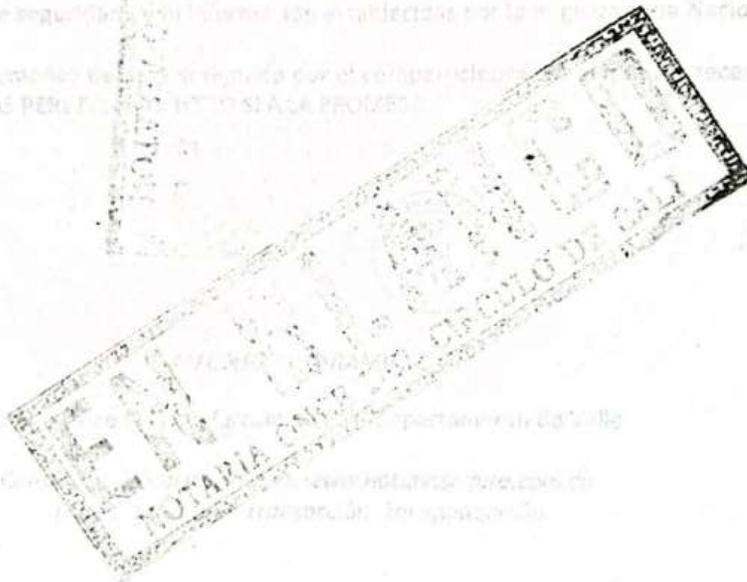
Actuando en representación de
RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMIREZ
C.C No. 16.792.697 expedida en Cali

PROMINENTE COMPRADOR

[Signature]

SANDRA JANNETH ARANDA PACHON
C.C. No.: 52.477.115

Expedida en Bogotá D.C.



Anexo 7. Escrito del vendedor con la nueva distribución de pagos

Septiembre 2 de 2021

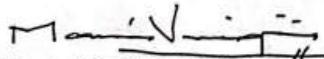


A quien pueda interesar

Nueva distribución de segundo desembolso para el contrato de compraventa

A. CIENTO SETENTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$170,500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA a 4 meses de la firma de la presente Promesa de Compraventa, el Día 23 de Agosto de 2021 y se recibirán así:

- 1.) La suma de SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS (\$73,180,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA y se recibirán como pago al crédito de DAVIVIENDA número 5701010400135687 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
- 2.) La suma de DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$10, 500,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que se recibirán producto de pago Trimestral Cañon de Arrendamiento del predio en Venta, el 22 de junio de 2021. Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
- 3.) La suma VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20, 000,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA en Cheque de Gerencia a nombre del Señor JANIO ISMAEL ORTEGA DAZA Cedula de Ciudadanía No. 4627455 de Bolívar (Cauca). Según instrucción del PROMINENTE VENDEDOR.
- 4.) La suma de VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$26, 300,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA para pago al crédito hipotecario de DAVIVIENDA número 5700007200541412 a nombre del PROMINENTE VENDEDOR.
- 5.) LA suma de CUARENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS (\$40,520,000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA por transferencia bancaria a la cuenta de ahorros de BANCOLOMBIA 73444274350 a nombre de MARIA VIRGINIA ARCINIEGAS FERIZ con Cédula de Ciudadanía No. 34561645


Maria Virginia Arciniegas Feriz

CC 34561645



NOTARIA PRIMERA DE CALI

PRESENTACIÓN PERSONAL

Compareció al despacho de la Notaría Primera del Circulo de Cali

ARCINIEGAS FERIZ MARIA VIRGINIA

y exhibió la **C.C. 34561645**

y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Para constancia se firma. Fecha: 2021-09-03 12:01:20

DOCUMENTO PRIVADO



Cod. 94tsz



3147-0de309a0

X

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI



ELIZABETH VARGAS BERMUDEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE CALI

Anexo 8. Registro fotográfico y fílmico de la condición del inmueble



Derrumbe de la montaña, instalación de gaviones de contención.



Instalación de cercado por parte del vendedor de manera no autorizada en el bien inmueble adquirido por el comprador.



Tuberías de desagües de la casa No.26 propiedad del vendedor de manera directa sobre el inmueble de la compradora casa No.26b.



Humedades en la pared de la vivienda de la compradora, producto de los desagües directos provenientes de la casa No.26 de propiedad del vendedor



Movimiento de tierras, daños en infraestructura de la casa

Casa 26



Caja aguas
negras casa
26

Anexo 9. Respuesta de la Notaria única del círculo de la Calera donde indica que para el 13 de diciembre de 2021 no fue radicado ningún documento para elevarlo a escrituración



**NOTARIA ÚNICA DEL CÍRCULO
DE LA CALERA CUNDINAMARCA**

La Calera, Marzo 2 de 2023

N.U.-054

Señora
SANDRA JANNETH ARANDA PACHON
BOGOTA

REF: Derecho de Petición

En atención a su petición, me permito informarle.

1. El trámite por el cual pide información se encuentra listo para que el vendedor y la compradora lo revisen y lo firmen ante el despacho de la notaria única del círculo de La Calera, desde el 6 de mayo de 2022.
2. La documentación para esa fecha se encuentra en regla, en caso de que vayan a firmar escritura necesariamente se requiere el paz y salvo predial vigente al año 2023, e igualmente el folio de matrícula inmobiliaria 50N-639737 debe ser actualizado.
3. Ignoro el motivo por el cual no se firmó escritura el día 13 de diciembre de 2021 tal como usted lo dice en su escrito.

Es de aclarar que revisada la carpeta donde reposa la documentación esta fue radicada en el mes de abril de 2022 y para la fecha 13 de diciembre de 2021 no aparece en esta oficina evidencia de solicitud de ese trámite, toda la documentación corresponde al año 2022 y no al año 2021, además no reposa una promesa de compraventa sobre el particular.

Atentamente,


ALVARO HERNANDO SOLANO VERGARA
NOTARIO ÚNICO DE LA CALERA



CALLE 6 NO. 3-09 PARQUE PRINCIPAL
TELS 8600728-8757083-8757226-FAX: 8600199
CORREO ELECTRONICO: snrnotariacalera@hotmail.com
unicacalera@supernotariado.gov.co

Anexo 10. Comunicación de la compradora donde indica que los tiempos se han alargado y con ello se ha materializado el incumplimiento

El El vie. 11 de feb. de 2022 a la(s) 8:13 a.m.. SANDRA ARANDA <sandra-aranda14@hotmail.com> escribió:

Hola Rafael, cordial saludo,

Así es María Virginia me escribió vía chat que todo sigue en proceso...

Considero que es un tema que merece más que el correo, ya que los tiempos se han alargado bastante hemos tenido incumplimiento.

Aunque todo sigue en proceso, quisiera que por este medio me comuniquen que exactamente lo que retrasa el proceso en registro y cuales son los tiempos estimados, que les han informado cada que radican documentos. De esta manera poder saber con exactitud y tomar decisiones más asertivas frente a nuestro negocio.

En espera de sus comentarios,

Atentamente,

Sandra Janneth Aranda

Cel. 3123970966

Anexo 11. Certificado de tradición y libertad del bien inmueble

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215643772191434

Nro Matricula: 50N-639737

Pagina 1 TURNO: 2023-75855

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 03:15:36 PM

**"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

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: LA CALERA VEREDA: EL SALITRE

FECHA APERTURA: 09-03-1982 RADICACIÓN: 1982-11523 CON: SIN INFORMACION DE: 12-01-1994

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 17 Y LA CASA DE HABITACION QUE EN EL SE HALLA CONSTRUIDA Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NOROCCIDENTE: EN EXTENSION DE 120. MTS, ON EL LOTE # 7 SURORIENTE EN EXTENSION DE 79.00 MTS, CON EL LOTE # 18.SUR # EN EXTENSION DE 43.00 MTS, CON LA CARRETERA INTERNA DE LA PARCELACION POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 36.50 MTS. PARTE CON LA GLORIETA DEL MISMO LOTE Y PARTE CON EL LOTE #6-A.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ALBERTO COLLINS PLAZA ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A ROBERTO COLLINS JIMENEZ SEGUN ESCRITURA N. 4492 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1.975 NOTARIA 3A. DE BOGOTA. REGISTRADA EL 16 DE DICIEMBRE DEL MISMO AÑO BAJO LA MATRICULA N. 050-0316752. ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA DIVISION MATERIAL CELEBRADA CON HUMBERTO BARRIGA CASALINI SEGUN ESCRITURA N. 3793 DE 20 DE AGOSTO DE 1.974 NOTARIA 3A. DE BOGOTA REGISTRADA EL 1. DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO BAJO LA MATRICULA YA CITADA. ROBERTO COLLINS JIMENEZ ADQUIRIO OTRA DERECHO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL REMATE CONTRA JOSE A. BARRAGAN SANDINO SEGUN SENTENCIA DE 6 DE MARZO DE 1.973 JUZGADO 18. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA REGISTRADA EL 23 DE ABRIL DE 1.974 BAJO LA MATRICULA YA CITADA. ESTE ADQUIRIO JUNTO CON HUMBERTO BARRIGA CASALINI POR COMPRA A DEUGGLAS S. CHUBRAD SEGUN ESCRITURA N. 4370 DE 18 DE OCTUBRE DE 1.963 NOTARIA 3A. DE BOGOTA. ESTE ADQUIRIO EN COMUN Y PROINDIVISO CON JOSE A. BARRAGAN SANDINO POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DE JOSEFINA LEGA DE ZORRILLA REGISTRADA EN EL LIBRO 1. BAJO EL N. 19390 DEL LIBRO 1. DE 1.946 POSTERIORMENTE DEUGLAS C. CHUBRAD LE COMPRA LA PARTE QUE LE CORRESPONDIA A JOSE A. BARRAGAN SANDINO POR ESCRITURA N. 224 DE 9 DE FEBRERO DE 1.949 PARTE QUE LE CORRESPONDIA A JOSE A. BARRAGAN SANDINO POR ESCRITURA N. 224 DE 9 DE FEBRERO DE 1.949 NOTARIA 5A. DE BOGOTA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION LOTE 17A

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

50N - 316752

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-02-1982 Radicación: 1982-11523

Doc: ESCRITURA 2153 del 21-12-1981 NOTARIA 11A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215643772191434

Nro Matrícula: 50N-639737

Pagina 2 TURNO: 2023-75855

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 03:15:36 PM

"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

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

DE: COLLINS PLAZAS ALBERTO

A: PARDO DE ALTMAN EMPERATRIZ

CC# 20307931 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-02-1982 Radicación: 1982-11523

Doc: ESCRITURA 2153 del 21-12-1981 NOTARIA 11A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PARDO DE ALTMAN EMPERATRIZ

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

CC# 20307931 X

NIT# 60038204

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-11-1992 Radicación: 1992-62035

Doc: ESCRITURA 3004 del 09-11-1992 NOT. 11A de SANTAFA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

A: PARDO DE ALTMAN EMPERATRIZ

CC# 20307931 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 27-03-1995 Radicación: 1995-19912

Doc: ESCRITURA 4742 del 09-12-1994 NOTARIA 34 de SANTAFA DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION SOBRE EL LOTE 40 DE LA MZ. 34,NO SE EFECTUA REGISTRO POR CARECER DE DATOS DE REGISTRO, YA QUE SEGUN CERTIFICACION TODAVIA NO HAN SUSCRITO LA ESCRITURA DE ADQUISICION.

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

DE: PARDO DE ALTMAN EMPERATRIZ

A: ALTMAN PARDO TANIA FAIGA

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-05-2004 Radicación: 2004-38538

Doc: OFICIO 985 del 21-05-2004 JUZGADO 39 C CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: JENA KAWERAU CLAUS

A: ALTMAN PARDO TANIA FAIGA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-10-2004 Radicación: 2004-77428

Doc: OFICIO 1779/2004 del 27-08-2004 JUZGADO 39 C. CTO. de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215643772191434

Nro Matricula: 50N-639737

Pagina 3 TURNO: 2023-75855

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 03:15:36 PM

**"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: CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0754 CANCELACION EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL REF: 2004-0173 OFICIO 0985/2004

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

DE: JENA KAWERAU KLAUS

A: ALTMAN PARDO TANIA FAIGA

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-10-2004 Radicación: 2004-77606

Doc: ESCRITURA 1557 del 02-10-2004 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$120.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALTMAN PARDO TANIA FAIGA

CC# 52048819

A: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982 X

A: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-10-2004 Radicación: 2004-77606

Doc: ESCRITURA 1557 del 02-10-2004 NOTARIA 17 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982 X

A: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-92212

Doc: ESCRITURA 6598 del 23-11-2004 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982 X

A: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-92212

Doc: ESCRITURA 6598 del 23-11-2004 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982 X

DE: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732 X

A: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA "COOMEVA"

NIT# 8903006251



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215643772191434

Nro Matrícula: 50N-639737

Página 4 TURNO: 2023-75855

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 03:15:36 PM

**"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 última página

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-11-2004 Radicación: 2004-92212

Doc: ESCRITURA 6598 del 23-11-2004 NOTARIA 13 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982 X

A: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-06-2013 Radicación: 2013-42797

Doc: ESCRITURA 815 del 11-06-2013 NOTARIA UNICA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 10

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: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT# 8600030201 COMO CESIONARIA DEL CREDITO

A: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982

A: PARRA DE OSSA OFELIA LA TRINIDAD

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-58479

Doc: ESCRITURA 2037 del 29-07-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES -AFECTACION A VIVIENDAA FAMILIAR-

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

A: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982 X

A: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-58479

Doc: ESCRITURA 2037 del 29-07-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$17,183,982

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OSSA ESCOBAR CARLOS

CC# 17183982

DE: PARRA DE OSSA OFELIA

CC# 41391732

A: ERAZO RAMIREZ RAFAEL ALBERTO

CC# 16792697 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-58479

Doc: ESCRITURA 2037 del 29-07-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215643772191434 Nro Matricula: 50N-639737

Pagina 5 TURNO: 2023-75855

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 03:15:36 PM

**"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: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ERAZO RAMIREZ RAFAEL ALBERTO

CC# 16792697 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 06-08-2013 Radicación: 2013-58479

Doc: ESCRITURA 2037 del 29-07-2013 NOTARIA VEINTICINCO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ERAZO RAMIREZ RAFAEL ALBERTO

CC# 16792697 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 12-11-2021 Radicación: 2021-78408

Doc: CERTIFICADO 22916 del 08-11-2021 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION HIOTECA

===MEDIANTE EP 26061 DEL 8 DE NOVIEMBRE DEL 2021

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: ERAZO RAMIREZ RAFAEL ALBERTO

CC# 16792697

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 17-02-2022 Radicación: 2022-11418

Doc: ESCRITURA 81 del 20-01-2022 NOTARIA SEPTIMA de CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A

VIVIENDA FAMILIAR

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

A: ERAZO RAMIREZ RAFAEL ALBERTO

CC# 16792697 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2013-5210

Fecha: 04-06-2013

EN GRALES DPTO, MUNICIPI.Y VEREDA CORREGIDO,EN DESCRIPCION CASA DE HABITACION QUE EN EL SE HALLA CONSTRUIDA INCLUIDO
SEGUN E.P.2153 DEL 21-12-1981 DE LA NOT.11 DE BTA, SALVEDAD VALE SEGUN TITULO REGISTRADO,ART.59 LEY 1579/2012 GRH C13-5210



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215643772191434 Nro Matrícula: 50N-639737
Pagina 6 TURNO: 2023-75855

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 03:15:36 PM

**"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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-75855 FECHA: 15-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Anexo 12. Correo electrónico del vendedor el 1 de abril de 2022

De: rafael.erazo <rafael.erazo@infodeclat.com>
Enviado: viernes, 1 de abril de 2022 4:09 p. m.
Para: SANDRA ARANDA <sandra-aranda14@hotmail.com>
Asunto: RE: Solicitud de certificación de cabida y linderos – Nro Matrícula: 50N-639737

Hola Sandra, cordial saludo.

EL día de hoy nos entregaron a resolución. Nuestro predio aparece relacionado en la pagina 8.

Maria Virginia te va a contactar para coordinar el siguiente paso

Saludos

Anexo 13. Correo electrónico del comprador

De acuerdo al historial adjunto y como fue informado por ustedes, ha salido el documento final y ya se tienen todos los documentos al día para radicar nuevamente a notaria y presentarlos nuevamente en la notaria.

Dicho lo anterior les he comunicado que después de 4 meses de espera de los documentos mencionados ya no cuento con el dinero para finalizar nuestro negocio. Tal y como les mencioné las razones fue mucho tiempo esperando que se resolvieran los documentos y durante ese lapso de tiempo se han venido presentando necesidades en términos de seguridad en la casa a las que le he dado prioridad. Razón por la que les comunico dicha novedad para que entre las partes busquemos opciones y plazo para culminar de manera exitosa nuestra negociación.

En espera de sus comentarios,

En l
Atentamente,

Sandra Janneth Aranda
Cel. 3123970966

Anexo 14. Correo electrónico del comprador del 6 de abril de 2022

De: SANDRA ARANDA <sandra-aranda14@hotmail.com>
Enviado el: miércoles, 6 de abril de 2022 6:06 p. m.
Para: rafael.erazo <rafael.erazo@infodeclat.com>; maria virginia <maviarfe@gmail.com>
Asunto: RE: Solicitud de certificación de cabida y linderos – Nro Matrícula: 50N-639737

Cordial saludo Rafael y María Virginia,

Tal como mencione, dentro de nuestra negociación acordamos el saldo final a escrituras, el pasado 13 de diciembre junto con María Virginia, fuimos a radicar las escrituras tal como reza en la promesa de compra-venta, en esta ocasión fue devuelta por no presentar los siguientes documentos que describo a continuación:

1. Actualización del área por Catastro
2. No tener levantamiento de la afectación familiar
3. Certificado catastral especial
4. Plano actualizado con los linderos

Por lo anterior y para esta fecha contaba con el dinero para darle cumplimiento a nuestra promesa de compra-venta.

Anexo 15. Correo electrónico del comprador del 5 de mayo de 2022

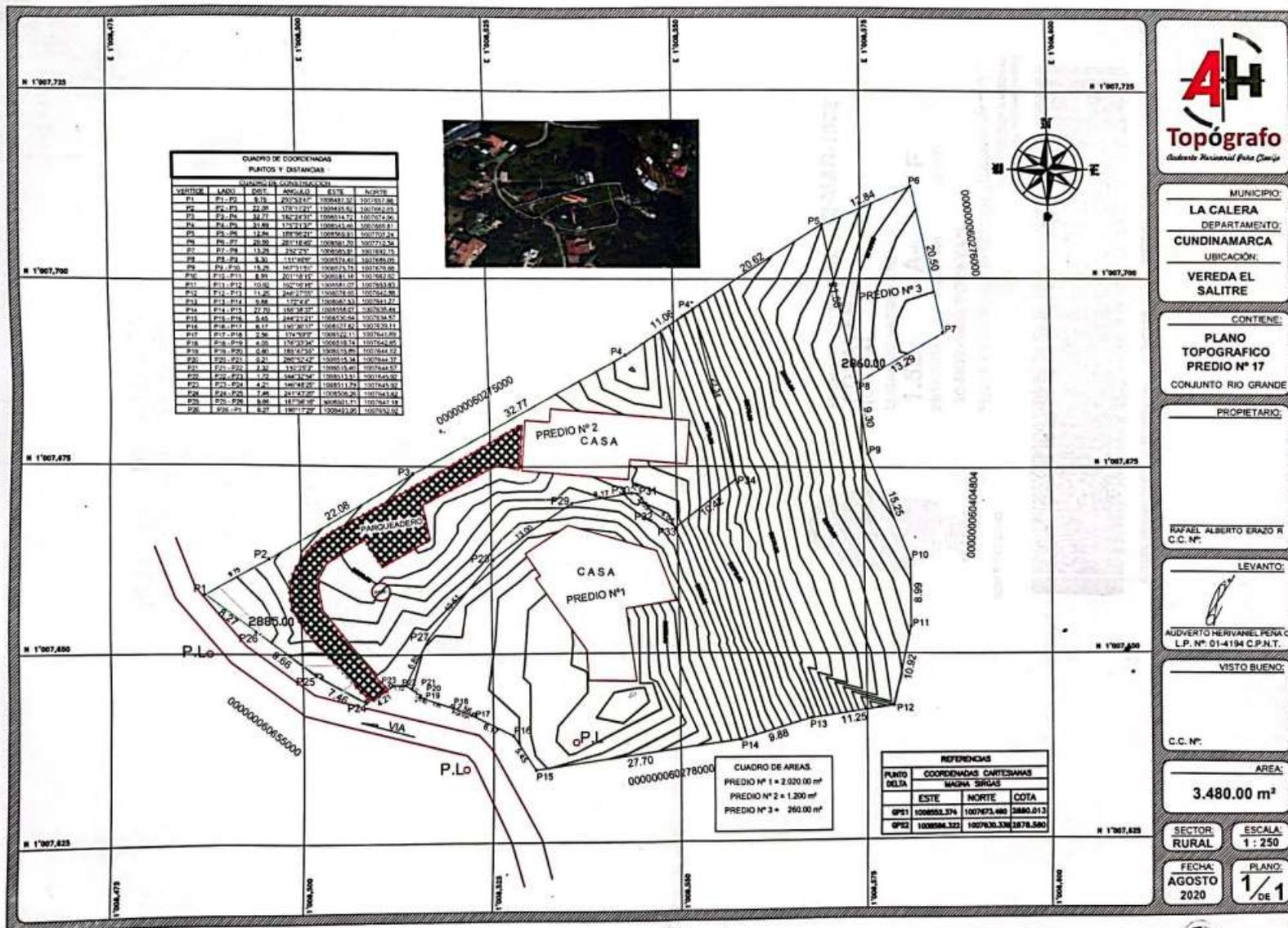
De: SANDRA ARANDA <sandra-aranda14@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 5 de mayo de 2022 7:16 a. m.
Para: rafael.erazo <rafael.erazo@infodeclat.com>
CC: maviarfe@gmail.com
Asunto: RE: Solicitud de certificación de cabida y linderos – Nro Matrícula: 50N-639737

Cordial saludo Rafael y María Virginia,

Como le mencione en días pasados ustedes han incumplido cláusulas de nuestro contrato de promesa de compraventa. Razón por la que como le mencioné **NO estoy dispuesta a dar continuidad del negocio y hacer efectivas las cláusulas que apliquen a nuestro contrato.**

A la fecha les he entregado a ustedes dos la suma de \$441.000.000.00 (cuatrocientos cuarenta y un millones de pesos /mte) y ustedes dando largas más de 4 meses a finiquitar una negociación donde el predio debió estar a Paz y

Anexo 16. Planos anexos del contrato de promesa de compra venta que acredita 1.218 Mts. Plano actualizado que acredita 1.196 Mts.



AH Topógrafo
Instituto Nacional Para el Censo

MUNICIPIO:
LA CALERA
DEPARTAMENTO:
CUNDINAMARCA
UBICACIÓN:
VEREDA EL SALITRE

CONTIENE:
PLANO TOPOGRAFICO PREDIO N° 17
CONJUNTO RIO GRANDE

PROPIETARIO:

RAFAEL ALBERTO ERAZO R
C.C. N°:

LEVANTO:

AUGUSTO HERNANDEZ PENA C
L.P. N° 01-4194 C.P.N.T.

VISTO BUENO:

C.C. N°:

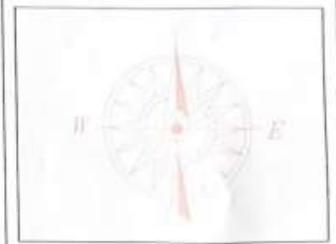
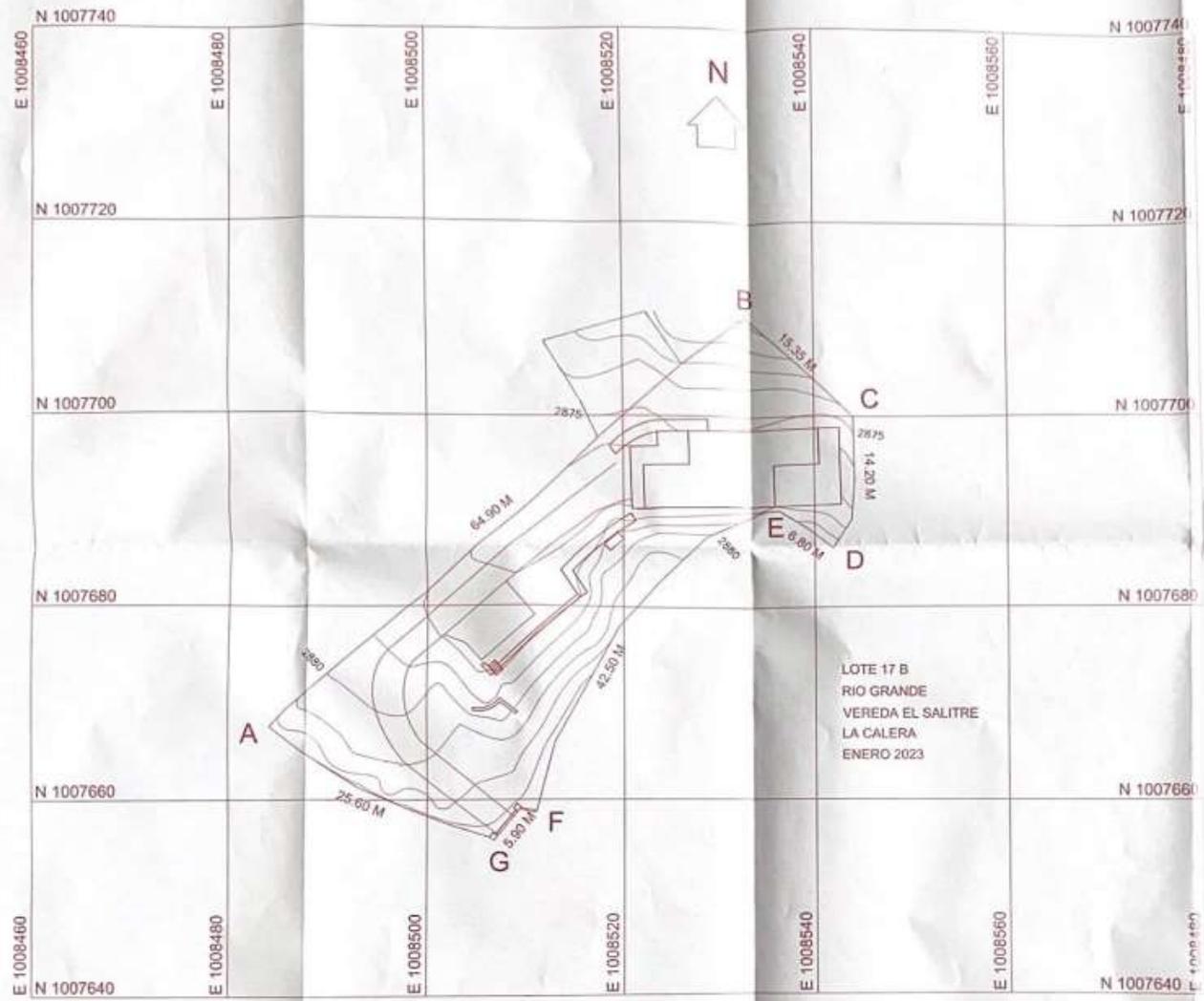
AREA:
3.480.00 m²

SECTOR:
RURAL

ESCALA:
1 : 250

FECHA:
AGOSTO 2020

PLANO:
1 / DE 1



Area Total Predio = 1197.65 m²

COORDENADAS

MOJON	NORTE	ESTE	DISTAN
A	1007667.44	1008484.18	64.90 M
B	1007710.35	1008532.77	15.35 M
C	1007699.96	1008544.08	14.20 M
D	1007686.41	1008541.87	6.80 M
E	1007690.24	1008536.27	42.50 M
F	1007658.71	1008511.08	5.90 M
G	1007655.81	1008506.75	25.60 M
A	1007667.44	1008484.18	

AREA = 1197.65 M²

Localización Proyecto : VEREDA EL SALITRE
Escala 1 : 250

OBSERVACIONES:

PROYECTO: VIVIENDA FAMILIAR LOTE 17B - RIO GRANDE - VEREDA EL SALITRE	OBJETO: PROYECTO CAMPESTRE MUNICIPIO DE LA CALERA	DATOS DEL PREDIO: PROPIETARIO: SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA: SM 638727 CEDULA CATASTRAL: Sol Unión de La Calera	TOPOGRAFO: Francisco Ramirez Mat. Profesional 01-0992 CPNT 	CONTRATISTA: REVISOR Y VA SU PLANEACION:	LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO IMPLANTACION Fecha: _____ Escala: 1:250 Digno: _____	PLANO N°: 1 de 1
--	--	--	--	--	---	----------------------------



República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 70 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 365982/2023

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **FRANCISCO ELADIO RAMIREZ ROCHA**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **3069669**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **SENA**, bajo la Licencia Profesional No. **01-0992** con fecha de expedición del **15 de Julio de 1985**.

Que el(la) Señor(a) **FRANCISCO ELADIO RAMIREZ ROCHA**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-0992** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **8 días del mes de Febrero de 2023**.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO
Director Ejecutivo

***Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para comprobar la anuencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

Notas 1- El anterior certificado no suplente la Licencia Profesional para ejercer un cargo.

2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.

3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **3.069.669**

RAMIREZ ROCHA
APELLIDOS

FRANCISCO ELADIO
NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **04-FEB-1960**

LA CALERA
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.69 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

05-DIC-1978 LA CALERA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALBA BEATRIZ BENDIFO LOPEZ



A-1513900-70128385-M-0003069669-20041103 0047504308A 02 148083824

 **República de Colombia**
Ley 70/1979 D.R. 690/1981

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: **FRANCISCO ELADIO RAMIREZ ROCHA**

Cédula: **3.069.669**

Licencia Profesional No.: **01-0992**

Resolución: **01-0337 - 25/05/2000**

TECNOLOGO EN TOPOGRAFIA
SENA - BOGOTA



Fw: Proceso verbal No. 2022-0537 de RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMÍREZ vs. SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN

Salamanca Cubillos Abogados <salamancacubillosabogados@yahoo.com>

Mar 21/03/2023 16:58

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes:

Actuando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, en archivo adjunto remito contestación para su conocimiento y tramite pertinente. Agradezco me confirmen el recibo del documento adjunto.

Cordialmente,

Juan David Salamanca Cruz

Abogado

Cra. 14 No. 94A-24 Of. 406

Tel: 3105747528

Bogotá D.C. Colombia

Bogotá D.C.

Señora

JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Asunto: Proceso verbal No. **2022-0537** de **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMÍREZ vs. SANDRA JANNETH ARANDA PACHÓN.**

JUAN DAVID SALAMANCA CRUZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.968.947 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 129.781 del C. S. de la J., actuando en mi calidad de apoderado especial del señor **RAFAEL ALBERTO ERAZO RAMÍREZ**, demandante en el proceso de la referencia, estando dentro del término legal y atendiendo la contestación de la demanda, así como el término previsto en el estatuto procesal, procedo a descorsar el traslado de la contestación en los siguientes términos:

SOBRE LA CONTESTACIÓN DE LOS HECHOS

Señala la contestación de la demanda que hay incumplimiento de la parte demandante o vendedora, en la medida que advierten una imposibilidad física y jurídica de realizar una división interna del lote, toda vez que supuestamente se trata de un conjunto cerrado con reglamento de propiedad horizontal que impide expresamente tal división. Tal argumento sería de total validez y aceptación, si efectivamente el inmueble objeto de compraventa estuviese sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001. Sin embargo, no aporta ninguna prueba de ello, ni hay reglamento de propiedad horizontal aplicable al inmueble, inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria y que prohibiera tal división, razón por la que este argumento de incumplimiento derivado de la imposibilidad de división jurídica y material está llamado al fracaso.

Acto seguido, alega la contestación que el inmueble padece de múltiples vicios ocultos, que revelan la falta de aptitudes físicas para ser vendido, reflejado en problemas de contención de aguas negras, desagües de aguas lluvias, inestabilidad del suelo, riesgo de derrumbes, entre otras supuestas serias afectaciones, pero sorprende que así como lo alega en la contestación de la demanda, nunca le hizo requerimiento alguno a la parte vendedora, sobre tales vicios, considerando la gravedad que alega. Por el contrario, en caso de aceptar que hubiese tales vicios, la demandada optó por reparar silenciosamente el inmueble que no ha querido adquirir con las formalidades de ley, asumiendo por su cuenta costos de reparaciones y mejoras, sin haber formulado reclamo alguno a mi mandante por tal hecho, realizando obras y construcciones en un predio ajeno, con pleno conocimiento y sin demostrar las fallas que aquí pretende enrostrar como ciertas y de conocimiento anterior del vendedor.

Más adelante, la contestación reconoce el negocio celebrado, sus modificaciones, así como los pagos realizados, sobre los cuales no hay discusión, e incluso existe consonancia en lo atinente al saldo final del precio que quedó pendiente por cancelar. Considerando que se aceptan las condiciones pactadas, así como la reticencia de la compradora a culminar el negocio, además de no probar los vicios ocultos alegados, tampoco hay lugar a una acción redhibitoria por tal concepto, ni

indemnización de perjuicios o reembolso de las obras realizadas, toda vez que fueron realizadas de manera unilateral e inconsulta por parte de la aquí demandada.

Al respecto, la contestación justifica las obras realizadas hasta la fecha, basada en el argumento de que si no la realizaban la casa de arriba se les vendría encima y todo lo que han hecho ha sido para evitar tal derrumbe, situación que nunca fue comprobada, reclamada y de la que tampoco aportan prueba concreta. Si de verdad fuera culpa del vendedor, seguramente habría sido notoria desde el momento mismo de la negociación, o la compradora habría podido advertirlo aplicando una mediana diligencia en la verificación de la cosa a adquirir.

En lo que se refiere a la negativa del pago del saldo, se escuda la contestación en afirmar que la obligación de pago del saldo del precio solo se sostenía hasta el día 13 de diciembre de 2021 y que de ahí en adelante todo es mero incumplimiento de la parte vendedora, sin perjuicio de las tratativas posteriores a esta fecha que se cruzaron las partes. Si efectivamente se diera el incumplimiento desde esa fecha, la compradora habría tenido que diligenciar un acta de comparecencia ante la Notaría en donde se habría de firmar la escritura, situación que nunca ocurrió y, por el contrario, varios meses después persistió en el negocio, tal y como se comprueba con los mismos correos aportados por ambas partes al expediente.

En aplicación de las reglas de la lógica y la sana crítica, si el comprador advierte fallas y riesgo de la magnitud denunciada en la contestación, lo más seguro es que se hubiese procedido con la devolución de la cosa y la solicitud de devolución de dineros, pero nunca continuar en silencio con el desarrollo de unas obras que más que de reparación, demuestran interés de mayor aprovechamiento del espacio adquirido.

SOBRE LAS EXCEPCIONES

Presentan como excepción la referente al contrato incumplido, según la cual, si una parte no cumple con sus obligaciones, la otra parte no está obligada a cumplir con lo que le corresponde. Si efectivamente la parte demandada propone esta excepción, sería entonces su intención retrotraerse del negocio y no perseverar en su culminación. Sin embargo, la conducta demostrada hasta la fecha no demuestra lo que se afirma en la excepción, puesto que pretende continuar con obras de mantenimiento y supuestas mejoras sobre un predio del que ya no tiene intención de comprar. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que aun cuando se presentaron retrasos en la gestión documental y en los pagos acordados entre las partes, todos ellos fueron superados hasta llegar al punto de la firma de la escritura pública. Hasta ese momento nunca hubo objeción ni manifestación sobre la resolución del contrato, por lo que mal podría alegarse tal excepción en este estado del proceso y del negocio inconcluso.

Menciona además el incumplimiento de un contrato de compraventa y de la responsabilidad patrimonial del vendedor, cuando dicho contrato no ha podido ser materializado precisamente por la negligencia injustificada de la misma promitente compradora, pese a que la escritura se encontraba lista para firma en la notaría. Alega la demandada el incumplimiento de un contrato que ella misma se ha negado a celebrar y por ende aun no existe, por lo que mal podría pretenderse el incumplimiento del negocio que no ha nacido a la vida jurídica.

Por otra parte, argumenta además que se le incumplió el contrato, debido a que se le entregó un área física menor a la prometida en el contrato, desconociendo que el objeto central del negocio era sobre un porcentaje del inmueble (35%) antes que sobre un área y linderos específicos, por lo que no es coherente este argumento para sustentar su defensa. Dentro del proceso de negociación podría haber manifestado cualquier inexactitud, para proceder con su arreglo; lamentablemente,

esta es otra supuesta queja de la que mi mandante solo viene a tener conocimiento en el momento de apreciar la contestación de la demanda.

Menciona como otra excepción adicional, que el cumplimiento del contrato de compraventa estaba sujeto a una **condición potestativa**, que solamente dependía de la voluntad del vendedor, por lo que difícilmente la compradora podría ajustarse o adecuarse a tal situación. Mal podría afirmarse que esta condición dependía únicamente de la voluntad de mi representado, o que solamente atendería a su capricho para determinar el momento en el que habría de suscribirse la escritura pública de compraventa, además de realizar el pago del precio.

De la misma lectura de los hechos de la demanda e incluso de la explicación dada en la contestación, se puede advertir fácilmente que la firma de la escritura solo podía darse una vez cumplida una serie de requisitos, que a pesar de las dificultades fueron cumplidos a satisfacción por la parte vendedora, por lo que mal puede afirmar la demandada que se trataba de una obligación potestativa o meramente voluntaria del vendedor, cuando ello no es cierto, conllevando esta excepción al fracaso.

La tercera excepción se refiere a la existencia de **vicios ocultos** en el bien objeto de la venta, aduciendo que el inmueble se encontraba en muy malas condiciones de conservación y de estabilidad del suelo, además de problemas de conductos de aguas y desagües, que afectaban la normal y pacífica tenencia del inmueble. El suscrito se aparta de estas consideraciones, debido a que son improcedentes dentro del caso en cuestión:

En primer lugar y atendiendo lo señalado por el artículo 1914 del código civil, lo que la compradora hubiese debido hacer era haber formulado una acción redhibitoria, la cual solo sería procedente una vez celebrado el contrato de compraventa. Pero es necesario resaltar nuevamente, que dicha compraventa nunca se dio, precisamente por la negligencia injustificada de la compradora, pese a haber recibido el inmueble y encontrarse todos los documentos listos en la notaría para su posterior firma.

Como si lo anterior no fuera suficiente, es necesario reiterar que las supuestas fallas del inmueble nunca le fueron notificadas al promitente vendedor, por lo que nunca hubo lugar a verificación de su parte, las pruebas allegadas al expediente no dan certeza al respecto y mal podría hablarse de un incumplimiento de una obligación sobre la que se duda de su existencia y nunca le fue puesta en conocimiento al vendedor.

La última excepción se refiere a la supuesta **mala fe de la parte vendedora**, debido a una supuesta incongruencia de áreas, como si la vendedora hubiese inducido en error a la compradora y esta nunca tuvo la oportunidad de verificar por su propia cuenta el área adquirida. Nuevamente se reitera que se trata de un argumento más que nunca le había sido comunicado previamente a mi mandante y hoy, no se tiene certeza de que dicha supuesta inexactitud ocurra.

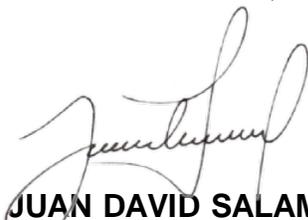
Téngase en cuenta que esta excepción, aun si fuera cierta, no afecta ninguno de los elementos esenciales y de existencia del contrato de compraventa, por lo que mal podría ser tenido como probado y válido, considerando que ninguna de las pruebas aportadas o solicitadas cumplen con el deber de conducencia y suficiencia para acreditar tal hecho, razón por la que también solicito al despacho desechar esta exceptiva de la demandada.

Finalmente, la contestación habla de una demanda de reconvención, que dice adjuntar como último anexo, pero no se aprecia en ninguna parte del correo, ni como adjunto adicional o acompañando ninguno de los archivos anexos, por lo que el suscrito desconoce las razones por las que la apoderada de la demandada aduce esta nueva demanda, cuando a la fecha no se tiene el más mínimo conocimiento de ella. Téngase en cuenta que, al no haber contrademanda presentada junto con la

contestación, no hay ningún reclamo adicional que deba ser objeto de controversia, por lo que comedidamente solicito a su despacho tener por cerrada la litis, a efectos de determinar el objeto del litigio, al momento de su fijación en audiencia, desestimando toda pretensión o excepción adicional que no haya sido citada en el escrito de contestación. No está demás resaltar que toda demanda debe ser previamente notificada a la contraparte, en cumplimiento de lo señalado por la Ley 2213 de 2022.

En los anteriores términos descorro el traslado de la contestación de la demanda, solicitando comedidamente se tenga por no presentada la demanda de reconvención y se fije fecha para la realización de la audiencia de trámite prevista en el art. 372 C.G.P. Sírvase proceder de conformidad.

De la Señora Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan David Salamanca Cruz'.

JUAN DAVID SALAMANCA CRUZ

C.C. 79.968.947 de Bogotá

T.P. 129.781 del C.S. de la J.