

RESPUESTA DEMANDA RESTITUCION

jairo molina <jmolinabogadosasociados@gmail.com>

Mié 28/07/2021 12:33

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Nilo <jprmpalnilo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORA:

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE NILO

E.S.D

REF: RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO

RADICACIÓN 2021-00023

DE : EDISON JAIR RAMIREZ PLATA

CONTRA: NORA JOHANA BEDOYA Y OTRO

JAIRO MOLINA EN MI CONDICIÓN DE APODERADO DE LA DEMANDADA EN EL ASUNTO DE LA REFERENCIA, ME PERMITO ALLEGAR LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA JUNTO CON LAS COPIAS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y DE LOS RECIBOS DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN 22 FOLIOS.

ATENTAMENTE

JAIRO MOLINA

[DOC072821-07282021115927.pdf](#)

Doctora
SANTY ELENA VILLANUEVA TAMARA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE NILO – CUNDINAMARCA
Correo electrónico: jprmpalnilo@cendoj.ramajucial.gov.co
E. S. D.

REF: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Radicación: 2021-00023

De: Edison Jair Ramírez Plata

Vs: Jair de Jesús Osorio Blandón y Nora Johana Bedoya Bedoya.

JAIRO MOLINA, mayor de edad, vecino de Girardot, identificado con la cédula No. 11.297.932 de esta misma ciudad, abogado inscrito y en ejercicio, portador de la T.P. No. 98.991 del C.S.J., en mi condición de apoderado judicial de la señora NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA, también mayor de edad, vecina de Nilo, identificada con la cedula No. 39.386.849 de Santa Bárbara (Antioquia), demandada en el asunto de la referencia, con el debido me permito dar contestación a la demanda en su contra presentada, así:

A LOS HECHOS

Al primero: Es cierto, en cuanto a que en dicha fecha se celebro entre demandante y demandados un contrato de arrendamiento sobre el inmueble casa lote 2 de la manzana M de la Urbanización El Portal del Tamarindo con matricula No. 307-72666 del Municipio de Nilo- Cundinamarca. Pero también lo es, que dicho contrato nunca nació a la vida jurídica, pues el mismo, en igual fecha fue reemplazado por los mismos contratantes por un contrato de promesa de compraventa sobre el mismo inmueble, que es el contrato actualmente vigente.

Al segundo: No es cierto, pues al celebrarse un nuevo contrato de promesa de compraventa en la misma fecha sobre el mismo inmueble, el plazo pactado en el contrato de arrendamiento quedo insubsistente por inexistencia del mismo.

Ahora, que la venta no se haya perfeccionado no ha sido culpa de los demandados sino del mismo demandante que ha incumplido su obligación de levantar el patrimonio de familia inembargable y otorgar la escritura pública definitiva, razón por la cual mi poderdante presentó ante ese mismo Despacho demanda ejecutiva de OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO.

Al tercero: Nada de lo relacionado con el mentado contrato es cierto, pues el mismo quedo anulado en la misma fecha de su firma, con la posterior firma entre las mismas partes del contrato de promesa de compraventa del mismo inmueble.

Al cuarto: Es totalmente falso que los demandados hayan incumplido la obligación de pagar canon alguno, pues nadie paga arriendo de lo que le pertenece, pues, si bien sobre el inmueble no se ha firmado la escritura definitiva, si existe una promesa de compraventa y DOS OTROS SI a la misma promesa, que los demandados han cumplido, e igualmente, la posesión del inmueble en cabeza de los demandados, recibida de manos del demandante, NO en condición de arrendador sino de PROMITENTE VENDEDOR.

Al quinto: Los demandados en su condición de PROMITENTES COMPRADORES del inmueble, no solo lo habitaron un tiempo, sino que ahora lo tienen arrendado a terceras personas, ya que sobre el mismo, con ánimo de señor y dueños tienen total disposición.

Doctora
SANTY ELENA VILLANUEVA TAMARA
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE NILO – CUNDINAMARCA
Correo electrónico: jprmpalnilo@cendoj.ramajucial.gov.co
E. S. D.

REF: RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO

Radicación: 2021-00023

De: Edison Jair Ramírez Plata

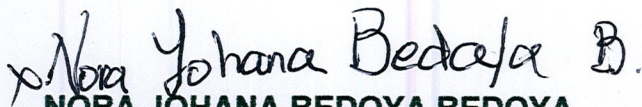
Vs: Jair de Jesús Osorio Blandón y Nora Johana Bedoya Bedoya.

ASUNTO: PODER ESPECIAL

NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA, mayor de edad, vecina de Nilo, identificada con la cedula No. 39.386.849 de Santa Bárbara Antioquia, en condición de demanda en el proceso de la referencia, mediante el presente escrito manifiesto a usted, que otorgo PODER ESPECIAL, amplio y suficiente al doctor JAIRO MOLINA, también mayor de edad, vecino de Girardot, identificado con la cedula de ciudadanía No. 11.297.932 de Girardot, abogado inscrito y en ejercicio, portador de la T.P. No. 98.991 del C.S.J., para que en mi nombre asuma la representación de mis intereses y derechos como poseedora del inmueble ubicado en la Manzana M casa 2 de la Urbanización Portal del Tamarindo de Nilo que se pretende restituir, conteste la demanda y me represente judicialmente dentro del trámite del referido proceso.

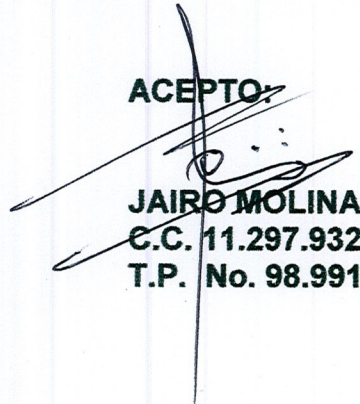
Mi apoderado, además de las facultades de ley, tendrá las de transigir, conciliar, recibir, sustituir, reasumir, recurrir, tachar documentos, presentar nulidades, etc.

Atentamente,



NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA
C.C. No. 39.386.849 de Santa Bárbara – Antioquia

ACEPTO:


JAIRO MOLINA
C.C. 11.297.932 de Girardot
T.P. No. 98.991 del C.S.J.

Al sexto: No es cierto, pues como se ha dicho y se reitera, el inmueble fue entregado a los demandados no en condición de tenedores como arrendatarios, sino en condición de poseedores como PROMITENTES COMPRADORES.

A LAS PRETENSIONES

A la primera: Me opongo, en razón a que no se puede declarar la terminación de lo que nunca ha existido, pues como se ha dicho y probará, con fecha 27 de junio de 2012, las partes, luego de firmado el contrato de arrendamiento decidieron novar el contrato de arrendamiento a uno de compraventa del mismo inmueble y para ello suscribieron promesa de compraventa habiendo recibido en igual fecha el demandante EDISON JAIR RAMIREZ PLATA, la suma de Siete millones quinientos mil pesos (\$ 7.500.000.00) de la manos de los promitentes compradores aquí demandados, negocio que por sustracción de materia dejó sin efectos el contrato de arrendamiento sobre el mismo inmueble, antes suscrito por las partes.

A la segunda: Me opongo, pues los demandados no pueden restituir un inmueble sobre el cual han cancelado el 80% del precio acordado para la compra del mismo. Ahora, que los demandados no tengan la escritura definitiva se debe a que el demandante no ha querido suscribir la misma, razón por la cual ya existe en su contra una demanda de obligación de suscribir escritura pública que se tramita en el mismo Juzgado. El demandante pretende hacer creer al Despacho que existe entre la partes un contrato de arrendamiento, cuando los documentos y demás pruebas indican que entre los mismos no existe ningún contrato de arrendamiento, lo que existe es un contrato de compraventa incumplido por parte del demandante.

A la tercera: Me opongo, pues el demandante está solicitando al Despacho incurrir en un prevaricato y hacer parte al Despacho del fraude procesal que pretende. No se puede obligar a los demandados a cancelar el valor de unos cánones que no adeudan, sobre un contrato de arrendamiento inexistente, hacerlo sería incurrir en conducta violatoria del debido proceso y violentar los derechos a la defensa y al acceso a la justicia, tal como lo han dicho las Cortes Constitucional y Suprema de Justicia, así:

Al respecto, la Corte constitucional en sentencia T-107 de 2014 indicó lo siguiente:

“Desde el año 2004, la jurisprudencia constitucional ha precisado una subregla que ha de ser empleada cuando se presenten serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento. Dicha subregla se concreta en que, “no puede exigírsele al demandado, para poder ser oído dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado, la prueba del pago o la consignación de los cánones supuestamente adeudados. Lo anterior en razón de no existir certeza sobre la concurrencia de uno de los presupuestos facticos de aplicación de la norma, para el caso, el contrato de arrendamiento”. De esta forma, cuando el juez al revisar el material probatorio evidencia serias dudas respecto de la existencia real del contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el demandado, o de la vigencia actual del mismo, debe auscultar que está en entredicho la presencia del supuesto de hecho que regula la norma que se pretende aplicar.

Así, la jurisprudencia constitucional de forma pacífica ha decantado que, a pesar de las cargas probatorias que los numerales 2º y 3º del parágrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento civil imponen al demandado, las cuales se justan al texto constitucional, “estas no son exigibles cuando existan serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento, las cuales debieron ser alegadas razonablemente por las partes o constatadas por el juez. Lo anterior motivado, en que no puede concederse las consecuencias jurídicas de una norma cuando no se cumplen los supuestos facticos de la misma.”.

5.2. También ha reconocido que la inaplicación de los numerales 2º y 3º del párrafo 2º del artículo 424 del Código de Procedimiento civil, no es el resultado de la utilización de la excepción de inconstitucionalidad, sino que por el contrario obedece a **“razones de justicia y equidad”** en la medida que el material probatorio obrante tanto en el expediente de tutela como en el civil de restitución de inmueble arrendado, revela dificultades para verificar la existencia real del contrato de arrendamiento o la actualidad del mismo. Por eso, **“el juez ordinario no puede otorgar automáticamente la consecuencia jurídica de la norma, sin estudiar los casos concretos en que surja la incertidumbre del negocio jurídico, toda vez que ello implicaría una restricción irracional del derecho de defensa del demandado”**, además, de acceso a la administración de justicia. (Negrillas mías).

En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

“No es viable aplicar la sanción antes aludida en los eventos en los cuales los supuestos normativos no se cumplan, y esto se da, “cuando existen serias dudas sobre la existencia del contrato de arrendamiento base del proceso de restitución”

Así, que la aplicación de la mencionada restricción, no puede ser irreflexiva de las consecuencias previstas en la norma, sino que debe obedecer a una evaluación particularizada de cada situación, es decir, del caso en concreto, para establecer si hay lugar a la imposición de la premisa legal.

Lo anterior, porque la actividad judicial debe estar presidida por la virtud de la prudencia, que exige al juez obrar con cautela, moderación y sensatez a la hora de aplicar la ley, mas cuando, como en el caso de autos, la aplicación automática de las normas puede conducir a una restricción excesiva de derechos fundamentales, en este caso el derecho al debido proceso, concretamente en sus garantías de defensa y contradicción.”

De manera, que si el juzgador advierte alguna situación de hecho que ponga en tela de juicio el fundamento de la restitución, por razones de equidad y justicia, no podrá exigirle la demandado la carga procesal estudiada, ya que implicaría, una carga desproporcionada, que vulnera los derechos fundamentales de dicha parte.”
(CSJ STC, 23 enero 2012, Rad. 2011-00195-01)

A la cuarta: Me opongo por lo antes dicho y en razón principal a la inexistencia del contrato de arrendamiento. Además, porque EDINSON JAIR RAMIREZ PLATA entregó el inmueble a los demandados PROMITENTES COMPRADORES, no como tenedores, sino como poseedores del mismo, mientras se suscribía en forma definitiva la escritura de venta. Contrato que los promitentes compradores han cumplido a cabalidad, mientras que el PROMITENTE VENDEDOR, aquí demandante no ha cumplido.

A la quinta: Me opongo y por el contrario solicito, que una vez probadas las excepciones que me permitiré proponer, se condene en costas y agencias en derecho al demandante.

A LA PETICION ESPECIAL: Me opongo y solicito denegar esta petición por improcedente, temeraria, de mala fe y que llevaría al Despacho a cometer un verdadero daño que solo sería reparable mediante indemnización a través de demanda de reparación directa ante los Juzgados Administrativos de Girardot.

Además porque en las mismas no se dice en forma clara e inequívoca la procedencia de la solicitud y que se persigue con la misma. También porque en ningún momento se debe garantizar lo que no se debe.

Ahora, el demandante pide que se consignen lo cánones supuestamente debidos con el fin de que los demandados sean oídos, pero no para el pago.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.- NOVACION DEL CONTRATO.

Procede esta excepción en consideración a que entre las partes EDISON JAIR RAMIREZ PLATA en condición de arrendador y JAIR DE JESUS OSORIO BLANDON y NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA en condición de arrendatarios, con fecha 27 de junio de 2012 se suscribió un contrato de arrendamiento sobre el inmueble Casa No. 2 de la manzana M de la Urbanización Portal del Tamarindo del municipio de Nilo- Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria 307-72666.

Dicho contrato de arrendamiento fue NOVADO por las partes, pues con fecha 27 de junio de 2012, entre el demandante EDISON JAIR RAMIREZ PLATA en condición de PROMITENTE VENDEDOR y JAIR DE JESUS OSORIO BLANDON y NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA en condición de PROMITENTES COMPRADORES, se suscribió un NUEVO contrato, esta vez, de PROMESA DE COMPRAVENTA sobre el inmueble Casa No. 2 de la manzana M de la Urbanización Portal del Tamarindo del municipio de Nilo- Cundinamarca, identificado con matrícula inmobiliaria 307-72666.

En dicha fecha, los aquí demandados entregaron al demandante la suma de Siete millones quinientos mil pesos (\$ 7.500.000.00), posteriormente, en pagos sucesivos, la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$ 11.000.000.00), hasta completar la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS (\$ 18.000.000.00), suma pactada en pago previo a la firma de la escritura definitiva de venta.

Además, en OTRO SI firmado entre las partes el 29 de marzo de 2016, el demandante se comprometió con los promitentes compradores a levantar el patrimonio de familia inembargable y con fecha 19 de julio de 2017 a suscribir la escritura definitiva, obligaciones que hasta la fecha no ha cumplido.

Prueba de la presente excepción y de la inexistencia del contrato de arrendamiento, es que no hay explicación lógica que los arrendatarios, según afirmación de la parte actora en su libelo, hayan dejado de cancelar los supuestos cánones desde junio de 2012, junto con los aumentos de ley que están determinados en el cuadro presentado con la demanda. Cuál es la explicación para que la parte actora esperase nueve (9) años para iniciar la acción de restitución de inmueble arrendado, si supuestamente los arrendatarios incumplieron el contrato desde el primer mes al no haber cancelado canon alguno. La respuesta es lógica, NO existe, ni NUNCA ha existido el contrato de arrendamiento, por tanto, igualmente no había obligación para los demandados de cancelar canon alguno.

El contrato de Arrendamiento NO nació a la vida jurídica, pues sus elementos fueron revocados con la figura de la NOVACION convirtiéndose en un contrato de Promesa de compraventa. Seguramente, la intención inicial fue arrendar, pero sobrevino la voluntad de la partes que fue la de desaparecer como arrendador y arrendatarios y nacer jurídicamente como vendedor y propietarios.

Ahora, los demandados desde el año 2013 han cancelado los impuestos municipales del inmueble y así lo permitió el demandante, como se prueba con la copia de los recibos de pago que se allegan, porque se consideran poseedores y propietarios del mismo. No conozco hasta la fecha, arrendatario que cancele los impuestos de inmueble que tengan a título de arrendamiento.

Para probar lo antes dicho allego:

- 1.- Copia del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, OTRO SI de fecha 21 de noviembre de 2013 y OTRO SI de fecha 29 de marzo de 2016.
- 2.- Recibo de pago del impuesto predial del inmueble años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

Por lo antes expuesto, con todo respeto solicito se declare probada esta excepción.

2.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Procede esta excepción si se tiene en cuenta, que si bien entre las partes se suscribió un contrato de arrendamiento, el mismo nunca nació a la vida jurídica, pues sobre el mismo inmueble inicialmente arrendado, las mismas partes suscribieron en igual fecha contrato DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Prueba de lo anterior es que el demandante nunca cobró los cánones pactados, pues el plazo quedó insubsistente, tampoco los demandados cancelaron canon alguno, pues siempre tuvieron el convencimiento de que negociaron la compra del inmueble, de buena fe, con persona adulta y a la que le cumplieron con lo prometido en la promesa suscrita. Por lógica, no debían pagar arrendamientos sobre un inmueble sobre el cual no solamente habían firmado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que novó el anterior, sino además, estaban cancelando las obligaciones de dicho contrato, sobre el cual entregaron al ahora demandante la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 18.500.000.00).

Por lo anterior solicito se tenga por probada esta excepción.

3.- PERDIDA DE VIGENCIA Y DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es procedente esta excepción en razón a que como se ha dicho, el contrato de arrendamiento quedo insubsistente por la NOVACION del mismo, entonces, al perder la vigencia tampoco se generaron ninguna clase de plazos, de cánones ni de incumplimientos, ya que lo plazos mensuales que alega el demandante nunca se dieron. Por sustracción de materia se tiene que al ser novado el contrato de arrendamiento por uno de promesa de compraventa, el primero quedo relevado con todas sus clausulas y obligaciones, razón por la cual solicito se tenga por probada esta excepción.

4.- PLEITO PENDIENTE

Solicito se declare probada esta excepción en consideración a que contra el demandante EDISON JAIR RAMIREZ PLATA, la demandada NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA en condición de PROMITENTE COMPRADORA, presentó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Nilo- Cundinamarca, demanda de OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO PUBLICO y de pago de perjuicios por el incumplimiento en la ejecución del hecho de suscribir la escritura definitiva de venta.

5.- TEMERIDAD Y MALA FE

Procede esta excepción en consideración a que el demandante presenta al Despacho una demanda que tal como se demostrará, no solamente es temeraria sino de mala fe, pues de una parte pretende hacer creer al Despacho la existencia de un contrato de arrendamiento inexistente mediante el cual solicita la restitución del mismo inmueble sobre el cual suscribió promesa de compraventa. Dicha conducta raya en lo penal, pues el demandante está queriendo revivir un contrato inexistente para engañar al Despacho y pretender que se le ordene, además de la restitución, el pago de cánones con sus aumentos de nueve años. Cánones que nunca se causaron, pues como se ha dicho, sobre el mismo inmueble se suscribió un nuevo contrato.

6.- FRAUDE PROCESAL.

Tal como antes se dijo, considero que este proceso constituye un verdadero fraude procesal por lo que solicito a su señoría, compulse copia a la Fiscalía General de la Nación a efecto de que se investigue la conducta temeraria y retorcida del demandante.

Por lo antes expuesto, con todo respeto solicito se declare probada esta excepción.

2.- INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Procede esta excepción si se tiene en cuenta, que si bien entre las partes se suscribió un contrato de arrendamiento, el mismo nunca nació a la vida jurídica, pues sobre el mismo inmueble inicialmente arrendado, las mismas partes suscribieron en igual fecha contrato DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Prueba de lo anterior es que el demandante nunca cobró los cánones pactados, pues el plazo quedó insubsistente, tampoco los demandados cancelaron canon alguno, pues siempre tuvieron el convencimiento de que negociaron la compra del inmueble, de buena fe, con persona adulta y a la que le cumplieron con lo prometido en la promesa suscrita. Por lógica, no debían pagar arrendamientos sobre un inmueble sobre el cual no solamente habían firmado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que novó el anterior, sino además, estaban cancelando las obligaciones de dicho contrato, sobre el cual entregaron al ahora demandante la suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 18.500.000.00).

Por lo anterior solicito se tenga por probada esta excepción.

3.- PERDIDA DE VIGENCIA Y DE LAS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Es procedente esta excepción en razón a que como se ha dicho, el contrato de arrendamiento quedo insubsistente por la NOVACION del mismo, entonces, al perder la vigencia tampoco se generaron ninguna clase de plazos, de cánones ni de incumplimientos, ya que lo plazos mensuales que alega el demandante nunca se dieron. Por sustracción de materia se tiene que al ser novado el contrato de arrendamiento por uno de promesa de compraventa, el primero quedo relevado con todas sus clausulas y obligaciones, razón por la cual solicito se tenga por probada esta excepción.

4.- PLEITO PENDIENTE

Solicito se declare probada esta excepción en consideración a que contra el demandante EDISON JAIR RAMIREZ PLATA, la demandada NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA en condición de PROMITENTE COMPRADORA, presentó ante el Juzgado Promiscuo Municipal de Nilo- Cundinamarca, demanda de OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO PUBLICO y de pago de perjuicios por el incumplimiento en la ejecución del hecho de suscribir la escritura definitiva de venta.

5.- TEMERIDAD Y MALA FE

Procede esta excepción en consideración a que el demandante presenta al Despacho una demanda que tal como se demostrará, no solamente es temeraria sino de mala fe, pues de una parte pretende hacer creer al Despacho la existencia de un contrato de arrendamiento inexistente mediante el cual solicita la restitución del mismo inmueble sobre el cual suscribió promesa de compraventa. Dicha conducta raya en lo penal, pues el demandante está queriendo revivir un contrato inexistente para engañar al Despacho y pretender que se le ordene, además de la restitución, el pago de cánones con sus aumentos de nueve años. Cánones que nunca se causaron, pues como se ha dicho, sobre el mismo inmueble se suscribió un nuevo contrato.

6.- FRAUDE PROCESAL.

Tal como antes se dijo, considero que este proceso constituye un verdadero fraude procesal por lo que solicito a su señoría, compulse copia a la Fiscalía General de la Nación a efecto de que se investigue la conducta temeraria y retorcida del demandante.

PRUEBAS

1.- Documentales.

* Copia del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, OTRO SI de fecha 21 de noviembre de 2013 y OTRO SI de fecha 29 de marzo de 2016.

* Recibo de pago del impuesto predial del inmueble años 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

2.- **Interrogatorio de parte.** Solicito a la señora Juez, se cite al demandante EDISON JAIR RAMIREZ PLATA, a fin de que absuelva el interrogatorio que en forma oral o escrita sobre los hechos de la demanda y su contestación me permitirá formular.

3.- **Declaración de parte.** Igualmente solicito a la señora Juez, se cite a la demandada NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA, a fin de que absuelva el interrogatorio que en forma oral o escrita sobre los hechos de la demanda y su contestación me permitirá formular.

4.- Testimonial.

Comedidamente solicito se escuche en testimonio a las siguientes personas, las cuales depondrán sobre los hechos de la demanda y su contestación:

JOSE RICARDO MONTAÑEZ CARO: Dirección Nilo- Centro.

JOSE EDUARDO RAMOS PINILLA: Dirección: Nilo Urbanización Los Tamarindos.

NESTOR JAVIER ORTIZ: Dirección: Nilo – Centro.

JORGE ARLEY ZAPATA PEREZ, Supermercado La Paisita- Nilo.

5.- Inspección judicial.

Comedidamente solicito al Despacho se fije fecha y hora para que se realice inspección judicial al inmueble a efecto de verificar lo siguiente:

- Mejoras construidas por la demandada.
- Que personas y a que título habitan el inmueble.
- Ubicación del inmueble.

6.- Prueba Traslada

Solicito al Despacho se oficie al Juzgado promiscuo Municipal de Nilo, a efecto de que certifique la existencia y el estado en que se encuentra, el proceso ejecutivo de obligación de suscribir documento público de. Nora Johana Bedoya Bedoya contra Edison Jair Ramirez Plata.

NOTIFICACIONES

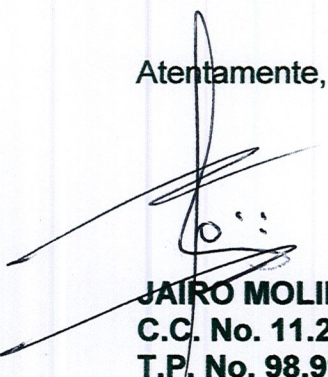
Al demandante, a la misma dirección anotada en la demanda.

A los demandados, en la dirección del inmueble Manzana M Casa 2 Urbanización Los Tamarindos del Municipio de Nilo- Cundinamarca. Declaro que los demandados no tienen correo electrónico.

Al suscrito apoderado en la Carrera 11 No. 18-06 A. Postal 178025 de Girardot- Cundinamarca. Correo electrónico: jmolinabogadosasociados@gmail.com

Celular 3142747817.

Atentamente,



JAIRO MOLINA

C.C. No. 11.297.932 de Girardot

T.P. No. 98.991 del C.S.J.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE LA CASA LOCALIZADA EN LA MANZANA M
CASA 2 DE LA URBANIZACION PORTAL DEL TAMARINDO**

EDINSON JAIR RAMÍREZ PLATA mayor de edad, con domicilio permanente en el municipio de Nilo Cund. De estado civil soltero, identificado con cédula de ciudadanía número 3.104.328 quien para efectos de éste contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra parte **JAIR DE JESÚS OSORIO BLANDÓN, Y NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA** mayores de edad y con domicilio permanente en la el municipio de Nilo Cund. de estado civil casados y con cédulas de ciudadanía N° 9.957.434 y 39.386.849 respectivamente obrando en su(s) propio(s) nombre(s), quien(es) en adelante y para efectos de este contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos convenido celebrar esta promesa de contrato de compraventa de un bien inmueble que se registrará por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.-OBJETO:** El **PROMITENTE VENDEDOR** promete vender al **PROMITENTE COMPRADOR** y éste promete comprar el bien inmueble que se describe a continuación Por medio del presente instrumento **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** promete transferir a título de venta real y enajenación perpetua a **EL(LA) (LOS) JAIR DE JESÚS OSORIO BLANDÓN, Y NOHORA JOHANA BEDOYA BEDOYA PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES)** y éste (a) (os) a su vez se obliga(n) a adquirir a título de compraventa y como cuerpo cierto, por escritura pública el derecho de dominio y posesión material que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** tiene sobre el siguiente bien inmueble: Una vivienda consistente en una Casa de Habitación junto con el lote, dentro de la URBANIZACION PORTAL DEL TAMARINDO en casco urbano del Municipio de Nilo (Cundinamarca), la que tendrá un área de 84.00 m2 de construcción, que consta de sala-comedor, cocina, un baño, tres alcobas, patio con lavadero, tanque elevado de reserva, carpintería metálica, puertas para alcobas y baño en triplex, enchape en cerámica para cabina de ducha y piso de toda la casa. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El inmueble prometido en venta, está ubicado en el Municipio de Nilo (Cundinamarca) y hace parte del predio de mayor extensión adquirido por el Municipio del Nilo Cundinamarca mediante escritura pública N0.987 del 6 de septiembre de 2000, y con respectiva matricula inmobiliaria 307-72666. **PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante la falta de delimitación del área y sus linderos, esta promesa de compraventa se hará como cuerpo cierto y en su momento se determinarán los mismos. **SEGUNDA.-TITULO:** El (los) prometiente(s) vendedor(es)

Nota Jiménez
Segunda
EDINSON JAIR RAMÍREZ PLATA, adquirió el inmueble por compra que hizo de éste a Municipio de Nilo mediante Escritura Pública No. 334 De Junio 26 de 2012, de la Notaría Única de Aguadedios; en el Proyecto de vivienda de interés social prioritario denominado "URBANIZACIÓN PORTAL DEL TAMARINDO", la casa con dirección Manzana M casa 2 con un área total de 84 m² metros cuadrados: **TERCERA.-PRECIO:**

El precio de Venta prometida es la suma de diez y nueve millones de pesos M/cte. (\$19.000.000,00), que el **PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera: La suma de siete Millones quinientos mil pesos Mcte (\$7.500.000, 00), que será entregado a la firma de la presente promesa, la suma de Cinco millones de pesos M/cte. (\$5.000.000, 00) el próximo 15 de julio de 2012, la suma de tres millones de pesos (\$3.000.000, 00) el día 30 de septiembre del año 2012 a y la suma de Tres millones Quinientos mil pesos M/cte. (\$3.500.000, 00), al momento de de firmar la escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de incumplimiento en la cancelación de la forma de pago pactada o en la legalización y protocolización de la siguiente promesa de venta por alguna de las partes se entenderá que esta incurriendo en el delito de estafa de acuerdo a las leyes vigentes **PARAGRAFO**

SEGUNDO: Al incurrir en el incumplimiento previsto en esta cláusula, antes de la protocolización de la escritura de compraventa, Igualmente en el evento de que **LOS PROMETIENTES VENEDORES** incumplieren su obligación de enajenar el inmueble objeto de esta promesa, se obliga a pagar a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, una indemnización por perjuicios equivalente al **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** del valor o precio total del inmueble objeto del presente promesa. **TERCERA.- DEVOLUCIÓN DE SALDO:** La devolución del saldo que resultare a favor de **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la hará **EL(LOS) PROMETIENTE(S) VENEDORES**, en un plazo de sesenta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha en que se declare el incumplimiento. **CUARTO.-**

FECHA DE PROTOCOLIZACIÓN: Las partes aquí presentes, acuerdan firmar escritura pública de compraventa el próximo 19 julio de 2017 en la Notaría Única de Tocaima **QUINTA.-**

PRORROGA: El plazo para la celebración de la escritura pública de compra venta, como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito. **SEXTA.- ENTREGA:** En la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública a

través de la cual se de cumplimiento a esta Promesa el **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga frente al **PROMITENTE COMPRADOR** a entregar el inmueble al **PROMITENTE COMPRADOR** libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. A paz y salvo por todo concepto de servicios públicos (agua, gas, teléfono, señal de cable, administración), a salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá al **PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al **PROMITENTE COMPRADOR** ---.SEPTIMA.

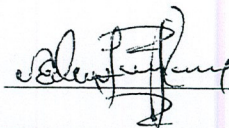
GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados e el **PROMITENTE COMPRADOR** Los gastos que demande la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos será por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**.OCTAVA.-

MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que éste documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en el contraídas. **DÉCIMA. CESION:** Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

Para constancia el presente contrato se firma en la ciudad de Nilo, a los veintisiete (27) días del mes de Junio del año dos mil doce 2012, en dos ejemplares del mismo valor cada uno de ellos con destino a cada una de las Partes.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

FIRMA:



NOMBRES: **EDINSON JAIR RAMIRTEZ PLATA**
Edinson Jair Ramirtez Plata.

CEDULA No. 3.104.328

DIRECCION: Carrera 4 No 1-84 N.º Centro

TELEFONO: 3115378535



EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES),

FIRMA:

Jair Osorio B

NOMBRES: **JAIR DE JESÚS OSORIO BLANDÓN**

CEDULA No. 9.957.434

DIRECCION: Casa 2 Barrio Vaticano

TELEFONO: 3113326557

FIRMA:

Nora Johana Bedoya B

NOMBRES **NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA**

CEDULA No. 39.386.849

DIRECCION: Casa 2 Barrio Vaticano

TELEFONO: 3113326557

En virtud de lo anterior las partes convienen la presencia de un testigo

EL TESTIGO

FIRMA:

Alvaro Ramirez R

NOMBRES **ALVARO RAMIREZ REYES**

CEDULA No. 11.300.081

DIRECCION: Kra 4 # 7-84

TELEFONO: 3115378535

Como Notario Primero del Circulo de
Girardot, hago constar que esta fotocopia
corresponde al documento original que
he tenido a la vista.
Girardot, Republica de Colombia



2 FEB 2021

NOTARÍA 2a DEL CÍRCULO NOTARIAL DE GIRARDOT
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante el Notario Segundo del Círculo Notarial de Girardot compareció (eron).

1. Edinson Jair Ramirez Pblta

cc. 3104328 de Alto

2. Jair de Jesus Osonio Blandon

cc. 9.957.434 de Santuario

y declaró(aron) que la(s) firma(s) puesta(s) en este Documento es (son) la(s) suya(s) y el contenido del mismo es cierto. En Fé de lo cual se firma esta diligencia en Girardot - cundinamarca, a los 27 JUN 2012 días del Mes de JUN Año 2012

1  Edinson
 2  Jair Osonio B.
 Índice Derecho (AVE 68 D.L. 960/70) Índice Derecho



[Handwritten signature]

NOTARÍA 2a DEL CÍRCULO NOTARIAL DE GIRARDOT
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

Ante el Notario Segundo del Círculo Notarial de Girardot compareció (eron).

1. Noia Johana Bedoya B

cc. 39386819 de Santa Barbara

2. Alvaro Ramirez Reyes

cc. 11.300.081 de Girardot

y declaró(aron) que la(s) firma(s) puesta(s) en este Documento es (son) la(s) suya(s) y el contenido del mismo es cierto. En Fé de lo cual se firma esta diligencia en Girardot - cundinamarca, a los 27 JUN 2012 días del Mes de JUN Año 2012

1  Noia Johana Bedoya B
 2  Alvaro Ramirez R
 Índice Derecho (AVE 68 D.L. 960/70) Índice Derecho



[Handwritten signature]

Notaria Primera del Círculo de Girardot, hago constar que esta fotocopia corresponde al documento original que he tenido a la vista.
 Girardot, República de Colombia



2 FEB 2021

OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y ACLARACION DEL MISMO CONTRATO.

Entre los suscritos saber EDISON JAIR RAMIREZ PLATA, mayor de edad, vecino de Nilo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.104.328 en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte, de otra NOHORA JOHANA BEDOYA BEDOYA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.386.849 de Sant Bárbara - Antioquia, en calidad de **PROMITENTE COMPRADORA**, hemos acordado las siguientes condiciones para la continuación del negocio de compraventa de un predio urbano, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES,

1.- Mediante promesa de contrato de compraventa suscrito el 27 de Junio de 2012, las partes acordaron la venta del inmueble urbano, determinado como casa No. 2 de la Manzana M de la Urbanización Portal del Tamarindo tercera Etapa del Municipio de Nilo. La promitente compradora se comprometió a pagar el saldo de \$ 3.500.000.00, a la firma de la escritura como parte del precio.

2.- Las mismas partes aclararon el anterior contrato de promesa de compraventa con documento de otro si. firmado el día 29 de enero de 2013, en la que la promitente compradora abonaba a este saldo al suma de \$ 1.000.000.00, quedando un saldo de \$ 2.500.000.00

3.- El promitente vendedor por necesidad económica requiere a la promitente compradora para que la misma, le otorgue otro abono de \$ 1.000.000.00 lo que se hará por parte de la promitente compradora y que consta en este documento, quedando por tanto un saldo final a la firma de la escritura de \$ 1.500.000.00.

Luego de las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar la promesa de compraventa y su aclaración con las siguientes cláusulas adicionales

PRIMERA: Se modifica la cláusula TERCERA- PRECIO de la promesa de compraventa firmada por las partes el día 27 de Junio de 2012, en el sentido que el saldo para ser entregado por la PROMITENTE COMPRADORA al PROMITENTE VENDEDOR a la fecha de la firma de la escritura, es la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

SEGUNDA: El PROMITENTE VENDEDOR declara que hasta la fecha ha recibido a cuenta de la venta del inmueble objeto de la promesa y de este otro si de manos de la PROMITENTE COMPRADORA, la suma de DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 17.500.000.00) MONEDA CORRIENTE.

En constancia de lo anterior se firma por los promitentes ante Notario, hoy 21 de Noviembre de 2013.

PROMITENTE VENDEDOR

Edison Ramirez

EDISON JAIR RAMIREZ PLATA
C.C. No. 3.104.328 de Nilo.

PROMITENTE COMPRADORA

Nora Johana Bedoya Bedoya
NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA

Edison Ramirez
C.C. 3104328 Nilo.

John Bedoya
2013/11/21

2 FEB 2020

21 NOV 2013

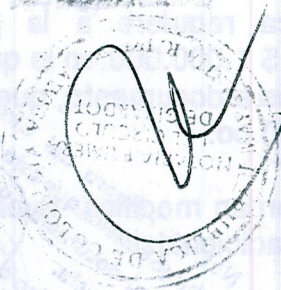
@04y080.

Ana Gabriela Arango

ANA GABRIELA ARANGO TORADA
C.C. 1.069.924.468 de Nilo

Amo 2020 Proceder

1069 924 468 Nilo



Ana Gabriela
1069.924.468



Como Notario Primera del Circulo de
Girardot, hago constar que esta fotocopia
he tenido a la vista.
Girardot, Republica de Colombia
MARGARITA ROSA IRIARTE ALVAREZ
Notario Primera

2 FEB 2021



OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber EDISON JAIR RAMIREZ PLATA, mayor de edad, vecino de Nilo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.104.328 en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte, de otra NOHORA JOHANA BEDOYA BEDOYA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.386.849 de Santa Bárbara – Antioquia, en calidad de **PROMITENTE COMPRADORA**, hemos acordado las siguientes condiciones para la continuación del negocio de compraventa de un predio urbano, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES,

1.- Mediante promesa de contrato de compraventa suscrito el 27 de Junio de 2012, las partes acordaron la venta del inmueble urbano, determinado como casa No. 2 de la Manzana M de la Urbanización Portal del Tamarindo tercera Etapa del Municipio de Nilo por valor de \$ 19.000.000.00.

2.- Hasta la fecha la promitente compradora ha entregado al promitente vendedor la suma de \$ 17.500.000.00.

3.- Ahora las partes han acordado un nuevo precio del valor de venta del inmueble prometido en la suma de \$ 25.000.000.00, haciendo entrega en la fecha de la firma de la presente modificacion, de la promitente compradora al promitente vendedor de la suma de \$ 1.000.000.00 para completar un total de \$ 18.500.000.00, quedando un saldo de \$ 6.500.000.00 los cuales se cancelaran el dia 19 de Julio de 2017 a la firma de la escritura definitiva.

4.-Igualmente es necesario clarificar lo concerniente a la cancelacion del patrimonio de familia inembargable constituido por el promitente vendedor a favor de su compañera Ana Gabriela Arango Lozada y de su menor hijo Edison Nicolas Ramirez Arango.

Luego de las anteriores consideraciones, las partes acuerdan modificar la promesa de compraventa y su aclaración con las siguientes cláusulas adicionales:

PRIMERA: Se modifica la cláusula TERCERA- PRECIO de la promesa de compraventa firmada por las partes el día 27 de Junio de 2012, en el sentido que el valor de la venta del inmueble prometido es la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 25.000.000.00), que el promitente comprador pagara al promitente vendedor de la siguiente manera: a) La suma de DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$18.500.000.00) que el promitente vendedor declara recibidos de manos de la promitente compradora NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA. b) El saldo o sea la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$ 6.500.000.00) para ser entregado el dia de la firma de la escritura definitiva por la PROMITENTE COMPRADORA al PROMITENTE VENDEDOR.

SEGUNDA: Se crea una nuevo PARAGRAFO en la clausula CUARTA: que dice asi: PARAGRAFO PRIMERO: El promitente vendedor señor EDISON JAIR RAMIREZ PLATA y su compañera ANA GABRIELA ARANGO LOZADA, identificada con la cedula No. 1.069.924.468 de Nilo, que suscribe el presente documento, se comprometen a su costo a levantar el gravamen de patrimonio de familia inembargable que a favor del promitente vendedor, de su compañera y de su menor hijo Edison Nicolas Ramirez Arango, se encuentra constituido en la anotacion 5 del folio de matricula inmobiliaria No. 307-72666 de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Girardot.

En constancia de lo anterior se firma por los promitentes ante Notario, hoy 29 de Marzo de 2016.

PROMITENTE VENDEDOR

Edison Ramirez.
EDISON JAIR RAMIREZ PLATA
C.C. No. 3.104.328 de Nilo.

Ana Gabriela Arango
ANA GABRIELA ARANGO LOZADA
C.C. No. 1.069.924.468 de Nilo.

PROMITENTE COMPRADORA

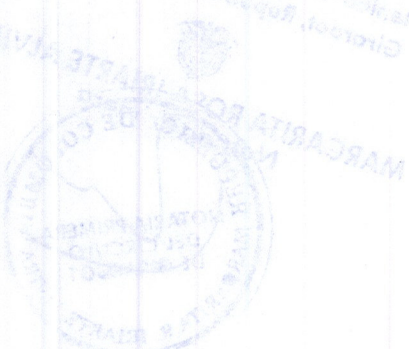
Nora Johana Bedoya B
NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA
C.C. No. 39.386.849 de Santa Bárbara – Antioquia

2 FEB 2021

Como Notario Primero del Circuito de
Girardot, hago constar que esta fotocopia
corresponde al documento original que
he tenido a la vista.
Girardot, República de Colombia



Como Notario Primero del Circuito de
Girardot, hago constar que esta fotocopia
corresponde al documento original que
he tenido a la vista.
Girardot, República de Colombia





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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



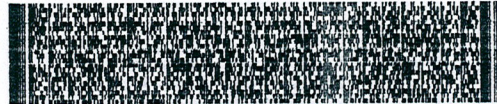
579

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintinueve (29) de marzo de dos mil dieciséis (2016), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Girardot, compareció:

EDINSON JAIR RAMIREZ PLATA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0003104328 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Edinson Ramirez

----- Firma autógrafa -----

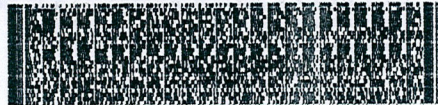


7gwvtvsw3kxc

ANA GABRIELA ARANGO LOZADA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #1069924468 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Ana Gabriela Arango

----- Firma autógrafa -----

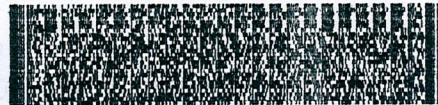


5ys7bmbjuba3

NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA, quien exhibió la cédula de ciudadanía / NUIP #0039386849 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Nora Johana Bedoya

----- Firma autógrafa -----



3u39jk2letkt

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

Este folio se asocia al documento de OTRO SI AL CONTRATO DE COMPRAVENTA, en el que aparecen como partes EDINSON JAIR RAMIREZ PLATA, NORA JOHANA BEDOYA BEDOYA Y ANA GABRIELA ARANGO LOZADA y que contiene la siguiente información VENTA DE INMUEBLE MUNICIPIO DE NILO.

Margarita Rosa Iriarte Alvira



MARGARITA ROSA IRIARTE ALVIRA
Notaria primero (1) del Círculo de Girardot

2 FEB 2021

Como Notaria Primera del Círculo de Girardot, hago constar que esta fotocopia corresponde al documento original que he tenido a la vista.
Girardot, República de Colombia



¡Compromiso con Responsabilidad!

CONTRIBUYENTE

