

**Fwd: CONTESTACION DEMANDA Y DEMANDA RECONVENCION JUZ 36 CIVIL MUNICIPAL**

Carlos Julio Vargas Joya <[carlosjvargasj@gmail.com](mailto:carlosjvargasj@gmail.com)>

Lun 17/01/2022 2:17 PM

Para: Juzgado 36 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <[cmpl36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cmpl36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Señora Juez 36 Civil Municipal de Bogotá, D.C., respetuosamente me permito enviar la contestación de la y demanda de Reconvención para el proceso número 11001400303620210024300, verbal de JESUS HELI DAZA CONTRA JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIUGUEZ, para los fines pertinentes  
Atentamente, CARLOS JULIO VARGAS JOYA Apoderado

----- Forwarded message -----

De: **Hugo Armando Vargas Morales** <[hugoavargasm@gmail.com](mailto:hugoavargasm@gmail.com)>

Date: lun, 17 ene 2022 a las 13:03

Subject: CONTESTACION DEMANDA Y DEMANDA RECONVENCION JUZ 36 CIVIL MUNICIPAL

To: Carlos Julio Vargas Joya <[carlosjvargasj@gmail.com](mailto:carlosjvargasj@gmail.com)>

JESUS HELI DAZA JUZGADO 36 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

--

**Hugo Armando Vargas Morales**  
**Ingeniero Civil**  
**Topógrafo**  
**Móvil: 3118184543**

Bogotá, D.C., 17 de enero de 2022.

Señora  
**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL  
BOGOTA, D.C.**

**E. S. D.-**

**REF: PROCESO No. 11001400303620210024300 VERBAL  
DEMANDANTE: JESUS HELI DAZA  
DEMANDADOS: JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**

**CARLOS JULIO VARGAS JOYA**, mayor de edad, vecino y residenciado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 6.751.578 de Tunja y Tarjeta Profesional de Abogado número 65.041 del consejo Superior de la Judicatura, abogado en ejercicio, debidamente inscrito, actuando en nombre y representación de los demandados señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, mayores de edad, vecinos y residenciados en esta ciudad, encontrándome dentro del término legal en cumplimiento del auto de fecha 23 del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021), notificado a los demandados el día veinticuatro (24) del mismo mes y año al correo electrónico de la demandada, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda de la referencia y propongo excepciones de mérito o de fondo de la siguiente manera:

#### **A LOS HECHOS**

Para contestar todos y cada uno de los hechos de la demanda de la referencia, me permito informar a su Señoría, que es necesario relacionar todos los hechos, motivos y razones que dieron origen a la Promesa de Contrato de Compraventa del Inmueble objeto de la demanda, lo mismo que los resultados, para que su Señoría tenga un amplio conocimiento de lo cierto, real y verdadero y no como el señor Apoderado del demandante señor **JESUS HELI DAZA**, narra en los hechos de la demanda de la referencia.

A continuación narro lo que me han manifestado los demandados señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ** de la forma como ocurrieron todos y cada uno de los hechos, el desarrollo de los mismos, narrados y contados al suscrito apoderado por mis mandantes de la siguiente manera:

1. Los demandados conocieron al señor **JESUS HELI DAZA**, en el mes de marzo del año dos mil diez (2010), por medio de los señores **MARLEN RATIVA y MOISES MONTES (Q.E.P.D.)**, quienes tenían una oficina de finca raíz en el Barrio Santa Librada de Bogotá, cerca al CADE en un segundo piso

2. Los señores mencionados, en ese tiempo les estaban ayudando a los demandados a vender una casa que tenían en el Barrio La Fortaleza de Bogotá, D.C., y fueron ellos quienes convencieron a los demandados para que le compraran al señor **JESIS HELI DAZA** la casa que estaba vendiendo dicho señor, aduciendo que estaba pasando económicamente por un mal momento; teniendo en cuenta que el señor **JESUS HELI DAZA** tenía embargados dos predios que eran la casa de habitación objeto de la demanda y un lote, que estaban ya para remate en

el Juzgado Civil del Circuito de Bogotá, D.C., por tal razón el señor JESUS HELI DAZA conmovió mucho su historia que les contó en la cafetería que está ubicada frente a la escuela de Betania y con lágrimas en sus ojos les dijo que si no lograba conseguir la plata para pagar la hipoteca iba a perder sus dos (2) inmuebles; la casa relacionada es objeto de la demanda de la referencia y el lote embargado y con fecha de remate, ambos inmuebles fueron rescatados a favor del señor JESUS HELI DAZA por los demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ.

3. Los señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, al ver al señor triste y llorando, tomaron la decisión de comprarle la casa relacionada y de esa manera ayudarle con su situación económica y salvarle tanto la casa mencionada como el lote que también estaba embargo y para remate.

4. El día veinticinco (25) de marzo del año dos mil diez (2010), mis mandantes los señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, celebraron una **Promesa de Contrato de compraventa** con el demandante señor **JESUS HELI DAZA**, de la casa, con la dirección anterior: Carrera 4 C ESTE No. 81-59 SUR y dirección actual: Carrera 3 No. 81- 59 SUR Barrio Gran Yomasa, Zona Quinta de Usme de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., con folio de matrícula inmobiliaria número 50S – 40005069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur, con cédula catastral número 81S 29E 21, CHIP AAA0021MUOM, el cual describe, estipula y alindera en el hecho primero de la demanda y le dieron CINCO MILLONHES DE PESOS (\$5.000. 000 DE PESOS, arras del negocio y el día veintitrés (23) de abril de dos mil diez (2010) le dieron la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (30.000.000) MODA CORRIENTE, para un total de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35. 000. 000) MONEDA CORRIENTE y el día 23 de abril tomaron posesión material del segundo (2) piso y tercer (3) piso y la terraza, ya que el primer (1) piso el señor JESIS HELI Daza no lo había desocupado para entregarlo, pero los compradores no le vieron problema en tomar el segundo (2) y tercer (3) pisos y la terraza por un mes, ya que había un compromiso de firmar escritura el día veintitrés (23) de abril de dos mil diez (2010), tal como había quedado estipulado en la promesa de contrato de compraventa y el OTROSI de dicha promesa de contrato de compraventa. .

5. Pasaron aproximadamente quince (15) días y les tocó bajar a hablar con los señores MOISES MONTES (Q.E.P.D.) y la señora MARLEN RATIVA para que hablaran con el señor JESUS HELI DAZA y les entregara todo el primer piso (1)..

6. Los señores MOISES MONTES (Q.E.P.D.) y la señora MARLEN RATIVA, llamaron y hablaron con el señor JESUS HELI DAZA, diciéndole que la actuación de dicho señor era contrario a lo acordado en el convenio o documento de promesa de contrato de compraventa y que se estaba exponiendo a que se le hiciera efectiva la cláusula por incumplimiento; el señor JESUS HELI DAZA, siguió pidiendo tiempo de espera para hacer la escritura de compraventa.

7.El día veintitrés de abril de dos mil diez (2010) los demandados señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, hicieron entrega de la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) MONEDA CORRIENTE**, al vendedor o demandante señor **JESUS HELI DAZA**, tal como había quedado estipula en la Promesa de Contrato de Compraventa y les hizo entrega real y material del segundo (2) y tercer (3) piso con la terraza y la entrada independiente con la escalera desde el primer (1) piso de la entrada de la casa objeto de la Promesa de Contrato de Compraventa. El saldo del precio de la venta de la casa de habitación se haría ese día, en la Notaría cincuenta y ocho (58) del Círculo de Bogotá, D.C. y la entrega del primer piso (1) piso que tiene otra entrada independiente, quedó estipulado que la entrega sería el día de la elaboración de la escritura pública a los compradores, por medio de la

cual se protocolizaría la promesa de contrato de compraventa, fecha en que el vendedor haría la entregaría del primer piso y la entrada que es independiente a dicho piso. El señor **JESUS HELI DAZA NO** había levantado el embargo en el Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bogotá, D.C., por esa razón no se pudo realizar elevar a escritura pública la promesa de contrato de compraventa pactada, diciéndoles a los compradores el señor JESUS HELI DAZA, que tocaba esperar hasta que el Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bogotá, D.C., diera la respuesta a favor del señor JESUS HELI DA

8. Teniendo en cuenta que el vendedor de la casa de habitación no hizo la escritura a los compradores, hablaron con la señora MARLEN RATIVA, le contaron la situación y ella les dijo que hablaran con el señor JESUS HELI DAZA, para que les hiciera la escritura pública, pero el vendedor señor JESUS HELI DAZA salía siempre con disculpas que el Juzgado no le había levantado el embargo de la casa y un lote del mismo propietario y seguía pidiendo plazo para hacer la escritura pública.

9. Pasaron los meses y años y el señor JESUS HELI DAZA, siempre se disculpaba diciendo que era culpa del Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bogotá, D.C., que no daba ningún veredicto, pero que no se preocuparan, que él estaba agradecido porque le había salvado sus bienes: la casa de habitación objeto de la promesa de contrato de compraventa y el lote, que apenas saliera el documento del embargo de dicho Juzgado, firmaban la escritura; por tal razón los compradores no le vieron **ningún inconveniente**, ya que los procesos judiciales llevaban tiempo, y además por ser una persona cristiana más confianza le tuvieron.

10. Manifiestan los compradores señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, muchas veces le rogaron al señor **JESUS HELI DAZA**, que les hiciera la escritura pública de la casa de habitación que le habían comprado, pero dicho señor no cumplió con la escritura de compraventa, diciendo que debido a que no había saneado la casa, la cual tenía deudas sin cancelar y estaba embargada por el Juzgado Octavo del Circuito de Bogotá, D.C.

11. Los compradores manifiestan que nunca se imaginaron que el señor los estuviera utilizando para su beneficio, salvarle la casa de habitación objeto de la promesa de contrato de compraventa y el lote; que el señor JESUS HELI DAZA les entregó unos documentos, donde constaba que todavía continuaban los procesos judiciales en los Juzgados donde tenía los embargos con secuestro y fechas de remates de los bienes antes relacionados.

12. En la promesa de contrato de compraventa firmada con todos los requisitos, estaba especificado las condiciones para dicha firma de la escritura, que la firma de la escritura la harían cuando se presente certificado de tradición y libertad con las constancias y anotaciones de la hipoteca y el embargo ya cancelados.

13. En el año dos mil once (2011) y dos mil doce (2012) los compradores solicitaron certificados de tradición y libertad y todavía aparecía el embargo, por esta razón estaban tranquilos y considerando al señor JESUS HELI DAZA, que todo lo que les decía era cierto, que ese proceso estaba muy largo, que los estaba perjudicando también a los compradores.

14. Manifiestan los compradores que se llevaron una gran sorpresa cuando les llegó una notificación de una demanda, interpuesta por el señor JESUS HELI DAZA, quedando desconcertados, confundidos, nunca pensaron que fuera capaz de utilizarlos, que le tendieron la mano para salvarle el remate de la casa de habitación objeto de la promesa de contrato de compraventa y el lote y luego con una frialdad los demandó para despojarlos de lo que con

sacrificio y esfuerzo se consiguieron, para vivir con su familia entre otras cosas niños menores de edad.

15. Los señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ demandados, asistimos a la audiencia de conciliación en Fenalco, pero no llegaron a ningún acuerdo conciliatorio porque ese no había sido el negocio y al parecer las pretensiones del señor JESUS HELI DAZA, eran quedarse con el patrimonio de la familia de los demandados y los utilizó para sus beneficio personal.

16. El demandante señor JESUS HELI DAZA, presentó demanda verbal, la cual perteneció en Reparto al Juzgado Cuarto (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C. como resultado la sentencia ya relacionada donde fue declarada resuelta la promesa de contrato de compraventa, después los citaron a conciliar y no llegar a ningún acuerdo, pero en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá, D.C., donde la señora Juez dio una sentencia el día catorce (14) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) donde se ordena que en un plazo de 30 días debe reintegrarle a los demandados la suma de CUARENTA Y SEIS MILLONES TREISCIETNOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS CON CUARENTA CENTAVOS (\$46'336.657,40), valor que daba como resultado la liquidación de los dineros dados al demandante por los demandados y los demandados restituir la posesión del segundo (2) y tercer (3) pisos y la terraza.

17. En la audiencia al momento de proferir la sentencia la señora Juez Cuarta Civil Municipal de Bogotá, D.C., NO TUVO EN CUENTA EL TESTIMONIO DE LA TESTIGO MARLEN RATIVA, el cual era fundamental para la resulta del proceso que se tramitó en dicho Juzgado.

18. Por medio del señor apoderado judicial de los señores demandados, solicitó dentro de la audiencia al finalizar la lectura de la sentencia, Recurso de Apelación contra la providencia que se terminaba de proferir, pero al parecer no fue sustentado dentro del término legal, por tal razón fue rechazado de plano por el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá, D.C.

18. Luego en el año 2018, los demandados fueron notificados por el señor JESUS HELI DAZA de una tutela contra el Juzgado veintiuno (21) Civil Municipal de Bogotá, D.C., pero el señor apoderado judicial de ese momento les dijo que no tenían nada que ver en ese Proceso de Tutela.

19. El día cinco (5) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), el señor JESUS HELI DAZA los citó a la Procuraduría General de la Nación para conciliar, pero no llegaron a ningún acuerdo, porque además de engañarlos y no cumplirles la promesa de contrato de compraventa, en ese momento pretendía quedarse con el dinero que le habían dado los demandados para que saldara la hipoteca y el valor del embargo de la casa y otro inmueble, en el Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., a favor del señor René Téllez. Además el demandante no cumplió con la sentencia proferida en el **Juzgado Cuarto (04) Civil Municipal de Bogotá, D.C.**, no ha devuelto a la fecha el dinero que habían pagado los compradores, debidamente indexado y con intereses del seis por ciento (6%) anual desde la fecha de haberlos recibido de los compradores, tal como lo ordenó el Juzgado en la sentencia relacionados.

20. Como los demandados no estuvieron de acuerdo con las pretensiones del señor JESUS HELI DAZA, ya que les exigía el pago de un arriendo de un estrato alto y en el sector donde está la casa objeto de la promesa de contrato de compraventa los arriendos son de valor muy bajo, a pesar que los apartamentos son nuevos, bien construidos con acabados recién hechos,

con todos los servicios públicos instalados recientemente, cocina integral, con arrendamientos con precios aproximados a CUATROCIENTOS MIL PESOS o menos.

21. Los demandados o compradores de la casa objeto de la promesa de contrato de compraventa NO hicieron el negocio para CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, sino documento de PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA DE HABITACION, es decir los señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, RECIBIERON LA CASA DE HABITACION RELACIONADA EN COMPRA Y NO EN ARRENDAMIENTO, pues hubieran sacado en arrendamiento otro inmueble en mejores condiciones y no así como estaba, teniendo en cuenta que una vez le hizo entrega el señor JESUS HELI DAZA, a mis mandantes compradores de dicha casa, le hicieron mejores para volverla habitable en condiciones dignas. Estas afirmaciones se comprobarán en la etapa probatoria de este proceso.

22. En la sentencia de la Resolución de la procesa de contrato de compraventa, la señora Juez ordenó al señor JESUS HELI DAZA, hacer entrega a los señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, el dinero debidamente indexado con los intereses causados que le habían entregado como producto del negocio de la compraventa de dicha casa, el cual a la fecha no ha sido entregado o consignado en una cuenta a favor de los demandados mencionados, dando incumplimiento a dicha obligación, para que se dé cumplimiento a dicha Sentencia.

23. Manifiestan los demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ que el señor JESUS HELI DAZA, ha vivido con la familia en el primer (1) piso todo el tiempo y NO ha pagado ningún servicio público, que por obvias razones le correspondía y corresponde, pero que debido a que dicho señor no paga los servicios públicos y proporcionalmente, les ha tocado a mis poderdantes pagarlos en su totalidad, porque tienen hijos menores de edad, incluyendo el pago de dos (2) revisiones al servicio de gas y otros servicios, como se probará en la etapa probatoria.

24. Los demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITICIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, le hicieron MEJORAS a toda la casa, entre otras daños de humedad, debido a que han tenido varios reclamos y problemas con los vecinos por la humedad, pues el agua se pasa por la pared, obligando a mis mandantes a impermeabilizar y pañetar los sitios donde le han hecho daño a la casa vecina, arreglo de paredes, pisos, servicios de agua, gas, luz, etc., cuyos arreglos fueron contratados mediante contrato de obra escrito, con el maestro de obra señor ...por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MONEDA CORRIENTE. Anexo la fotocopia de dicho contrato, para que obre como prueba. .

25. Manifiestan al suscrito apoderado los señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, que el señor JESUS HELI DAZA, apenas se enteró que el primero de los nombrados se encontraba hospitalizado en cuidados intensivos, debido a la enfermedad del coronavirus covid-19, el demandado señor JAIRO JIMENEZ ESPITIA, estuvo hospitalizado a causa del coronavirus covid-19, en la Clínica Medical por cuenta de la I.P.S. "SALUD TOTAL", con sede en la ciudad de Bogotá, D.C. durante el tiempo comprendido entre el 23 de julio de 2021 al 14 de octubre de 2021, ha estado acosándolo con la demanda, lo cual deja ver su mala fe en su actuar.

Ahora doy contestación **A LOS HECHOS** en el mismo orden en que fueron relacionados en la demanda de la referencia, por el señor apoderado del demandante:

**1.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** En el Juzgado Cuarto (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C., se tramitó el Proceso Verbal número 2016-00098-00 de JESUS HELI DAZA contra MARIA ELISA

GOMEZ RODRIGUEZ, que tenía como objetivo la Resolución de la Promesa de Contrato de Compraventa del lote de terreno junto con la casa de habitación construida sobre el mismo, ubicada en la dirección anterior: Carrera 4 C ESTE No. 81-59 SUR y dirección actual: Carrera 3 No. 81- 59 SUR Barrio Gran Yomasa, Zona Quinta de Usme\_ de la ciudad de Bogotá, D.C., distinguida con Matrícula Inmobiliaria No. 50S-4005069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur, con cédula catastral número 81S 29E 21, CHIP AAA0021MUOM, el cual describe, estipula y alindera en el hecho primero de la demanda.

**2.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** El Proceso Verbal No. 2016-00098-00, terminó con sentencia de fecha 14 de diciembre de 2017, proferida por la señora Juez Cuarta (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C., declarando la Resolución de la Promesa de Contrato de Compraventa por **MUTUO INCUMPLIMIENTO** de las partes en litigio, volviendo las condiciones y situaciones del negocio del inmueble objeto de la demanda, al estado anterior antes de contratar.

**3.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** La señora Juez Cuarta (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C., En la Sentencia proferida declaró el mutuo incumplimiento de la promesa de contrato de compraventa por los contratantes demandante y demandados; la restitución de las prestaciones mutuas de la promesa de contrato de compraventa.

El señor apoderado del demandante, en la demanda no habla del cumplimiento de las obligaciones mutuas de las partes contratantes, de acuerdo a lo ordenado en la sentencia, en virtud de las normas actuales vigentes relacionadas con el mutuo incumplimiento de la promesa de contrato de compraventa, las cuales se citan en ítem de Derecho. Por tal razón lo manifestado en la demanda no es cierto lo afirmado por el señor apoderado, porque solo habla de todas las decisiones favorables del demandante y no habla en las decisiones favorables de los demandados, sino todas las que están en contra de estos últimos, incurriendo en desacato a la sentencia y las normas que fueron citadas por la Juez Cuarta (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C. Por tal razón solicito a la señora Juez tener en cuenta estas falencias, al momento de proferir la sentencia de este proceso.

**4.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** Los demandados señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, han tenido el segundo (2) piso y el tercero (3) piso y la terraza como señores y dueños de los mismos, teniendo en cuenta que fueron entregados por el vendedor señor **JESUS HELI DAZA**, con el pleno consentimiento que era el producto de la Promesa de Contrato de Compraventa. Por tal razón les entregó en la posesión legal, real y material con todos los derechos que conlleva dicha entrega y con total convencimiento y de buena fe a los compradores señores **JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, quienes hicieron **LAS MEJORAS en el segundo (2) y tercer (3) piso y la terraza, tal como se probará plenamente en la etapa probatoria del proceso de la referencia.**

**5.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** De pronto la sentencia diga parte de ese dicho, pero lo cierto y real es que el demandante señor **JESUS HELI DAZA**, no le ha dado cumplimiento a la sentencia desde el catorce (14) de diciembre de 2017 hasta la fecha. Esto se probará dentro de la etapa probatoria de este proceso. Lo que sí se sabe, es que el señor **JESUS HELI DAZA** inició esta demanda pero dando incumplimiento a la sentencia del Juzgado Cuarto (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C. Solicito al señor Juez tener en cuenta este incumplimiento, las normas y la Jurisprudencia vigente para este caso en concreto.

**6.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** En cuanto a la citación en Conciliación a la Procuraduría, como requisito de procedibilidad para esta demanda es cierto, en cuanto al cumplimiento de las

obligaciones que le corresponden al demandante señor **JESUS HELI DAZA** ha incumplido. En el numeral sexto de la sentencia de fecha 14 de diciembre de 2017, proferida por la señora Juez Cuarta (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C., dijo: “Quedan las partes autorizadas para efectuar las compensaciones a que hubiere lugar”, pero el demandante señor JESUS HELI DAZA, a la fecha no le ha dado cumplimiento a lo ordenado en este numeral, en virtud a que las sentencias al relacionadas con casos similares, proferidas por la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, han dicho que para que los demandados hagan entrega de los inmuebles objeto de contrato de compraventa, el demandante debe consignar el dinero debidamente actualizado, con los intereses de ley al 6% anual, calculados desde las fechas que fueron entregados al demandante hasta cuando sea devuelto y los demandados hacen entrega de la posesión de los inmuebles objeto de la demanda y sentencia, para que se dé el cumplimiento mutuo y se materialice y sean efectivas las compensaciones. Pero en este caso en concreto el demandado no le ha dado cumplimiento a la sentencia tantas veces mencionada. Solicito al señor Juez, tener en cuenta este incumplimiento al momento de proferir sentencia en este proceso.

**7.- NO ES CIERTO. ME OPONGO A ESTE HECHO EN SU TOTALIDAD. Fundamento mi oposición con base en que el vendedor señor JESUS HELI DAZA y los compradores señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, realizaron fue un documento legal de PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA DE HABITACION relacionada y NO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA mencionada.** Por tal razón el señor apoderado del demandante está aplicando normas que no son ni pueden ser tenidos en cuenta en este caso o litigio en concreto. La norma citada por el señor apoderado del demandante puede decir eso, pero el mismo señor apoderado cita el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 que dice; **“ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO.** El precio mensual del **arrendamiento** será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo” (la negrilla es mía).

**ME OPONGO A ESTE HECHO EN SU TOTALIDAD A ESTE HECHO**, teniendo en cuenta que mis poderdantes no le deben al demandante ningún porcentaje de frutos civiles que haya producido el segundo y tercer piso y la azotea de la casa de habitación objeto de la Promesa de Contrato de Compraventa por lo siguiente:

a) Mis mandantes no tomaron en arrendamiento el segundo y tercer piso y la azotea del inmueble o casa de habitación objeto de la promesa de contrato de compraventa; b) Mis mandantes celebraron fue una Promesa de Contrato de Compraventa del inmueble o casa de habitación; c) La señora Juez cuarta (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C., declaró la Resolución de dicha Promesa de Contrato de Compraventa como consecuencia del MUTUO INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES, por tal razón ordenó al Demandante devolver el dinero que le habían entregado los demandados, debidamente indexado y los intereses de Ley, (al seis por ciento: 6% anual) y éstos hacer entrega del segundo y tercer piso y la terraza del inmueble o casa de habitación objeto de la Promesa de Contrato de Compraventa, una vez el Demandante les hiciera la entrega del dinero; en virtud que la señora Juez Cuarta (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C., en la sentencia ordenó volver las cosas a su estado anterior a la firma de dicha Promesa.

Por tales razón los demandados tienen la posesión pacífica, quieta, tranquila, con ánimo de señor y dueño, desde el día veintitrés (23) de abril de dos mil diez (2010), fecha en que según consta en la promesa del contrato de compraventa y el OTROSI de las mismas fechas, el Demandante les dio la posesión plena, quieta, pacífica, sin ningún signo de violencia, con ánimo de señor y dueño, para que lo tomaran como su propiedad que acaban de adquirir, el segundo

(2), tercer (3) pisos y la azotea, sino en su calidad de propietarios teniendo en cuenta que el demandante señor JESUS HELI DAZA les hizo entrega

**8.- NO ES CIERTO.** Como lo digo en el numeral 7.- de la contestación a los hechos de esta demanda, manifiesto a la señor Juez lo siguiente: **El vendedor señor JESUS HELI DAZA y los compradores señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, realizaron fue un documento legal de PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA DE HABITACION relacionada y NO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA mencionada.** Por tal razón el señor apoderado del demandante está aplicando normas que no son ni pueden ser tenidos en cuenta en este caso o litigio en concreto. La norma citada por el señor apoderado del demandante puede decir eso, pero el mismo señor apoderado cita el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 que dice: **“ARTÍCULO 20. DEFINICIÓN. El contrato de arrendamiento de vivienda urbana es aquel por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado”** (La negrilla es mía)

**9.- NO ES CIERTO.** Como lo digo en el numeral 7.- de la contestación a los hechos de esta demanda, digo al señor Juez lo siguiente: **El vendedor señor JESUS HELI DAZA y los compradores señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, realizaron fue un documento legal de PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA DE HABITACION relacionada y NO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA mencionada.** Por tal razón el señor apoderado del demandante está aplicando normas que no son ni pueden ser tenidos en cuenta en este caso o litigio en concreto. La norma citada por el señor apoderado del demandante puede decir eso, pero el mismo señor apoderado cita el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 que dice: **“ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO.** El precio mensual del **arrendamiento** será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo” (la negrilla es mía).

**10 al 148.- NO ES CIERTO.** Como lo digo en el numeral 7.- de la contestación a los hechos de esta demanda, digo al señor Juez lo siguiente: **El vendedor señor JESUS HELI DAZA y los compradores señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, realizaron fue un documento legal de PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA DE HABITACION relacionada y NO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA mencionada.** Por tal razón el señor apoderado del demandante está aplicando normas que no son ni pueden ser tenidos en cuenta en este caso o litigio en concreto. La norma citada por el señor apoderado del demandante puede decir eso, pero el mismo señor apoderado cita el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 que dice: **“ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO.** El precio mensual del **arrendamiento** será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo” (la negrilla es mía).

**149.- NO ES CIERTO.** Como lo digo en el numeral 7.- de la contestación a los hechos de esta demanda, manifiesto al señor Juez lo siguiente: **El vendedor señor JESUS HELI DAZA y los compradores señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, realizaron fue un documento legal de PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA DE HABITACION relacionada y NO UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA CASA mencionada.** Por tal razón el señor apoderado del demandante está incurriendo en COBRO DE LO NO DEBIDO, porque mis poderdantes los señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ demandados no le deben al demandante señor JESUS

HELI DAZA ninguna suma de dinero; además el señor apoderado está aplicando normas que no son ni pueden ser tenidos en cuenta en este caso o litigio en concreto. La norma citada por el señor apoderado del demandante puede decir eso, pero no se pueden aplicar a este caso, pues el mismo señor apoderado cita el artículo 18 de la Ley 820 de 2003 que dice: **“ARTÍCULO 18. RENTA DE ARRENDAMIENTO.** El precio mensual del **arrendamiento** será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo” (la negrilla es mía).

Ahora el vendedor instauró mediante apoderado judicial la demanda de la referencia, aduciendo la existencia de un presunto contrato de arrendamiento del segundo y tercer piso y la azotea de la casa objeto de Promesa de Contrato de Compraventa, el cual es **inexistente**, lo afirmado es una falsedad, por tales razones el cobro de los cánones de arrendamiento es ilegal, carece de fundamentos facticos y jurídicos, en virtud a que el documento de **Promesa de Contrato de Compraventa es la compraventa de la casa relacionada** objeto de la demanda de la referencia y **no un contrato de arrendamiento**.

LA INTENCION FUNDAMENTAL Y ESENCIAL PARA CONTRATAR CONTENIDA EN EL DOCUMENTO ELEVADO A PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LA CASA TANTAS VECES RELACIONADA, ERA LA COMPRAVENTA DE DICHO INMUEBLE CASA DE HABITACION Y NO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE DICHO INMUEBLE.

**De tal manera que el cobro de arrendamientos de la casa objeto de la promesa de contrato de compraventa, carece de objeto y causa lícitos, en virtud a que NO EXISTE.**

Solicito a la señora Juez, tener en cuenta las contestaciones a los hechos de la demanda de la referencia, para todos los efectos legales.

## **A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y a cada una de ellas, por carecer de fundamentos fácticos jurídicos, además porque se encuentra violando las normas y la jurisprudencia civiles vigentes, que regulan las promesas de contratos de compraventa celebrados entre los particulares. Las leyes que rigen y controlan los contratos civiles entre particulares, son las normas que legalmente existen en Colombia, pero las actuaciones del demandante como se explica en las contestaciones a los hechos, corresponden a la comisión de indebidas aplicaciones de dichas normas y la Jurisprudencia vigentes, además van en contra de la sana costumbre y los negocios sanos y reales, por cuánto los hechos en que se fundamentan no son ciertos, carecen de veracidad, son faltos a la verdad y también porque la parte demandante, se encuentra al parecer actuando de mala fe, por cuanto mis poderdantes actuaron de buena fe al realizar la promesa de contrato de compraventa, totalmente convencidos que el vendedor le daría cumplimiento a dicha promesa.

**A LA PRIMERA DECLARACION.-** Me opongo a esta pretensión teniendo en cuenta que mis mandantes no le deben ninguna suma de dinero por cánones de arrendamiento al demandante, porque el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza de la casa objeto de esta demanda, fueron entregados a los demandados en calidad de compraventa, con entrega real y material nunca en calidad de tenencia o en arrendamiento. Así se está probando plenamente, por tal razón solicito a la señora Juez, tener en cuenta estas plenas pruebas al proferir la sentencia del proceso referenciado.

**A LA PRIMERA CONDENA.-** Me opongo a esta condena teniendo en cuenta que mis mandantes no deben ninguna suma de dinero por cánones de arrendamiento al demandante, porque el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza de la casa objeto de esta demanda, porque los pisos relacionados fueron entregados a los demandados en calidad de compraventa, con entrega real y material nunca en calidad de tenencia o en arrendamiento. Así se está probando plenamente, por tal razón solicito a la señora Juez, tener en cuenta estas plenas pruebas al proferir la sentencia del proceso referenciado.

**A LA SEGUNDA CONDENA.-** Me opongo a esta condena teniendo en cuenta que mis mandantes al no deber ninguna suma de dinero al demandante, por tal razón no existe prosperidad de las declaraciones, la condena y por ende no hay lugar a ser condenados los demandados a pagar costas del proceso.

Fundamento la oposición a la declaración, condena y condena en costas, en virtud a que mis poderdantes o demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, jamás tuvieron el segundo (2) y tercer (3) piso de la casa objeto del proceso, en arrendamiento, sino en posesión real y material, debido a que los pisos segundo (2) y tercero (3) y la terraza fueron entregados por el demandante señor JESUS HELI DAZA, el día veintitrés (23) de abril de dos mil diez (2010) es decir hace más de diez (10) años y ocho (8) meses a la fecha. Las pruebas demuestran que fueron entregados el segundo (2) piso y tercer (3) piso y la terraza para que los tuviera en posesión real y material, sin ninguna oposición, en la forma como se ha indicado de acuerdo con las pruebas que obran y las que se allegarán al proceso para probar plenamente que mis mandantes son los poseedores de buena fe.

**NO ES CIERTO** que mis poderdantes tienen el inmueble objeto de la Promesa de Contrato de Compraventa en tenencia y pago de arrendamiento; Mis mandantes han poseído regularmente el inmueble por más de diez (10) años y ocho (8) meses, con ánimo de señores y dueños y como poseedores de buena fe, con Justo título como es la Promesa de Contrato de Compraventa del inmueble casa de habitación relacionada. Es decir mis mandantes han poseído en forma regular, quieta, pacífica, tranquila, sin ninguna violencia, sin ninguna limitación, con ánimo de señor y dueño, el segundo (2), el tercer (3) pisos y la terraza del inmueble casa de habitación objeto de este proceso, desde el día veintitrés (23) de abril de dos mil diez (2010), en virtud a que mis mandantes adquirieron, la posesión regular quieta, pacífica, sin ningún signo de violencia, con ánimo de señor y dueño, por haber sido entregado dicho inmueble por el Demandante, cuya posesión la tienen los demandados en forma continua durante el tiempo, de más de diez (10) años, ocho (8) meses a la fecha, dando lugar a la PRESCRIPCION DE DIEZ (10 AÑOS del ordinal 4º del artículo 2545 del Código Civil: "El dominio de los inmuebles que durante diez años se han poseído regularmente (art.2529)." y la PRESCRIPCION DE CINCO (5) AÑOS, de conformidad con lo establecido en la Ley 791 de 2003, en virtud a que de acuerdo al avalúo catastral de la casa de habitación, se trata de una vivienda de interés social (el segundo (2) y el tercer (3) piso y la terraza), los cuales los tienen en posesión los demandados, tal como está probado con el certificado de los avalúos catastrales que figuran como plena prueba dentro de la demanda de la referencia.

### **EXCEPCIONES DE FONDO**

Proponemos como excepciones:

#### **1. EXCEPCION DE FALTA DE FUNDAMENTO LEGAL DE LA ACCION INICIADA POR INEXISTENCIA DE OBLIGACIONES PARA LA PARTE DEMANDADA**

Fundamentamos esta excepción en el hecho de que mis poderdantes no le deben al demandante ninguna suma de dinero, por concepto de cánones de arrendamiento del segundo

(2) y tercer (3) pisos y la terraza de la casa de habitación, objeto de la promesa de contrato de compraventa relacionada. Para tal efecto me fundamento a las contestaciones a los hechos de esta demanda de la referencia. Se trata de una promesa de contrato de compraventa que se rige por el derecho de los contratos civiles de compraventa de la casa y no de contrato de arrendamiento como lo señala el señor apoderado del demandante, de acuerdo a lo expuesto en la contestación a los hechos de la demanda, por ende la acción iniciada con la demanda carece de fundamento legal (fáctico y jurídico), como se probará en el trámite del proceso y así debe ser declarado por su señoría.

## **2. EXCEPCION DE PRESCRIPCION Y CADUCIDAD DE LA ACCION**

Fundamento esta excepción en el hecho de haber transcurrido más de diez (10) años y ocho (8) meses, desde la fecha en que se celebró la promesa de contrato de compraventa y a la fecha de hoy donde le estoy dando contestación a la demanda de la referencia. Mis mandantes han poseído regularmente el inmueble por más de diez (10) años y ocho (8) meses, con ánimo de señores, dueños y como poseedores de buena fe, como fue la entrega del segundo (2) piso y tercer (3) piso y la terraza de la casa de habitación objeto de esta Litis mediante la promesa de contrato de compraventa del inmueble. Es decir mis mandantes han poseído en forma regular el segundo (2) piso y tercer (3) piso y la terraza de la casa de habitación objeto de este proceso, desde del día veintitrés (23) de abril de dos mil diez (2010), fecha en que el vendedor señor JESUS HELI DAZA, les hizo entrega del segundo (2) y tercer (3) piso y de la terraza de dicha casa de habitación, dando una posesión regular quieta, pacífica, tranquila, con ánimo de señor y dueño a mis mandantes, por más del tiempo relacionado de diez (10) años y ocho (8) meses a la fecha, dando lugar a la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE CINCO (5) AÑOS y también la de DIEZ (10) AÑOS del ordinal 4º del artículo 2545 del Código Civil: "El dominio de los inmuebles que durante diez años se han poseído regularmente (art.2529).", y también la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DE DOMINIO DE CINCO (5) AÑOS, en virtud a que el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza, según el certificado del avalúo catastral que reposa dentro del proceso de la referencia, se trata de una vivienda de interés social, regida por la PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, de a lo establecido en el artículo 2545 del Código Civil, subrogado por la Ley 791 de 2002 y la Jurisprudencia vigente. .

La prescripción, en lo que aquí interesa según lo determina el artículo 2512 del C.C., y 2535 ibidem, es un modo como pueden extinguirse las acciones de otros requiriendo para ello, el simple transcurso del tiempo, que en cada caso fue fijado expresamente por el legislador.

Ejerciendo en este caso la acción ordinaria por derechos civiles derivados de la posesión regular de inmuebles, se tiene su término de prescripción que aparece fijado por el artículo 2529 y 2545 ordinal 4º del Código Civil, en diez (10) años que se cuentan desde que nuestros mandantes entraron en posesión regular del inmueble la cual se interrumpe civilmente por una sola vez con la presentación de la demanda si se notifica dentro de los ciento veinte días contados a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda al demandante y hasta la notificación de la demanda al demandado, siempre que la demanda se haya presentado antes del término de prescripción (artículo 90 C. de P.C., ahora artículo 94 del Código General del Proceso) y se vuelve a contar dicho término a partir de la interrupción, pero hay que tener en cuenta lo establecido en la ley 791 de 2003, que redujo los términos a la mitad.

Entonces, partiendo de las fechas anteriores, tenemos que no se interrumpió el término de prescripción de la acción, con la presentación de la demanda dentro del término y tampoco se notificó la demanda dentro de los ciento veinte (120) días como lo ordena el artículo 90 del C.

de P.C, y en tales circunstancias operó el fenómeno jurídico de la prescripción. En conclusión, se tiene que el término prescriptivo, venció en las fecha veintitrés (23) de abril de dos mil quince (2015).

En el caso sub-examine, se concluye que transcurrió un término muy superior a los cinco (5) años, a que se refiere el artículo 2526 y 2545 del C.C., regulado por la ley 791 de 2003, que disminuyo lo estableció todos los términos de prescripción en la mitad, por lo que no se produjo la interrupción civil, en este caso en concreto.

### **3. EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE OBJETO Y CAUSA LICITOS**

Radica ésta excepción en el hecho de que el demandante no tiene derecho a cobrar cánones de arrendamiento, pues el objeto y la causa que se tuvieron en cuenta en la promesa de contrato de compraventa, como su nombre y concepto lo indican, era un negocio lícito y no contrato de arrendamiento, máxime que el vendedor le dio el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza en posesión regular, legal, material, de buena fe, como señor y dueño, sin ningún límite a esa posesión material, es tan cierta esta afirmación que mis mandantes hicieron mejoras, reparaciones locativas necesarias, adaptaciones, etc., como se probará en la etapa probatoria del proceso. También fundamento esta excepción con las contestaciones de todos y cada uno de los hechos de esta demanda. El demandante, se encuentra actuando de mala fe, cometiendo algunas injusticias las cuales se citaron en las contestaciones a los hechos de la demanda. Solicito a la señora Juez, tener en cuenta las normas concordantes y las Jurisprudencias de la Honorable Corte Constitucional, emanadas mediante las sentencias números C-101 y C-303 del año 2001, donde declara la exequibilidad de las normas antes citadas en el ítem de DERECHO, tal como se probará en el trámite del proceso.

### **4. EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO.**

Fundamento esta excepción en el hecho de que el demandante, se encuentra cobrando cánones de arrendamiento que no adeudan mis poderdantes como lo he explicado en la contestación a los hechos de esta demanda, violando la normatividad vigente. Manifiesto a su Señoría que los demandados no están debiendo cánones de arrendamiento al demandante, por cuanto jamás tuvieron el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza en tenencia o arrendamiento, pues nunca fue entregado por el vendedor en esas condiciones, sino que los entregó en propiedad, posesión real y material, sin ninguna condición diferente, Así se establece y confirma con las pruebas allegadas al proceso de la referencia. Solicito a la señora Juez, tener en cuenta esta circunstancia al momento de proferir sentencia.

### **5. EXCEPCION DE FALTA DE EFICACIA DE LA ACCION VERBAL.**

Fundamento esta excepción en el hecho de que al encontrarse la parte demandante, cobrando CÁNONES DE ARRENDAMIENTO, no debidos, está incurriendo en enriquecimiento sin causa, situación que su Señoría debe valorar al momento de dictar sentencia. Por tales razones, la acción adelantada en este proceso carece de fundamento legal (fáctico y jurídico).

### **6. EXCEPCION DE COBRO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO NO ADEUDADOS**

Fundamento esta excepción en el hecho de que el demandante señor JESUS HELI DAZA no tiene derecho para cobrar cánones de arrendamiento a demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, teniendo en cuenta que no le están debiendo ninguna suma de dinero por este concepto, por cuanto jamás tuvieron en tenencia o arrendamiento el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza de la casa de habitación

objeto de esta demanda, pues el vendedor hizo entrega de dichos inmuebles en calidad de posesión real y material, de buena fe, con ánimo de señor y dueño, como resultado de la promesa de contrato de compraventa, por cuanto de las pruebas allegadas a este proceso, se prueba plenamente, para todos los efectos legales. de acuerdo con las explicaciones y como lo he manifestado en contestación a los hechos de esta demanda. La parte demandante está cobrando cánones de arrendamiento que no deben mis mandantes, por tal razón solicito a la señora Juez tener en cuenta al proferir la sentencia de este proceso.

#### **7. SUBSIDIARIAMENTE PROPONGO LAS EXCEPCIONES QUE EL SEÑOR JUEZ, DECLARE PROBADAS DE OFICIO.**

En caso de que las anteriores excepciones propuestas no prosperen o no sean tenidas en cuenta, en forma subsidiaria propongo las excepciones que el Señor Juez, se sirva decretar, ordenar y practicar y declare probadas de oficio.

#### **PRUEBAS**

Solicito a la señora Juez, decretar, practicar y tener como pruebas las siguientes:

#### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Sírvase, señora juez, decretar interrogatorio de parte, que bajo la gravedad de juramento el demandante señor **JESUS HELI DAZA**, absuelva interrogatorio de parte, sobre los hechos de la demanda y de la contestación de la misma, el cual le formularé en forma oral o escrita en sobre cerrado y el cual presentaré en su oportunidad procesal, para lo cual ruego a usted fijar fecha y hora en la que se efectuará dicha diligencia.

#### **TESTIMONIALES**

Sírvase, señora Juez, Decretar, ordenar y fijar fecha y hora para la recepción de los testimonios sobre los hechos de la demanda y su contestación, para que bajo la gravedad de juramento puedan rendir todas y cada una de las personas que menciono a continuación.

- a) **MARLEN RATIVA**, Cédula de Ciudadanía No. 51 832583 de Bogotá  
Celular No. 3212049614. Los demandados no saben si tiene o no correo electrónico  
Dirección: puede ser citada por intermedio de los demandados a la dirección de éstos.
- b) **ESNEYDER ACEVEDO RIOS (MAESTRO DE OBRA DEL SEGUNDO Y TERCER PISO Y LA TERRAZA DE LA CASA OBJETO ESTA DEMANDA)**  
Cedula de Ciudadanía No. 79540823  
Celular No. 3137308335. Los demandados no saben si tiene o no correo electrónico  
DIRECCION: Calle 117B SUR No. 4G 33 ESTE de Bogotá, D.C.
- c) **NUBIA FOUNIEL MURCIA AGUILAR**  
Cédula de Ciudadanía No. 51.993.404  
CELULAR 3007940299 Los demandados no saben si tiene o no correo electrónico

Dirección Calle 117 B SUR No. 4 G 33 ESTE Bogotá, D.C.

- d) WILDER BRAHIAN OXIVIS ACEVEDO AGUILAR  
Cédula de Ciudadanía 1.000.319.500  
Dirección Calle 117 B SUR 4 G 33 ESTE de Bogotá, D.C.  
CELULAR 3137308335. Los demandados no saben si tiene o no correo electrónico
- e) Se ordene y reciba declaración bajo la gravedad de juramento a las personas que se encuentren en el sitio y al momento de la diligencia de Inspección Judicial, quienes depondrán sobre los hechos de la demanda y la contestación, las cuales formulare y realizaré, en forma oral en dicha diligencia.

## DOCUMENTALES

**Sírvase, señora Juez, tener en cuenta las pruebas documentales que relaciono y acompaño a la contestación de esta demanda.**

1. Fotocopia autenticada de la promesa de contrato de compraventa de la casa de habitación objeto de la promesa de contrato de compraventa relacionada.
2. Fotocopia autenticada del Otrosí de la promesa de contrato de compraventa de la casa de habitación objeto de la promesa de contrato de compraventa relacionada.
3. Fotocopia informal de la Solicitud del Certificado de Tradición y libertad Especial de la casa de habitación objeto de la demanda, para demanda de pertenencia, el cual fue solicitada en la oficina de Registro de Bogotá, D.C., Zona sur, que no ha sido entregado a los demandados, teniendo en cuenta que se demora quince (15) hábiles la expedición.
4. Fotocopia del Contrato de la Obra a todo Costo celebrado entre el Maestro de Obra señor **ESNEYDER ACEVEDO RIOS**, Cedula de Ciudadanía No. 79.540.823, **(MAESTRO DE OBRA DEL SEGUNDO Y TERCER PISO Y LA TERRAZA DE LA CASA OBJETO ESTA DEMANDA**
5. Fotocopia del comprobante de pago de la Hipoteca al señor FERNANDO TELLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.121.267, quien tenía el Proceso Ejecutivo que se tramitaba en el Juzgado octavo (8) Civil del Circuito, con embargo y en la etapa de remate de la casa objeto de la promesa de contrato de compraventa. Para probar lo dicho en la contestación a los hechos de esta demanda. Los dineros fueron entregados por los demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ a favor del demandante señor JESUS HELI DAZA.
6. Fotocopia de la Querrela Policiva de CONSUELO RUBIANO SANTANA identificada con cédula de ciudadanía No. 41.690.148, contra los demandados señores JAIRO JIEMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, que se tramitó en la Inspección de Policía de la esa Zona, donde está ubicada la casa de habitación del litigio, para probar la posesión real y material del segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza de la casa objeto de la promesa de contrato de comprante, de los demandaos relacionados.

## MEJORAS

Sírvase, señora Juez, tener en cuenta las mejoras que fueron hechas a todo costo, con dineros y a cargo delos demandados señores JAIRO JIMENEZ ESPITIA y MARIA ELISA GOMEZ

RODRIGUEZ, según el contrato de Obra que acompaño la contestación de esta demanda, los cuales ascendieron a la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MONEDA CORRIENTE, las cuales fueron realizadas por el Maestro señor .....

Ruego a la señora Juez, tener en cuenta el valor del contrato que hago llegar a su Despacho y con destino al proceso de la referencia.

Por tal razón solicito a su Señoría, se sírvase ordenar Inspección Judicial, con el fin de constatar y probar las mejoras hechas en el segundo (2) y tercer (3) pisos y la azotea de la casa objeto de la demanda, para lo cual sírvase, nombrar un perito especializado en esta clase de diligencias a fin de que constate la realización y elaboración de las mejoras relacionadas en el Contrato de obra del maestro de obra mencionado.

En subsidio solicito a su señoría aceptar la fotocopia del contrato de Obra del segundo (2) piso y tercer (3) piso y la terraza de la casa de habitación, objeto de este proceso, el cual anexo a para que haga parte del mismo.

### **INSPECCION JUDICIAL A LA CASA DE HABITACION OBJEETO DE ESTA DEMANDA.**

Ruego a usted, señora juez, se sirva Fijar fecha y hora para la práctica de la siguiente prueba:

Una **Inspección Judicial** al segundo (2) y tercer (3) piso y la terraza de la casa de habitación objeto de esta demanda, ubicada en la dirección anterior: Carrera 4 C ESTE No. 81-59 SUR y dirección actual: Carrera 3 No. 81- 59 SUR Barrio Gran Yomasa, Zona Quinta de Usme de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., con folio de matrícula inmobiliaria número 50S – 40005069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur, con cédula catastral número 81S 29E 21, CHIP AAA0021MUOM, a fin de que constante y dé un Dictamen Pericial, sobre las obras y mejoras realizadas en dicha casa de habitación, para que obre como prueba del valor de los VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MONEDA CORRIENTE, que los demandados le invirtieron a dicha casa, valores que deben ser devueltos a los demandados por el demandante, con los ...y los intereses de ley del seis por ciento (6%) anual.

Manifiestan los demandados que cuando compraron y recibieron el segundo (2) piso y el tercer (3) piso y la terraza, estaban en deterioro, estado deplorable de pisos, paredes, techos, puertas, baños, sistemas hidráulicos, aparatos de energía, ETC., es decir en estado inhabitable; por tal razón los demandados le hicieron las obras y mejoras para hacer vivible los pisos y la terraza, por tal razón es indispensable y necesaria esta prueba, para que haga parte del proceso.

### **Oficios**

Solicito a la señora Juez, se sirva oficiar y solicitar fotocopia del proceso No. 11001400300420160009800 el cual se tramitó en el Juzgado Cuarto (4) Civil Municipal de Bogotá, D.C. y se profirió la sentencia de fecha 14 de diciembre de 2017, mediante el cual se Resolvió la Promesa de contrato de Compraventa de la casa de habitación, para que haga parte de las pruebas de este proceso.

Las demás pruebas que usted, señora Juez, considere pertinentes, conducentes, convenientes y necesarias, para los resultados de la presente demanda.

NOTA: A manera de comentario, el cobro de frutos civiles del segundo (2) piso y tercer (3) piso de la casa de habitación objeto de la Promesa de Contrato de Compraventa relacionada en eta

demanda, solo opera a partir de la fecha de la sentencia de Resolución de dicha Promesa de acuerdo a las Jurisprudencias vigentes de la Honorable Corte Suprema de Justicia.

## DERECHO

En derecho me acojo a lo dispuesto en la Constitución Política de Colombia de 1991, las Leyes que la desarrollan, los Decretos, las Jurisprudencias y la Doctrina

### **1.La Prescripción adquisitiva o extintiva puede invocarse por vía de acción o por vía de excepción**

“Al decidir un recurso de casación, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia explicó cómo opera el reconocimiento, en sentencia anticipada, de la excepción previa de prescripción extintiva y de la prescripción adquisitiva ordinaria”.

Como ejemplo tenemos que: “ La [Sala Civil explica procedencia de la prescripción adquisitiva....](#)”.

“En virtud de ello, afirmó que la prescripción tanto adquisitiva como extintiva podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, sus acreedores o cualquier persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella, según el inciso 2º del artículo 2513 del Código Civil, adicionado con el artículo 2º de la Ley 791 del 2002”.

“De igual forma, indicó que la prescripción cumple una doble función social. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente y, por otra, es un modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado, concurriendo varios requisitos legales”.

“Frente al derecho de dominio, la prescripción extintiva y la adquisitiva se encadenan, es decir, en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y, del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que, en forma consecucional, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel **(M. P. Luis Armando Tolosa Villabona)**”.

**Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-50652020 (50001310300120120043701), Dic. 14/20.**

2.“La LEY 791 DE 2002 (diciembre 27) Diario Oficial No 45.046, de 27 de diciembre de 2002 por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil”.

“EL CONGRESO DE COLOMBIA,  
DECRETA:

ARTÍCULO 1o. Redúzcase a diez (10) años el término de todos <sic> las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.

ARTÍCULO 2o. Agréguese un inciso segundo al artículo [2513](#) del Código Civil, del siguiente tenor: "La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra

persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella".  
"Jurisprudencia Vigencia  
Corte Constitucional".

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este inciso (parcial) por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia [C-933-04](#) de 29 de septiembre de 2004, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño."

"ARTÍCULO 3o. El artículo [2530](#) del Código Civil quedará así:

"Artículo [2530](#). La prescripción ordinaria puede suspenderse sin extinguirse; en ese caso, cesando la causa de la suspensión, se le cuenta al poseedor el tiempo anterior a ella, si alguno hubo".

"La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría.

Se suspende la prescripción entre el heredero beneficiario y la herencia.

Igualmente se suspende entre quienes administran patrimonios ajenos como tutores, curadores, albaceas o representantes de personas jurídicas, y los titulares de aquellos.

No se contará el tiempo de prescripción en contra de quien se encuentre en imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho, mientras dicha imposibilidad subsista".

"ARTÍCULO 4o. El inciso primero del artículo [2529](#) del Código Civil quedará así:

"Artículo [2529](#). El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces".

"ARTÍCULO 5o. El numeral primero del ordinal 3 del artículo [2531](#) del Código Civil quedará así:

"Artículo [2531](#).

1o. Que el que se pretende dueño no pueda probar que en los últimos diez (10) años se haya reconocido expresa o tácitamente su dominio por el que alega la prescripción".

"ARTÍCULO 6o. <Artículo CONDICIONALMENTE exequible> El artículo [2532](#) del Código Civil quedará así:

"Artículo [2532](#). El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de

diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de los enumerados en el artículo [2530](#)".

"Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Artículo declarado EXEQUIBLE, por los cargos examinados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-466-14](#) de 9 de julio de 2014, Magistrada Ponente Dra. María Victoria Calle Correa, 'en el entendido que la usucapión extraordinaria se suspende a favor de las víctimas de desplazamiento forzado, que por esta circunstancia se han visto ante la imposibilidad absoluta de ejercer su derecho de propiedad, en los términos del artículo 2530 del Código Civil'.

«(...) actualmente la prescripción adquisitiva extraordinaria se suspende en favor de las personas víctimas de los delitos de secuestro, toma de rehenes y desaparición forzada, mientras el delito continúe. Asimismo, se presume inexistente la posesión, en el plazo definido en la Ley [1448](#) de 2011, sobre predios de personas que hayan sido propietarias o poseedoras de predios inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, y hayan sido despojadas de estos o se hayan visto obligadas a abandonarlos como consecuencia directa o indirecta de hechos que configuren infracciones al Derecho

Internacional Humanitario o violaciones graves y manifiestas a las normas internacionales de Derechos Humanos, ocurridas con ocasión del conflicto armado interno. En los demás casos, contemplados o no en el artículo [2530](#) del Código Civil, la usucapión extraordinaria no se suspende. Es entonces posible adquirir por esta vía el dominio sobre una cosa comerciable, cuando exista una posesión ininterrumpida durante diez (10) años.

Por lo cual, en síntesis, excepción hecha de las hipótesis mencionadas anteriormente, la prescripción adquisitiva extraordinaria no se suspende en favor de las personas enlistadas en el artículo 2530 del Código Civil, y continúa siendo cierto entonces que no se suspende en general respecto de los incapaces, o de quienes se encuentran en imposibilidad absoluta de hacer valer sus propios derechos.(...)

Ahora bien, dicho esto, la Corte considera que en los casos de los civilmente incapaces, la legislación ya contempla instrumentos especiales de protección del derecho de propiedad, que funcionan incluso como garantías frente a la pretensión de ganar por usucapión extraordinaria los bienes que les pertenecen. En efecto, debe decirse ante todo que la incapacidad civil no es equivalente a indefensión o a estado de abandono de los derechos patrimoniales de los incapaces, gracias justamente a que existen instituciones como las acciones posesorias y reivindicatorias, la potestad parental, las guardas, las administradoras fiduciarias, las Defensorías de Familia y las curadurías ad litem, la agencia oficiosa, que están llamadas a funcionar también en defensa de la propiedad de los incapaces, de acuerdo con el caso (...)

En definitiva, si bien no está previsto en el ordenamiento un precepto que disponga la suspensión de la usucapión extraordinaria, cuando se trate de los civilmente incapaces, lo cierto es que no por ello puede decirse que el legislador hubiera dejado a estos últimos sin la protección especial a la cual tienen derecho, o bien por sufrir disminuciones físicas, mentales o sensoriales, o bien por ser menores de edad. La forma de proteger sus intereses es compleja, y está integrada por un grupo amplio de instituciones previstas para administrar adecuada y responsablemente los bienes de los incapaces en el orden civil, para representarlos judicialmente, para intervenir en defensa de sus derechos y, en fin, para activar todos estos mecanismos por otras vías. La Corte considera entonces que esta serie articulada de mecanismos cumple satisfactoriamente el deber de proteger especialmente a las personas incapaces antes señaladas. Cuando el legislador decide que la usucapión extraordinaria corre sin suspensión también en su contra, no sacrifica de un modo excesivo sus derechos de propiedad, en cuanto prevé estas medidas de protección (...)

La Corte no desconoce entonces que el ordenamiento contempla algunas instituciones orientadas a ofrecer protección especial de la propiedad de quienes se encuentran imposibilitados para hacer valer sus derechos, por cuenta de actos delictivos que atenten de manera grave contra sus derechos humanos o el derecho internacional humanitario. Es más, reconoce de forma abierta que algunos de estos instrumentos suministran protección especial suficiente, en específico respecto de la posibilidad de que sus bienes sean adquiridos por prescripción adquisitiva extraordinaria, como es el caso de las normas que suspenden esta última en favor de las personas víctimas de secuestro, toma de rehenes y desaparición forzada. No obstante, registra también que en lo que atañe a las víctimas de desplazamiento forzado no sólo no existe suspensión, sino que la presunción de inexistencia de la posesión opera únicamente sobre algunos de sus bienes, y en determinados casos. Los bienes muebles, o inmuebles no inscritos, no estarían amparados por este mecanismo, y no es claro si la presunción de inexistencia de la posesión es derrotable. Por lo tanto, un universo de sus bienes quedaría expuesto a ser adquirido por prescripción, a pesar de que sus propietarios estén absolutamente imposibilitados para poseerlos por cuenta de una fuerza ilícita extraña y arbitraria, gravemente lesiva de sus derechos humanos, que se los impide. Las personas desplazadas, además de sufrir entonces una situación extraordinaria de violación masiva, generalizada y prolongada de sus derechos fundamentales, estarían además sujetas a perder también su derecho de propiedad sobre algunos bienes por la violencia de la cual son víctimas. La Corte Constitucional considera que estas personas tienen derecho a una protección más amplia y suficiente de su derecho de propiedad, que impida un impacto desproporcionado sobre sus derechos fundamentales. (...)

Por este motivo, en aras del principio de conservación del derecho, la Corporación procederá a declarar exequible el artículo 2532 (parcial) del Código Civil, condicionándolo a que se entienda que la usucapión extraordinaria sí se suspende a favor de quienes han sido víctimas de desplazamiento forzado, mientras por esta circunstancia se vean ante la imposibilidad absoluta de hacer valer su derecho de propiedad, en los términos del artículo 2530 del Código Civil. Esta alusión al artículo 2530 del Código Civil se explica porque es también una remisión expresa que se hace en el segmento demandado. Importa finalmente señalar que esta decisión no supone una ruptura con la concepción jurídica de la usucapión extraordinaria.

Como lo demuestran las leyes antes mencionadas, en el ámbito de la legislación se ha previsto la suspensión de esta clase de usucapión en favor de ciertos sujetos. Además, debe mencionarse que en nuestro país tampoco es esta la primera vez que jurisprudencialmente se reconoce la suspensión de la prescripción adquisitiva extraordinaria. En época incluso anterior a la Constitución de 1991, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia sostuvo que la prescripción adquisitiva extraordinaria se suspendía entre cónyuges, como lo decía el artículo 2530, a pesar de que el Código Civil establecía expresamente para la época que la misma no se suspendía "a favor de las enumeradas en el artículo 2530"

"En efecto, la Corporación observó que la Ley 1448 de 2011 no consagra la suspensión de la usucapión extraordinaria como lo hace la Ley 986 de 2005 respecto de las víctimas de secuestro, desaparición forzada y toma de rehenes. La forma de protección que contempla la Ley 1448 solo opera respecto de bienes raíces inscritos en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente, por lo que hay un universo de bienes (muebles o inmuebles no inscritos) que quedarían descubiertos en este complejo de instituciones de protección de sus derechos de propiedad. A su juicio, esta situación plantea un escenario inconstitucional, toda vez que la población desplazada de manera forzada ha experimentado una violación masiva, generalizada y prolongada de sus derechos fundamentales y resulta desproporcionado someterlos a una pérdida adicional, cuando esta se origina en imposibilidad absoluta y comprobada de poseer sus propios bienes e interrumpir así su prescripción. Además, observó que no es prima facie si esa presunción así consagrada es susceptible de ser o no desvirtuada, con lo cual, ni todos los bienes estarían amparados por esta institución, ni es claro si la presunción que contempla es definitiva o derrotable. Las personas desplazadas por la violencia tienen derecho a protección más amplia y suficiente de su derecho de propiedad.'»

ARTÍCULO 7o. El artículo 2533 del Código Civil quedará así:

"Artículo 2533. Los derechos reales se adquieren por prescripción de la misma manera que el dominio, y están sujetos a las mismas reglas, salvo las excepciones siguientes:

1a. El derecho de herencia se adquiere por la prescripción extraordinario de diez (10) años.

2a. El derecho de servidumbre se adquiere según el artículo 939".

ARTÍCULO 8o. El artículo 2536 del Código Civil quedará así:

"El artículo 2536. La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término".

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- La Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este artículo por ineptitud de la demanda, mediante Sentencia C-933-04 de 29 de septiembre de 2004, Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño.

ARTÍCULO 9o. El artículo 2540 del Código Civil quedará así:

"Artículo 2540. La interrupción que obra a favor de uno o varios coacreedores, no aprovecha a los otros, ni la que obra en perjuicio de uno o varios codeudores, perjudica a los otros, a menos

que haya solidaridad, y no se haya esta renunciado en los términos del artículo 1573, o que la obligación sea indivisible".

ARTÍCULO 10. El inciso segundo del artículo 2541 del Código Civil quedará así:

"Artículo 2541.

Transcurrido diez años no se tomarán en cuenta las suspensiones mencionadas, en el inciso precedente".

ARTÍCULO 11. El artículo 2544 del Código Civil quedará así:

"Artículo 2544. Las prescripciones mencionadas en los dos artículos anteriores, no admiten suspensión alguna.

Interrúmpense:

1o. Desde que el deudor reconoce la obligación, expresamente o por conducto concluyente.

2o. Desde que interviene requerimiento.

En ambos casos se volverá a contar el mismo término de prescripción".

ARTÍCULO 12. El artículo 1326 del Código Civil quedará así:

"Artículo 1326. El derecho de petición de herencia expira en diez (10) años. Pero el heredero putativo, en caso del inciso final del artículo 766, podrá oponer a esta acción la prescripción de cinco (5) años, contados como para la adquisición del dominio".

ARTÍCULO 13. La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente del honorable Senado de la República,

LUIS ALFREDO RAMOS BOTERO.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

EMILIO RAMÓN OTERO DAJUD.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

WILLIAM VÉLEZ MESA.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

ANGELINO LIZCANO RIVERA.

REPUBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D. C., a 27 de diciembre de 2002.

ÁLVARO URIBE VÉLEZ

El Ministro de Justicia y del Derecho,

FERNANDO LONDOÑO HOYOS.

Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Última actualización: 31 de marzo de 2018

**3. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA-Celebrado con los antiguos arrendatarios, respecto de una cantera de mármol que se encuentra en explotación. Pretensión de nulidad absoluta del contrato por no pago del valor total del inmueble. Buena fe para efectos de tasar las prestaciones mutuas. Aplicación artículos 769 y 1746 del Código Civil. (SC3966-2019;25/09/2019)**

**Fuente formal:**

**Artículos 769 y 1746 del Código Civil.**

**POSESIÓN DE BUENA FE–Deber del demandante de probar la mala fe posesoria para efectos de tasar las prestaciones mutuas, dentro de proceso de declaración de nulidad de contrato de promesa de compraventa. Aplicación artículos 769 y 1746 del Código Civil. El poseedor de buena fe no está obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la**

demanda. Reiteración sentencias de 5 de agosto de 2014, 21 de junio de 2007, 16 de septiembre de 2011 y 3 de junio de 1954. (SC3966-2019;25/09/2019)

**Fuente formal:**

Artículos 768, 769 y 1746 del Código Civil.

**Fuente jurisprudencial:**

Sentencia CSJ SC10326 de 5 de agosto de 2014.

Sentencia CSJ SC de 21 de junio de 2007, rad. 7892.

Sentencia CSJ SC de 16 de septiembre de 2011, rad. 19001-3103-003-2005-00058-01.

Sentencia CSJ SC de 3 de junio de 1954, G.J.T. LXXVII, pág. 772.

**BUENA FE-Negocial.** El engaño de los demandados para fingir el pago del valor del inmueble pactado en la promesa de compraventa, es un acto de mala fe negocial más no de mala fe posesoria. Cargo incompleto y desenfocado. Aplicación numeral 1 del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil. Reiteración auto del 19 de diciembre de 2012. (SC3966-2019;25/09/2019)

**Fuente formal:**

numeral 1 del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil.

**Fuente jurisprudencial:**

Auto CSJ AC de 19 de diciembre de 2012, Rad. 2001-00038-01.

**MEJORAS ÚTILES**–Reconocidas en favor de los demandados y prometientes compradores, en proceso de declaración de nulidad de contrato de promesa de compraventa. Las obras y mejoras efectuadas en pro del inmueble y de la explotación de la cantera de mármol, incrementan su valor venal. (SC3966-2019;25/09/2019)

**COMPENSACIÓN**–De las obligaciones dinerarias que surgieron recíprocamente entre promitente vendedor y comprador, como consecuencia de las condenas impuestas en el fallo de nulidad de contrato de promesa. Distinción frente a la excepción de compensación. Aplicación artículo 306 del Código de Procedimiento Civil. La compensación opera por el solo ministerio de la ley y no necesita ser ordenada por el juez. Aplicación artículo 1715 del Código Civil. (SC3966-2019;25/09/2019)

**Fuente formal:**

Artículo 306 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 1715 del Código Civil.

**INCONGRUENCIA**–Requisitos para que opere como causal de casación. Reiteración sentencia de 1 de noviembre de 2013. (SC3966-2019;25/09/2019)

**Fuente formal:**

Numeral 2 del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil.

**Fuente jurisprudencial:**

Sentencia CSJ SC de 1 de noviembre de 2013, rad. 1994-26630-01.

**CARGO DESENFOCADO**–Hermenéutica del numeral 1 del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil. Reiteración auto del 19 de diciembre de 2012. (SC3966-2019;25/09/2019)

**Fuente formal:**

Numeral 1 del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil.

**Fuente jurisprudencial:**

Auto CSJ SC de 19 de diciembre de 2012, rad. 2001-00038-01.

**POSESIÓN CONTRACTUAL- O negocial. Corrección doctrinaria por cuanto es esta la posesión que se estudia para tasar las prestaciones mutuas dentro de proceso de nulidad de contrato de promesa de compraventa por no pago del valor total del inmueble. Aplicación artículo 1746 del Código Civil. La nulidad absoluta por sí sola no muta la posesión contractual o negocial en una posesión de hecho. Aclaración de voto doctor Luis Armando Tolosa Villabona a la SC4012-2019. (SC3966-2019;25/09/2019)**

**Fuente formal:**

Artículo 1746 del Código Civil.

**Asunto:**

Pretende el prometiende comprador se declare la inexistencia del contrato de promesa de compraventa firmado con sus antiguos arrendatarios, respecto de un lote de terreno parte de una cantera de mármol que se encuentra en explotación. Los demandados plantearon las excepciones meritorias que denominaron mora purga mora, contrato no cumplido, a nadie le está permitido alegar su propia culpa, prescripción de la acción y mejoras y derecho de retención. El juez de primera instancia negó la totalidad de las súplicas. Inconforme el demandante interpuso recurso de apelación, en cuyo evento el Tribunal revocó la decisión para en su lugar declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa, condenando al pago de mejoras en favor de los accionados, a la restitución del predio junto con los frutos, al pago de las compensaciones entre las partes respecto de las obligaciones dinerarias establecidas y concediendo a los accionados el derecho de retención. La sentencia fue acusada bajo tres cargos amparados en las causales primera y segunda de casación, por la violación indirecta de la norma sustancial, derivada de errores de hecho en la apreciación del interrogatorio de los demandados y respecto de la apreciación de prueba parcial, así como por incongruencia. La Corte NO CASA la sentencia por cuanto no se avizoran los yeros esbozados por el recurrente”.

**4.LAS DEMAS NORMAS VIGENTES. Sírvase, señora Juez, además tener en cuenta las demás normas y la jurisprudencia vigentes, aplicables a este caso en concreto.**

**PROCEDIMIENTO**

Sírvase, señora Juez, tener en cuenta el procedimiento previsto en el Código General del Proceso, así como las demás normas, Jurisprudencias que tengan relación con este asunto en concreto.

**ANEXOS**

1. Los relacionados en el acápite de las pruebas
2. Poder debidamente conferido por mis mandantes para actuar

**PETICIONES**

Ruego a la señora Juez, aceptar el presente escrito de las excepciones de fondo y dar al mismo el trámite adecuado, reconociéndome personería para actuar.

Solicito a su Señoría lo siguiente:

1. **DENEGAR todas y cada una de las pretensiones de la demanda principal, por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos.**
2. **DECLARAR PROBADAS TODAS LAS EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO PROPUESTS** y además las que en derecho su Despacho estime sean tenidas en cuenta al momento de proferir la sentencia.
2. Que se decrete que el demandante señor **JESUS HELI DAZA**, incurrió en el cobro indebido e ilegal de arrendamientos de la casa de habitación, que le fue vendida a los compradores, mediante la Promesa de Contrato de Compraventa, no obstante el hecho que les dio el segundo (2) piso, el tercer (3) piso y la azotea de la casa de habitación objeto de la demanda antes relacionada y les dió también la posesión real y material de dicho inmueble.
3. Que la señora Juez declare sin ningún valor jurídico el cobro indebido de los arrendamientos relacionados, cobrados y petitionados en la demanda de la referencia.
4. Decretar la terminación del proceso, ordenar su archivo definitivo.
5. Condenar en costas del proceso a la parte demandante.

Solicito a la señora Juez, se decrete y ordene la devolver los dineros que fueron entregados a la demandante, se devuelvan con la corrección monetaria acumulada o la actualización de dichos valores con el porcentaje del Índice de precios al Consumidor acumulados y con los intereses legales, tasados al seis por ciento (6%) anual, calculados desde cuando fueron entregaron por los demandados al vendedor señor JESUS HELI DAZA hasta la fecha en que se haga su pago a mis poderdantes.

Igualmente solicito a la Señora Juez, que se decrete y ordene el reconocimiento de las mejoras que mis mandantes le hicieron al segundo (2) piso y tercer (3) piso y la azotea de la casa de habitación, efectuadas por mis poderdantes, mediante el maestro de obra señor ....por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) MONEDA CORRIENTE, debidamente actualizados y con los intereses legales del seis por ciento (6%), para lo cual solicito a su señoría, se servirá nombrar perito (s) de la lista de los auxiliares de la Justicia, a fin de que determinen su valor comercial a la fecha y se decrete su pago, por el señor demandante, bajo las normas de ley vigentes.

Que en cumplimiento de la sentencia de la resolución de la promesa de contrato de compraventa de la casa de habitación, de fecha 14 de diciembre de 2017, proferida por la señora Juez cuarta Civil Municipal de Bogotá, D.C., al proferir su Señoría la sentencia de la demanda de la referencia, ordene Al Demandante la entrega de los dineros que debidamente actualizados con el Índice de Precios al consumidor o la devaluación acumulada a la fecha, de los dineros que los demandados le hicieron entrega al demandante, con motivo de la Promesa de contrato de Compraventa, con los intereses legales a la tasa del seis por ciento (6%) de la casa de habitación objeto de esta demanda, en virtud a que a la fecha no han sido devueltos los dineros relacionados, por tal razón los demandados siguen en la posesión de buena fe, real y material del segundo (2) y tercer (3) piso y la terraza de la casa de habitación objeto de este proceso, .

## **NOTIFICACIONES**

La parte actora en la dirección suministrada en la demanda Principal.

La parte demandada en la dirección informada en la demanda Principal.

El suscrito apoderado, en la Secretaría del Juzgado, o en la Calle 14 No. 8 A 58 Oficina 208 Edificio Bogotá de Bogotá, D.C. o en el celular 3123821724 o en mi correo electrónico: carlosjvargasj@gmail.com

De la señora Juez,

**CARLOS JULIO VARGAS JOYA**

**C.C.No.6.751.578 de Tunja**

**T.P.No.65.041 del C.S.J.**

**CELULAR: 3123821724**

**CORREO ELECTRONICO; carlosjvargasj@gmail.com**

**Dirección: Calle 15 No. 8 A 58 Oficina 208 Edificio Bogotá de Bogotá, D.C.**

**Presento este poder sin firma, con sola antefirma del suscrito apoderado, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2, 6 y 11 del Decreto 806 de 2020 y acuerdos C.S de la J.**

Bogotá, D.C., nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Doctora

**EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES**  
**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL**  
**BOGOTÁ, D.C.**

E S. D.-

TRÁMITE A  
SOLICITUD DEL  
INTERESADO

REF.: DEMANDA DE RECONVENCIÓN: PERTENENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO  
DEMANDANTES: JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ  
DEMANDADO: JESUS HELI DAZA  
DENTRO DEL PROCESO VERBAL No. 11001400303620210024300  
DEMANDANTE: JESUS HELI DAZA  
DEMANDADOS: JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ

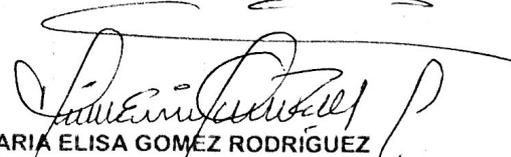
**JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con la cédula de ciudadanía No.74.241.162 y 1.015.992.886, respectivamente, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito nos permitimos manifestar a su Despacho, que conferimos poder especial amplio y suficiente al Doctor **CARLOS JULIO VARGAS JOYA**, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 6.751.578 de Tunja Boyacá y Tarjeta Profesional No.65.041 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado en ejercicio, debidamente inscrito, para que en nuestro nombre y representación inicie y lleve hasta su terminación **DEMANDA DE RECONVENCIÓN: PERTENENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO**, contra el señor **JESUS HELI DAZA**, mayor de edad, vecino y residenciado en la ciudad de Bogotá y **PERSONAS INDETERMINADAS**, en relación con el siguiente predio o bien inmueble junto con sus mejoras, usos costumbres y servidumbres: del inmueble que consiste en el segundo (2) piso y tercer (3) piso de la casa de habitación, junto con el terreno de la entrada desde el Primer piso del terreno en que se halla construida hasta el segundo (2) piso de dicha casa, con la dirección anterior: Carrera 4 C ESTE No. 81-59 SUR y dirección actual: Carrera 3 No. 81- 59 SUR Barrio Gran Yomasa, Zona Quinta de Usme de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, D.C., con folio de matrícula inmobiliaria número 50S - 40005069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Sur, con cédula catastral número 81S 29E 21, CHIP AAA0021MUOM, cuyos linderos, descripciones y estipulaciones que nuestro apoderado relaciona en los hechos de la respectiva demanda. Igualmente para que asista a todas y cada una de las diligencias y en general asuma la defensa de nuestros intereses dentro de dicha demanda, de conformidad a lo establecido en el artículo 74 y 77 del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012)

Nuestro apoderado queda ampliamente facultado para, recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar, presentar pruebas, recursos, incidentes, hacer peticiones, solicitar nulidades y en general todas aquellas que sean necesarias para el cumplimiento de este mandato, de conformidad con lo establecido en los artículos 74 y 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señora Juez, reconocer personería a nuestro apoderado dentro de los términos y para los efectos de este mandato.

De la señora Juez,

  
**JAIRO JIMÉNEZ ESPITIA**  
C. C. No. 74.241.162  
ACEPTO,

  
**MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**  
C. C. No. 1015492886

  
**CARLOS JULIO VARGAS JOYA**  
C.C.No.6.751.578 de Tunja  
T.P.No.65.041 del C.S.J.  
CELULAR: 3123821724

CORREO ELECTRONICO; carlosjvargasj@gmail.com

Dirección: Calle 15 No. 8 A 58 Oficina 208 Edificio Bogotá de Bogotá, D.C.  
Presento este poder sin firma, con sola antefirma del suscrito apoderado, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2, 6 y 11 del Decreto 806 de 2020 y acuerdos C.S de la J.

Firma Autenticada



**Notario 78**

**DEL CIRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO, CONTENIDO Y FIRMA**  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante El Notario 78 del Círculo de Bogotá D.C., compareció:  
**GOMEZ RODRIGUEZ MARIA ELISA**  
 Quien se identifico con **C.C. 1015992886**  
 y declaró que el contenido del presente documento es cierto y que la firma que allí aparece es la suya. El compareciente solicito 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. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.  
 Bogota D.C. 2021-12-15 10:33:34

  
Cod. agn9d

  
973-6931011

*[Handwritten Signature]*  
Firma del Declarante

**HECTOR GUILLERMO LAVERDE CASTILLO**  
 NOTARIO 78 DEL CIRCULO DE BOGOTA

**Notario 78**

**DEL CIRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO, CONTENIDO Y FIRMA**  
 Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante El Notario 78 del Círculo de Bogotá D.C., compareció:  
**JIMENEZ ESPITIA JAIRO**  
 Quien se identifico con **C.C. 74241102**  
 y declaró que el contenido del presente documento es cierto y que la firma que allí aparece es la suya. El compareciente solicito 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. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.  
 Bogota D.C. 2021-12-15 10:33:01

  
Cod. agn8j

  
973-6905066a

*[Handwritten Signature]*  
Firma del Declarante

**HECTOR GUILLERMO LAVERDE CASTILLO**  
 NOTARIO 78 DEL CIRCULO DE BOGOTA

203764640

BOGOTA ZONA SUR CAJER236

SOLICITUD CERTIFICADO DE LIBERTAD

NIT 899.999.007-0

Impreso el 03 de Enero de 2022 a las 03:13:42 p.m.

No. RADICACION: 2022-755

ANTIGUO SISTEMA: PERTENENCIA 40005069

NOMBRE SOLICITANTE: MARIA ELISA GOMEZ CC 1015992886 TE 3142619571

CERTIFICADOS: 1 VALOR TOTAL: \$ 36900

DISCRIMINACION DEL PAGO:

CONVAL SEC.: CUENTA PRODUCTO

FORMA PAGO: CONSIGNACION

MCC: 87, DCTO.PAGO:

1 DIN:

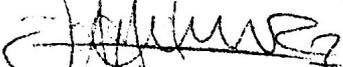
ULR: 36900

CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LA MATRICULA CITADA

**QUERRELLA DE PERTURBACION A LA APOSESION  
EXP. 2018553490102045  
COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA CONVIVENCIA**

En Bogotá, D.C. a los 14 días del mes de Agosto siendo el día y hora señalada para llevar a cabo la diligencia de Audiencia pública se señalada en auto anterior se hizo presente la parte querelante CONCEPCION RUBIANO ZAMBRANO con C. C. No 41.690.148 de Bogotá razón por la cual el despacho se constituye en Audiencia Pública conforme al art 223 de la ley 1801 de 2016 en concordancia con el art 76 ibidem y en compañía de su auxiliar Administrativa Precede a trasladarse al sitio de los hechos ubicado en la Cra 3 No 81 Sur 53 barrio Gran Yomasa donde se procede a dejar constancia en el tercer piso en el costado sur y en todo el lindero se observa una habitación y un espacio de hollidumbre a lo largo de la misma, en forma acendante, principalmente en la alcoba principal se observa proceso de escarcomamiento y humedad al tacto en forma externa sobre la pared, a continuación el despacho se traslada al predio de la parte querellada ubicado en la carera 3 c este N 81-59 sur donde somos atendidos por las señora MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ identificada con la Cédula N 1.015.922.886 de Bogotá, que en manifiesta que hace dos años se colocó y se impermeabilizó un manto asfáltico y se abrió una regadera para deslizar el agua y también se ha hecho impermeabilización de la pared. El despacho deja constancia, se corrige y esos trabajos se harán nuevamente cuando haga buen tiempo porque a sí no se puede hacer nada e igualmente don Jesus DAZA no vive acá tiene la posesión del primer piso y vive como a tres casas mi esposa se llama JAIRO JIMENEZ, se sugiere la posibilidad de quitar la teja plástica y la parte metálica del flanche porque cuando llueve fuerte con unos chorros de agua fuerte o los asegure para que no nos caiga agua o colocar una canal más larga. Las partes llegan al siguiente ACUERDO, una vez abierta la etapa de conciliación PRIMERO la parte querellada representada por la señora MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ con CC N 1.015.922.896 de Bogotá a pañetar el lindero norte de su predio en la terraza en toda su extensión y a impermeabilizar la terraza en forma técnica canalizando igualmente el tubo de las aguas lluvias en forma debida, para evitar que el agua lluvia caiga hacia el espacio público y afecte los andenes hacia las respectivas paredes de los predios locales para en forma técnica con asesoría de un maestro y con los materiales adecuados, SEGUNDO dichos trabajos se harán por la parte querellada mencionada en el término de un mes, es decir hasta el día 14 de 2019 o antes si fuere posible una vez este mejor el tiempo y cese la lluvia para que se apuedan hacer adecuadamente dichos trabajos e incluso para que cese la humedad que presenta el predio de la parte querellada, en el mismo costado y el espacio destinado para la cocina principalmente y en la habitación contigua, los mismo que el costado sur sobre la pared que se encuentra una escalera que da el acceso al segundo piso y en la parte superior donde se encuentra una claraboya en vidrio el cual filtra agua hacia la pared de la querellada, de la misma manera deberá levantarse una cubierta sobre la terraza con teja de zinc en toda su extensión predio al trámite ante la respectiva Curaduría Urbana para su realización. TERCERO la parte querellante representada por la señora CONCEPCION RUBIANO ZAMBRANO con CC N. 41.690.148 de Bogotá de ser posible y con la asesoría de un maestro procederá a cambiar la teja plástica y el flanche o adecuarlo técnicamente en el mismo término indicado anteriormente a la parte querelante. CUARTO en el presente ACUERDO hace tránsito a cosa juzgada y presta mérito ejecutivo en caso de incumplimiento deberá acudir a la Justicia Civil Ordinaria para hacer efectivo el mismo, por tratarse de una obligación clara, expresa y exigible de acuerdo a la Ley 746 de 1998, QUINTO se da por terminada la presente querrela y se ordena el archivo de la actuación. Se aclara que el nombre completo de la parte querelante es CONCEPCION RUBIANO SANTANA!

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se da por terminada una vez leída, aprobada y firmada por los que en ella intervinieron siendo las 9 y 55 a.m.

  
HENRY ANGEL MUÑOZ  
El Inspector N.º 5A

Concepcion Rubiano Santana  
CONCEPCION RUBIANO SANTANA  
La querellante

  
MARIA E LISA GOMEZ RODRIGUEZ  
La parte querellada

  
MARIA RUBY ROCHA CHISCO  
La auxiliar adto.

Bogotá, D.C., nueve (9) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

Doctora  
**EDITH CONSTANZA LOZANO LINARES**  
**JUEZ TREINTA Y SEIS (36) CIVIL MUNICIPAL**  
**BOGOTA, D.C.**  
E                      S.                      D.-



REF.: DEMANDA VERBAL No. 11001400303620210024300  
DEMANDANTE: JESUS HELI DAZA  
DEMANDADOS: JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ

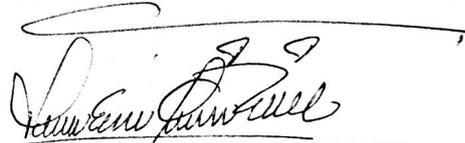
**JAIRO JIMENEZ ESPITIA Y MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con la cédula de ciudadanía No.74.241.162 y 1.015.992.886, respectivamente, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito nos permitimos manifestar a su Despacho, que conferimos poder especial amplio y suficiente al Doctor **CARLOS JULIO VARGAS JOYA**, mayor de edad, vecino de Bogotá, D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 6.751.578 de Tunja Boyacá y Tarjeta Profesional No.65.041 del Consejo Superior de la Judicatura, abogado en ejercicio, debidamente inscrito, para que en nuestro nombre y representación dé contestación a la demanda de la referencia, proponga excepciones previas o perentorias, de mérito o de fondo y en general asuma la defensa de nuestros intereses dentro de la misma.

Nuestro apoderado queda ampliamente facultado para, recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar, presentar pruebas, recursos, incidentes, hacer peticiones, solicitar nulidades y en general todas aquellas que sean necesarias para el cumplimiento de este mandato, de conformidad con lo establecido en los artículos 74 y 77 del Código General del Proceso.

Sírvase señora Juez, reconocer personería a nuestro apoderado dentro de los términos y para los efectos de este mandato.

De la señora Juez,

  
**JAIRO JIMENEZ ESPITIA**  
C. C. No.

  
**MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**  
C. C. No. 1015992886

ACEPTO,

Firma Autenticada

Firma Autenticada

**CARLOS JULIO VARGAS JOYA**  
C.C.No.6.751.578 de Tunja  
T.P.No.65.041 del C.S.J.  
CELULAR: 3123821724  
CORREO ELECTRONICO; carlosjvargasj@gmail.com  
Dirección: Calle 15 No. 8 A 58 Oficina 208  
Edificio Bogotá de Bogotá, D.C.

Presento este poder sin firma, con sola antefirma del suscrito apoderado, de acuerdo a lo establecido en los artículos 2, 6 y 11 del Decreto 806 de 2020 y los acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura y Seccional de la Judicatura de Bogotá, D.C.





**Notario 78**  
**DEL CIRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO, CONTENIDO Y FIRMA**

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante El Notario 78 del Circulo de Bogota D.C., compareció:  
**GOMEZ RODRIGUEZ MARIA ELISA**

Quien se identifico con **C.C. 1015992886**  
y declaró que el contenido del presente documento es  
cierto y que la firma que allí aparece es la suya. El  
compareciente solicito 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. Ingrese a [www  
notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.  
**Bogota D.C. 2021-12-15 10:33:33**



Cod. agn9a



*[Handwritten Signature]*  
Firma del Declarante

**HECTOR GUILLEMO LAVERDE CASTILLO**  
**NOTARIO 78 DEL CIRCULO DE BOGOTA**

**Notario 78**  
**DEL CIRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO, CONTENIDO Y FIRMA**

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante El Notario 78 del Circulo de Bogota D.C., compareció:  
**JIMENEZ ESPITIA JAIRO**

Quien se identifico con **C.C. 74241162**  
y declaró que el contenido del presente documento es  
cierto y que la firma que allí aparece es la suya. El  
compareciente solicito 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. Ingrese a [www  
notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.  
**Bogota D.C. 2021-12-15 10:33:00**

*[Handwritten Signature]*  
Firma del Declarante

**HECTOR GUILLERMO LAVERDE CASTILLO**  
**NOTARIO 78 DEL CIRCULO DE BOGOTA**



Cod. agn8h



inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, al rollo de la Matricula Inmobiliaria 508-40005069.- -

**TERCERA: OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE VENDEDOR:** Garantiza EL PROMETIENTE VENDEDOR, que el inmueble objeto de este contrato, es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y se halla libre de toda clase de gravámenes tales como hipotecas, embargos, demandas civiles, censos, anticresis, usufructos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública y en general cualquier limitación del dominio, pero que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en la forma prevista en la Ley, si a ello hubiere lugar.- En cuanto a gravámenes soporta los siguientes 1) Una hipoteca de primer grado a favor de PAULO RENE TELLEZ FERNANDEZ, según consta en la escritura pública No. 940 de fecha 22 de Marzo de 2.000 de la Notaria Cuarta (4a) del Circulo de Bogotá y 2) Un embargo ejecutivo con acción real que cursa en el Juzgado Octavo (8o) Civil Municipal a favor del mismo PAULO RENE TELLEZ, de los cuales El Vendedor se compromete a realizar todos los trámites correspondientes para su respectiva cancelación.- - - - -

**CUARTA.- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, se compromete a transferir el inmueble objeto de este contrato a Paz y Salvo con el Tesoro Nacional, Departamental y Municipal, por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones y contribuciones exigibles hasta la fecha de la entrega del inmueble. - - - - -

**QUINTA.- PRECIO:** El precio del inmueble prometido en venta, es la suma de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$65.000.000.00), suma que LOS PROMETIENTES COMPRADORES pagarán al PROMETIENTE VENDEDOR en la siguiente forma: 1) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$5.000.000.00), que Los Compradores cancelan hoy a la firma del presente documento 25 de Marzo de 2010, representados en dinero en efectivo, que El Vendedor declara recibir a entera y plena satisfacción en calidad de arras, 2) La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000.00), que serán cancelados el día 23 de Abril de 2010, fecha en la cual se entrega el primer piso del inmueble y se firma la escritura pública que perfecciona el presente contrato de compraventa, 3) La suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$30.000.000.00) para ser cancelados el día que El Vendedor presente un certificado de libertad con la hipoteca y embargo ya cancelados. - - - - -

**SEXTA.- ENTREGA.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR, hace entrega del inmueble anteriormente especificado, al PROMETIENTE COMPRADOR, Así: El día 23 de Abril de 2010, el vendedor entrega el segundo piso y entrega total del inmueble el día que sea cancelado el saldo de (\$30.000.000.00) de pesos m/cte, entregando el inmueble como lo vieron Los Compradores con todas sus mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden sin reserva alguna, con sus servicios por consumo cancelados y a paz y salvo ante las respectivas empresas y sin ninguna clase de deudas financiadas ante las mismas.- - - - -

**PARAGRAFO :** EL VENDEDOR, dejará un deposito en dinero en efectivo equivalente al valor de los últimos recibos de los servicios, para que LOS COMPRADORES cancelen los recibos de los servicios que llegan para su cobro con posterioridad a la entrega del inmueble. - - - - -

**SEPTIMA.- FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DEL INMUEBLE :** La escritura pública que perfeccione el presente contrato, se otorgará en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) del Circulo de Bogotá a las 9:00 p.m., el día 23 de Abril de 2010. - - - - -

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 C ESTE No. 81-59 SUR, URBANIZACION GRAN YOMASA, II SECTOR, BOGOTA D.C.-**

Entre los suscritos a saber: JESUS HELI DAZA, identificado con la C.C.No. 19.398.045 de Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y por otra parte JAIRO JIMENEZ ESPITIA, identificado con la C.C.No. 74.241.162 de Moniquirá, MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ, identificada con la C.C.No. 1.015.992.886 de Bogotá, quienes para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, mayores de edad, con residencia y domicilio en esta ciudad, hemos celebrado el Contrato de Promesa De Compra-venta que se determina por las siguientes **CLAUSULAS** :-

**PRIMERA.- OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, por medio del presente contrato se obliga a transferir a título de venta real y efectiva, a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** y estos a su vez, se obligan a adquirir, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble :-

Un lote de terreno junto con la casa de Tres (03) plantas en el construida, marcado con el número Veintiuno (21), de la manzana Seis (6), ubicado en la URBANIZACION GRAN YOMASA, II SECTOR, Jurisdicción del Distrito Capital de Bogotá, distinguido en la anterior nomenclatura urbana de la Calle 80 B Sur No. 47 B - 57 Este y en la actual nomenclatura urbana de la Carrera 4 C Este No. 81 - 59 Sur, cuenta con un extensión superficial de Setenta y dos metros cuadrados (72.00 M<sup>2</sup>), se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:-

" **POR EL NORTE:** En longitud de 12.00 mts con el lote número veintidos (22) de la misma manzana. -

**POR EL SUR:** En extensión de 12.00 mts con el lote número veinte (20) de la misma manzana. -

**POR EL ORIENTE:** En extensión de 6.00 mts con la Calle ochenta B Sur (Cl 80 B S.). -

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de 6.00 mts con el lote número Diez (10) de la misma manzana. -

**PARAGRAFO I:** LOS COMPRADORES, declara haber identificado plenamente el inmueble objeto de este contrato y conoce el estado actual en que se encuentra y así lo aceptan y no obstante la mención de área, medidas y linderos la venta se hace sobre cuerpo cierto. -

**PARAGRAFO II:** EL VENDEDOR declara que el inmueble objeto del presente contrato se halla dotado de los servicios de agua, alcantarillado, energía, gas domiciliario, instalados de conformidad con los requisitos exigidos por las empresas respectivas y cancelados los valores de las instalaciones y conexiones y a paz y salvo con los consumos respectivos. -

**PARAGRAFO III: DEPENDENCIAS:** PRIMERA PLANTA: Dos locales, dos alcobas, un baño, una cocina, lavadero, patio, escaleras para la segunda planta, SEGUNDA PLANTA: Cuatro alcobas, una cocina, un baño, un holl, escaleras para la tercera planta, TERCERA PLANTA: Tres alcobas, sala comedor, una cocina, un baño, lavadero y terraza. -

**SEGUNDA.- TRADICION:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, adquirió el inmueble objeto de este contrato por compra a CLEMENTE CHAVES JAIME, según consta en la escritura pública número Cero Seiscientos Treinta Tres (0633) de fecha Quince (15) de Marzo de Mil Novecientos Ochenta y Nueve (1.989), de la Notaria Treinta y Tres (33) del Circulo de Bogotá, debidamente



PARAGRAFO UNO: La firma de la escritura pública se podrá realizar antes o despues de la fecha indicada si asi lo deciden los contratantes de mutuo acuerdo, dejando constancia por escrito.

PARAGRADO DOS: EL PROMETIENTE VENDEDOR, firmará la escritura pública a nombre de LOS PROMETIENTES COMPRADORES o a quienes estos autoricen.

OCTAVA: GASTOS: Los gastos originados en el otorgamiento de la escritura pública estarán a cargo de ambas partes Así: 1) El valor de la retencion de la fuente que se paga en Notaria por cuenta de El Prometiente Vendedor, 2) Los gastos notariales de la venta por partes iguales entre los contratantes, 3) Los de beneficencia y registro de la escritura por cuenta de Los Prometientes Compradores.

NOVENA: PARAGRAFO: LOS COMPRADORES, hacen constar que en la compra del inmueble objeto de este contrato un 60% es para el señor JAIRO JIMENEZ ESPITIA y un 40% es para la señora MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ.

DECIMA: CLAUSULA PENAL: Para el fiel cumplimiento de todas y cada una de las clausulas pactadas en el presente documento los contratantes en común acuerdo se fijan como multa la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 6.500.000.00), suma que se hará efectiva a la parte que no diere cumplimiento a lo aqui estipulado, respondiendo por los daños y perjuicios consiguientes a la parte afectada.

En constancia se firma el presente documento por las partes contratantes, en Bogotá D.C., a los Veinticinco (25) días del mes de Marzo de Dos Mil Diez (2010), ante testigos hábiles.

PROMETIENTE VENDEDOR

X *[Signature]*

JESUS HELI DAZA  
C.C.No. 19.398.045 de Bogotá

PROMETIENTES COMPRADORES

X *[Signature]*

JAIRO JIMENEZ ESPITIA  
C.C.No. 74.241.162 de Moniquirá-

X *[Signature]*

MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ  
C.C.No. 1.015.992.886 de Bogotá

TESTIGOS

X *[Signature]* MARIENE RIVERA L.

C.C.No. SI' 832583 BTA.

X *[Signature]*

C.C.No. 17107.001 Bta'



NOTARIA 58 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D. C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el Despacho de la Notaría 10 MAR 2010 del círculo de Bogotá, D. C., el día 10 MAR 2010 se presentó Jesus Heli Daza

quien se identificó con la cedula de ciudadanía No. 19.398045 expedida en Bte y que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se estampa.

*[Firma]*

X 29398045 Daza

JORGE E. FRANCO PINEDA Huella  
NOTARIO 58

NOTARIA 58 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D. C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el Despacho de la Notaría 10 MAR 2010 del círculo de Bogotá, D. C., el día 10 MAR 2010 se presentó Maria Elisa Gomez Rodriguez

quien se identificó con la cedula de ciudadanía No. 1015992886 expedida en Bte y que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se estampa.

*[Firma]*

1015992886

JORGE E. FRANCO PINEDA Huella  
NOTARIO 58



NOTARIA 58 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D. C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el Despacho de la Notaría 10 MAR 2010 del círculo de Bogotá, D. C., el día 10 MAR 2010 se presentó Jairo Jimenez Espitia

quien se identificó con la cedula de ciudadanía No. 29241762 expedida en Montería y que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra igualmente reconoce como suya la huella dactilar del índice derecho que a continuación se estampa.

*[Firma]*

29241762

JORGE E. FRANCO PINEDA Huella  
NOTARIO 58



SE TOMO HUELLA POR SOLICITUD DEL INTERESADO

SE TOMO HUELLA POR SOLICITUD DEL INTERESADO

SE TOMO HUELLA POR SOLICITUD DEL INTERESADO

**OTRO SI** AL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado entre las partes, **JESUS HELI DAZA**, identificado con la ciudadanía No. 19.398.045 de Bogotá (PARTE VENDEDOR.) Y **JAIRO JIMENEZ ESPITIA** identificado con la cédula de ciudadanía numero 74.241.162 de Moniquira y **MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ**, identificada con la cedula de ciudadanía numero 1.015.992.886 de Bogotá, (PARTE COMPRADORA) suscrito entre nosotros el día 25 de marzo del año 2010, Por concepto de la compra y venta del inmueble de habitación, localizado en la **KR. 4 C ESTE No. 81 59 URBANIZACION GRAN YOMASA**, por lo cual las partes de común acuerdo damos primera prorroga a la CLASULA SEPTIMA.- Del citado contrato, que habla de la firma de la escritura publica de venta, que de acuerdo al contrato, esta para firmarse el día de hoy 23 de abril del año 2010, ante la notaria cincuenta y ocho del circulo de Bogotá D.C. a las 9:00 am. La cual no se puede firmar debido a que sobre el inmueble, actualmente pesa un embargo, del cual los COMPRADORES, tienen conocimiento, y a la fecha aun no ha sido cancelado, motivo por el cual, los COMPRADORES, en la fecha, realizan a favor del vendedor, UN ABONO, por valor de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. \$30.000.000** representados en un cheque de gerencia del banco CAJA SOCIAL oficina santa Librada Correspondiente al numero **053074 código 32** quedando como único saldo, la suma de **TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE. \$30.000.000**, que la parte COMPRADORA, se compromete a cancelar el día veintitrés (23) de mayo del año 2010, fecha en la cual EL VENDEDOR, otorgara la firma de la escritura publica de venta a favor de los COMPRADORES, a las 9:00 a.m. ante la misma notaria cincuenta y ocho del circulo de Bogotá D.C. Las demás clausulas del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, no sufren ninguna otra modificación quedan con el mismo efecto y valor verbal jurídico en que fueron pactadas. En constancia y estando en todo de acuerdo firmamos en la ciudad de Bogotá D.C. a los 23 días del mes de abril del año 2010, ante testigos hábiles para declarar como aparece.

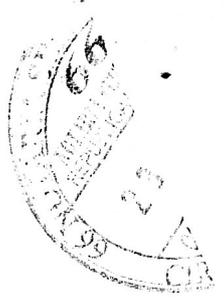
VENDEDOR.

  
**JESUS HELI DAZA**  
CCNo. **19398045**  
**30/04**



COMPRADORES.

*Jairo Jimenez Espitia*  
JAIRO JIMENEZ ESPITIA  
CCNo. 74.241.162



MARIA ELISA GOMEZ RODRIGUEZ,  
CCNo.

CCNo.

TESTIGO  
C.C.No

TESTIG.C.No

**66 NOTARIA SESENTA Y SEIS**  
CIRCULO DE BOGOTA D.C.

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE TEXTO Y FIRMA**  
Ante la Notaría 66 del Círculo de Bogotá D.C. Compareció:

*Jesus Helio Daza*

Identificado(a) con: C.C. Nº  Pasaporte   
Nº *19.398.045 Bogotá*

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 63/66/70  
manifestó que el contenido de este documento es cierto,  
y que la firma es la autoriza en puésca por él (la)  
a los *23 ABR* del *2010* del año de  
Bogotá D.C.

El declarante: *[Signature]*

Y la Notaria con su firma autoriza este reconocimiento.



**66 NOTARIA SESENTA Y SEIS**  
CIRCULO DE BOGOTA D.C.

**RECONOCIMIENTO DE HUELLA**  
El suscrito Notario 66 del Círculo de Bogotá, D.C. certifica que la HUELLA Dactilar que aparece, fué impresa por:

*Jesus Daza*



**66 NOTARIA SESENTA Y SEIS**  
**CIRCULO DE BOGOTA D.C.**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE TEXTO Y FIRMAS**

Ante la Notaria 66 del Círculo de Bogotá D.C. Compareció:

Jairo Jimenez Espitia

Identificado(a) con: C.C. N°  Pasaporte

N° 74.241.162 Moniquia

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 68/950/70 manifestó que el contenido de este documento es cierto, y que la firma que lo autoriza es puesta por él (la) a los 23 de ABR del mes de 2010 del año de 2010 Bogotá D.C.

El declarante:

Jairo Jimenez Espitia

Y la Notaria con su firma autoriza éste reconocimiento.



**66 NOTARIA SESENTA Y SEIS**  
**CIRCULO DE BOGOTA D.C.**

**RECONOCIMIENTO DE HUELLA**

El suscrito Notario 66 del Círculo de Bogotá, D.C. certifica que la HUELLA Dactilar que aparece, fué impresa por:

Jairo Jimenez



BOGOTÁ 20 DE SEPTIEMBRE DEL 2017

yo esneider Acevedo rios con c.c#79.540.823 de la ciudad de Bogotá domiciliado en la calle 117b sur#4g 33este barrio el tuno localidad 5 de Usme quien a partir de la fecha se llamará contratista de obra civil

El señor Jairo Jiménez espitia con c.c#74.241.162 y la señora María eliza Gómez Rodríguez identificada con la c.c#1015.992.886 domiciliado en la siguiente dirección CR 3#81-59 sur barrio yomasa localidad 5 de Usme quien a partir de la fecha se llamará dueños con promesa de venta de la residencia donde se realizarán las siguientes obras

#1) cambio de todo el cableado eléctrico del contador al 4 piso incluyendo alcobas cocinas baños este cambio se realizó por el sistema eléctrico tan antiguo y demasiado consumo de corriente con cable#12 y tomas especificados valor \$2'000.000

(2 piso)

#2) resane de pañete de 4 alcobas cocina y baño este resane se realizó por paredes húmedas.

Estucado y pintado con pintura Tito Pabón tipo 1 cambio de lavaplatos de cocina y cambio de tasa y registros y pintura en aceite a baranda y arreglo y cambio de chapas en puertas de madera arreglo de ventanas y pintura de aceite tipo ladrillo valor \$7'000.000

(3 piso)

Pañete general pieza trasera resane y pañete general de sala y cocina cambio de la entrada de la pieza trasera estucado general y pintado con pintura Tito Pabón tipo 1 arreglo de puertas y ventanas en madera y cambio de chapas con su respectiva pintura cambios de vidrios modificación baño cambio de la entrada principal arreglo de puerta de hierro del baño y la entrada del baño cocina enchape y alacena terminadas instalación de cielo raso en PVC todo el 3 piso con cambio de de puerta hacia el patio valor\$7'000.000

(4 piso)

En la terraza se realizará instalación de lavadero del tercer al cuarto una pieza en la parte trasera de la terraza con tubería enconrol y sing con su respectiva canal y hacer los respectivos puntos de agua alcantarillado y bajantes con parte laterales y la inmunización para evitar goteras en los vecinos y tragaluz en vidrio

Este trabajo se realizara destapando cañerías en general y arreglos al gas domiciliario valor\$ 4'000.000

**Sistema de pago**

Este trabajo se cancelara con un 50%al inicio y el otro 50% con avances quincenales dependiendo transcurso de obra.

Tiempo de entrega por definir este contrato tiene validez por 1 año y a partir de ese año se modificarán valores

Firmado en Bogotá

Señor contratista

Esneider Acevedo ríos

C.c79540823

Contratista

CEL.3137308335

   
79540823 BTD

Señores@ dueños del predio con promesa de venta

NOMBRE JAIRO SIMONEL ESPITIA

C.C 74.241162

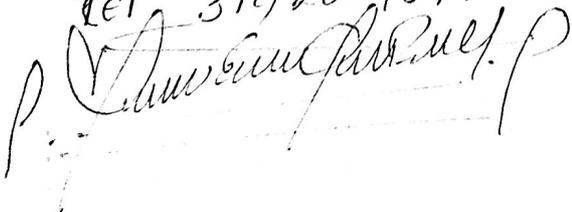
SEÑORES@DUEÑOS DEL PREDIO

CEL 3 10 274 1483


María Elina Gómez Rodríguez  
cc 1015992886.

Tel. 3142619571.





Banco Agrario de Colombia

CONSIGNACIÓN DEPOSITOS JUDICIALES

DEPOSITOS  GIRO JUDICIAL

FECHA AÑO MES DIA 2010 04 23		OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA 010 Deposito Judicial		NUMERO DE DEPOSITO		EXPEDIENTE No. 0772-2003-					
CODIGO JUZGADO O ENTIDAD 110012041008		NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE Juzgado 8 Civil 4/2003 BK									
DEMANDANTE: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> T.I. 5. <input type="checkbox"/> NIT 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> OTRO		NUMERO 19'121.267		PRIMER APELLIDO TELLEZ		SEGUNDO APELLIDO FERNANDEZ		NOMBRES PAULO RENE			
DEMANDADO: DOCUMENTO DE IDENTIDAD: 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 3. <input type="checkbox"/> T.I. 5. <input type="checkbox"/> NIT 2. <input type="checkbox"/> C.E. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE 6. <input type="checkbox"/> OTRO		NUMERO 19'398.045		PRIMER APELLIDO DAZA		SEGUNDO APELLIDO		NOMBRES JESUS HELI			
CLASE DE DEPOSITO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPOSITOS JUDICIALES		<input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICIA O ENTES COACTIVOS		<input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES)		<input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA)		<input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES		<input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA	
CONCEPTO: PAGO OBLIGACION - EJE. HIPOT.		CLASE AHORROS (UNICAMENTE CLASE DEPOSITO 6)				VALOR (1) \$ 30'930.968.21					
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL CONSIGNANTE JESUS HELI DAZA		C.C. O NIT No. 19'398.045		TELEFONO 7643932.							
GIRO JUDICIAL (DILIGENCIAR ESTE RECUADRO CUANDO SEA PARA CONSTITUIR DEPOSITO EN OTRAS PLAZAS)											
COMISIONES (2)		POR ESTEREO		FORMA DE PAGO: <input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE DE GERENCIA 27 ABR 2010		VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3+4)					
NOMBRE DEL SOLICITANTE JESUS HELI DAZA		FIRMA, TIMBRE Y SELLO CAJERO									
C.C. No. 19'398.045 316											

BANCO AGRARIO DE COLOMBIA