

Doctora:
MARIA ELISA AGUDELO SERRANO.
Juez Tercera Civil Municipal en Oralidad de Sogamoso.
E. S. D.

RECIBIDO 20

habido.
8/15
4:50 PM

Termino Notific

REF: Verbal Sumario (Restitución de Inmueble Arrendado).
Radicado: 15759405300320200021000.
De: Aira Lucy Tobito Cotachira.
Contra: Rafael Costo Castro.
Asunto: Contestación Demanda Y Otros.

RAFAEL COSTO CASTRO, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 4.215.168 de Aquitania, domiciliado en la Carrera 3 No. 4-59 Vereda de Morca en Sogamoso, obrando a nombre propio, por medio del presente escrito, me permitió dar contestación de la demanda de la referencia en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: Se niega. En el entendido de que la voluntad de las partes NUNCA fue la compraventa, sino que la Señora Ayra Lucy Tobito Cotachira, como representante de una Inmobiliaria en la ciudad de Duitama, le prestó la suma de ONCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$11.000.000.00) a mi hijo Rafael Antonio Costo Carreño, y como garantía le solicitó se realizara un contrato de retroventa. Como mi hijo no tenía propiedades, me pidió el favor de prestarle la escritura e ir a firmar un documento de respaldo donde se habló que una vez se devolviera la plata ella devolvía las escrituras del predio. Pero la Señora demandante de mala fe, no hizo firmar la escritura de retroventa sino la Compraventa de Derechos y Acciones.

AL SEGUNDO: Se niega. Toda vez que como se dijo en el hecho anterior, la Escritura que se debió firmar serviría como respaldo de la deuda de mi hijo, pero nunca se habló de contratos de compraventa y menos de Contratos de arrendamiento ni de que yo debía abandonar la posesión del único bien y vivienda que tengo, lo único que a mi me dijeron es que una vez mi hijo pagara su deuda, me devolvían mi escritura. Es falso, la existencia de contrato verbal, por ningún lado se cumplen los requisitos formales que establece la ley 820 de 2003. Es tal falso, que la Señora Ayra Tobito, no conoce la vivienda por dentro, solo la fachada. Y es porque solo fue dos (2) veces a la vereda. La primera, cuando fue a recogernos en un carro para ir a Duitama a recibir la Plata y a firmar el documento de soporte de la deuda y la segunda vez el pasado cuatro (04) de agosto del presente año cuando me fue a recoger otra vez en carro para cumplir una audiencia de conciliación extrajudicial a la que ella me convocó en la Cámara de Comercio de Duitama. Es falso, que se haya fijado un pago mensual y desde ahí se ve la mala fe de la demandante. Si fuera así, un arrendador cobra mensualmente y por qué después de más de 2 años viene a cobrar el arriendo, por eso solicito, se le requiera a la arrendadora allegar algún recibo o los recibos soportes que demuestren que se pagaba un canon de arrendamiento.

AL TERCERO: Se niega. Por la misma razón explicada en los hechos anteriores, NO EXISTE contrato de arrendamiento. Por ende, no existe fecha ni pagos de arriendo. Vuelvo y me pregunto ¿Si existiera contrato de arrendamiento, por qué la arrendadora permite que pasen 28 meses y que su arrendatario no le pague? ¿Por qué si su arrendatario no le paga no hizo nada para cobrar el valor del arriendo? La respuesta es porque jamás ha existido el contrato que ella dice, sino que como vio que mi hijo no le ha podido pagar

toda su plata que la señora Aira le prestó, se inventó esta figura para perjudicarme y para perjudicar a mi hijo. Desde ya dejo claro que la Defensoría del Pueblo analizó mi caso e iniciara un proceso judicial para declarar la Nulidad de la Escritura Pública No. 1464 de 26 de julio de 2018, por los vicios y las artimañas que ha utilizado la Señora Aira Lucy.

AL CUARTO: Se niega totalmente por ser falso y porque la misma demandante no allega pruebas en los que fundamenta su hecho. Por mi parte solicito Señora Juez que solicite a la demandante allegar copia de los requerimientos que me ha hecho para pagar el canón de arrendamiento. También solicito se allegue los pre avisos para la entrega del bien inmueble y el pago de la indemnización, realizados a conformidad como lo establece la Ley 820 de 2003.

AL QUINTO: Es cierto. Porque la misma Señora Aira Lucy Tobito Cotachira el día cuatro (4) de agosto de 2020, fue a recogerme a mi vivienda en su carro particular para asistir a lo que ella me mencionó era una conciliación.

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Me opongo. Ya que no se puede dar por terminado algo que no se ha iniciado, que no tiene causa no objeto. Y, por ende, al no existir contrato de arrendamiento no puede declararse esta pretensión a favor de la demandante.

A LA SEGUNDA: Me opongo. Como ya lo he fundamentado, No existe el contrato de arrendamiento. No hay lugar a la restitución, ya que he venido ejerciendo la posesión de manera continua, pacífica e ininterrumpida.

A LA TERCERA: Me opongo. Solicito Señora Juez no tener en consideración esta pretensión, por las razones expuestas, ya que estoy siendo afectado por negocios que hicieron la Señora demandante y mi hijo.

A LA CUARTA: Me opongo. Por las razones expuestas y luego de que se demuestre que no existe contrato de arrendamiento, no habrá lugar a restitución alguna.

A LA QUINTA: Me opongo. Solicito que se condene a la demandante, por actuar de mala fe, lo que la va a llevar a perder el presente proceso.

EXCEPCION DE FONDO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Me permito proponer como excepciones de fondo o de merito, las que relaciono a continuación,

1. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

No se cumplen las formalidades de un contrato de arrendamiento verbal y tampoco escrito. Tampoco, existe un contrato, un acuerdo entre partes, no se cumple ninguno de los requisitos de validez del contrato, estipulados en el artículo 1502 del Código Civil. Por el contrario, con base en estos requisitos se pedirá también la Nulidad de la Escritura Pública 1465 de 26 de julio de 2018, con dicho proceso también se podrá demostrar que si no existió la voluntad y estuvo viciado el negocio jurídico inicial con mayor razón tampoco existió el mencionado contrato de arrendamiento que la aquí demandante de mala fe quiere demostrar. Dejo por escrito constancia, que no sabía de la existencia del contrato de arriendo, y menos de la deuda de pagos de arrendamiento, nunca tuve conciencia y voluntad sobre dicho contrato y hasta me admira como después de esforzarme y trabajar y a mi edad de 82 años, lo que también

solicito tener en cuenta, una persona me viene a decir que debo pagarle por vivir en mi vivienda un arriendo.

2. MALA FE

En el año 2018, cuando la Señora Aira Lucy Tobito Cotachira le prestó la plata a mi hijo RAFAEL ANTONIO COSTO CARREÑA, se habló de un contrato de retroventa, pero de MALA FE la señora Aira fue e hizo firmar una escritura de Venta de Derechos y Acciones y por un valor de \$2.000.000,00, que no es el precio real del inmueble, como se evidencia en el recibo de impuesto, el cual también vengo pagando, por eso allego copia del mismo, para probar que como poseedor siempre y este año 2020 también pague el valor del impuesto predial del predio, que está en avalúo de \$11.116.000,00.

Ahora como no ha logrado recuperar la plata que le debe mi hijo, aprovecha su mala fe y artimañas iniciales para invocar un contrato de arrendamiento, que nunca ha existido. También actúa de mala fe en consideración de que soy una persona de 82 años, que vive solo, no tengo apoyo ni respaldo de mis hijos, por ende, se esta aprovechando del grado de vulnerabilidad en que me encuentro.

3. EXISTENCIA DE POSESIÓN PACIFICA, PUBLICA E ININTERRUMPIDA

Mediante Escritura No. 1960 de 29 de agosto de 2009 adquirí de Hilda María Orduz los Derechos y Acciones sobre el lote el Penal, luego yo construí mi casa y desde ese momento he venido ejerciendo la posesión en los términos del código civil, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, con un título y la buena fe (Posesión regular). Como lo podré demostrar, con los testigos y vecinos que servirán como testimonio dentro del proceso y que podrán desvirtuar conocer a la que aquí se hace llamar dueña o arrendadora. Igualmente, demostrar que allí siempre he vivido y que jamás nadie me ha interrumpido la posesión.

4. GENERICA

La(s) que el Juzgado encuentre probadas y que por no requerir formulación expresa declare de oficio de conformidad con el artículo 306 del C. P. C y deberes contemplados en el artículo 42 del C.G.P.

FUNDAMENTO DE DERECHO.

Artículo 2,4, 7, 14 56,96, del Código General del Proceso, Art. 29 Constitución Política, Principio IURA NOVIT CURIA, artículo 762 y siguientes, artículo 1502 del Código Civil, ley 820 de 2003 y demás normas concordantes y complementarias.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTIA

Por estar conociendo del proceso principal, es Usted competente, Señora Juez.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

1. Solicito Señora Juez, solicitar a la demandada, allegar los recibos de pago mensual de arriendo o prueba sumaria de los llamados o requerimientos mensuales para pagar el valor del arrendamiento.

2. Solicito Señora Juez, solicitar a la demandada, allegar los preavisos y pagos de indemnización como lo establece las Ley 820 de 2003.
3. Factura de cobro 202018040, correspondiente al impuesto predial del predio Carrera 3 No. 4-59 Vereda Morca.
4. Copia de la escritura No. 1960 de 29 de agosto de 2009, mediante la cual compre los Derechos y Acciones sobre el lote El penal ubicado en la carrera 3 No. 4-59 Vereda Morca de Sogamoso.

TESTIMONIALES

1. Se cite como testigo al Señor PASCUAL ORDUZ, ubicado en la Vereda Morca, vecino y colindante de mi predio y vivienda, quien podrá declarar sobre el tiempo que llevo viviendo allí, quien ha ejercido posesión, y de qué manera, quien podrá atestiguar sobre la ausencia de la demandante y de su testigo WILLAM en dicho lugar, ya que en mi predio la señora es desconocida y sobre la demás información que pueda servir para declarar infundadas las pretensiones.
2. Se cite como testigo al Señor JOSE WILLAM VALDERRAMA VALDERRAMA, para que rinda testimonio y sea interrogada sobre el documento "Acta de Declaración bajo juramento con fines extraproceso", en el que el Señor declara bajo la gravedad de juramento que la Señora Aira Lucy Tobito Cotachira, es propietaria y arrendadora de una casa ubicada en la carrera 3 No. 4-59 Vereda Morca. Con extrañeza se evidencia que una persona que en su misma declaración declara ser ingeniero, y tener su domicilio en la ciudad de Duitama, Transversal 29 #19-76 Barrio Los Alpes, pueda inducir con su afirmación que conoce mi propiedad y la vereda.
3. Se cite como testigo a mi hijo RAFAEL ANTONIO COSTO CARREÑA, quien podrá ser ubicado en la calle 9 No. 8-46 de Duitama, celular: 3213293809, quien podrá declarar sobre el negocio real que él celebro con la Señora Aira Lucy Tobito Cotachira, y que ahora me esta perjudicando en mi persona y en mi patrimonio.

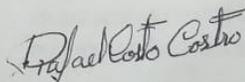
LUGARES PARA NOTIFICACIONES

Los ejecutantes y su apoderado, así como los ejecutados en las direcciones suministradas con la demanda.

Me permito manifestar bajo la gravedad de juramento, que por mi edad y mi grado de educación no cuento con correo electrónico.

De la Señora Juez,

Atentamente,



RAFAEL COSTO CASTRO
C.C. No. 4.215.168 de Aquitania.



**NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE SOGAMOSO**

CÓDIGO: 157590002

Nº . 1960

NOTARIA SEGUNDA
SOGAMOSO BOYACA
29 AGO 2009
CANCELADO

ESCRITURA NÚMERO: MIL NOVECIENTOS SESENTA

FECHA: VEINTINUEVE (29) de AGOSTO DEL 2009

CLASE DE ACTO O CONTRATO:
COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES (0607)

CUANTIA: \$2.000.000.00

MATRICULA INMOBILIARIA: 095 - 11108

CODIGO CATASTRAL: 000100061041000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (-) = RURAL (X)

MUNICIPIO: SOGAMOSO DEPARTAMENTO: BOYACA

VEREDA: MORCA

NOMBRE O DIRECCION: EL PENAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN:

VENDEDORA: **HILDA MARIA ORDUZ DE ALARCON**
C.C. 33.446.046 DE SOGAMOSO

COMPRADOR: **RAFAEL COSTO CASTRO**
C.C. 4.215.163 DE AQUITANIA

INSTRUMENTO
PUBLICO
EX-TRA-TER-
RITORIO

fm

COPIA SIMPLE
CANTIDAD: 1
CARGO: Notario

**CANCELADO
CON
RETENCION**

En la ciudad de Sogamoso Departamento de Boyacá, República de Colombia, en el Despacho de la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO, a los veintinueve (29) días del mes de Agosto del año dos mil nueve (2009), siendo NOTARIA ROSALIA CAMARGO PALACIOS, COMPARECIERON: _____

De una parte, **HILDA MARIA ORDUZ DE ALARCON**; mayor de edad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 33.446.046 expedida en Sogamoso y dijo que es vecina y domiciliada en Sogamoso, que su estado civil es casada con sociedad conyugal vigente, que obra en este acto en su propio nombre y para efectos del contrato contenido en este documento público se denominará LA VENDEDORA; y _____

De la otra parte **RAFAEL COSTO CASTRO**, mayor de edad, quien se identificó con la cédula de ciudadanía No. 4.215.168 expedida en Aquitania y dijo que es vecino y domiciliado en Sogamoso, que su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente que obra en este acto en nombre propio y para efectos del contrato contenido en este documento público se denominará EL COMPRADOR. _____

En este estado las partes han celebrado el contrato de compraventa que se hace constar en las siguientes cláusulas: _____

PRIMERA. OBJETO. Que por medio del presente instrumento la compareciente VENDEDORA transfiere a título de compraventa a favor del COMPRADOR PARTE de los Derechos y Acciones que le correspondan o le puedan corresponder radicados sobre el inmueble que se describe a continuación: _____

Lote de terreno denominado EL PENAL, ubicado en la vereda Morcá, jurisdicción del municipio de Sogamoso, departamento de Boyacá, identificado con el código catastral No. 000100061041000, comprendido dentro de los siguientes linderos generales: POR LA CABECERA, con la plaza de Morcá; POR UN COSTADO, con de Venancio Chaparro; POR EL PIE, con de Miguel Orduz; y POR EL ULTIMO COSTADO, con callejuela de la Concentración Escolar y encierra. _____

Para efectos de posesión del predio descrito LA VENDEDORA entrega al COMPRADOR el lote de terreno comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL PIE, con carretera vía al SENA; POR UN COSTADO, con



AA 39769660

la misma carretera vía al SENA; POR LA CABECERA, con de la misma vendedora Hilda María Orduz de Alarcón; y POR EL OTRO COSTADO, con de Luis Alejandro Fernández y encierra. _____

SEGUNDA: TRADICION.- Los derechos sobre el inmueble descrito en la cláusula anterior fueron adquiridos por LA VENDEDORA así: a) por compraventa a ANA DELIA RICALURTE DE FERNANDEZ, mediante escritura pública número trescientos ochenta y seis (386) de fecha veintiuno (21) de Marzo de mil novecientos setenta y nueve (1979) de la Notaría Segunda del Circulo de Sogamoso; y b) por resolución de contrato mediante escritura pública número setecientos ochenta (780) de fecha veinticuatro (24) de Julio de dos mil dos (2002) de la Notaría Primera del Circulo de Sogamoso; instrumentos inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sogamoso bajo la matrícula inmobiliaria No. 095-11108. _____

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio acordado por los contratantes para la presente compraventa es la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$2.000.000.00) que la vendedora declara tener recibidos a entera satisfacción, de manos del comprador. _____

CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. La exponente VENDEDORA declara que los derechos objeto de esta compraventa son de su plena, única y exclusiva propiedad, ya que no los ha vendido por acto anterior al presente, que el dominio de los mismos se encuentra libre de censos, anticresis, arrendamientos consignados en escritura pública, pleitos pendientes, demandas civiles registradas, embargos judiciales, hipotecas, patrimonio de familia inembargable, así como de todo impuesto o contribución, y por lo tanto se obliga a salir al saneamiento en todos los casos previstos por la ley. _____

QUINTA. ENTREGA DEL INMUEBLE. La exponente VENDEDORA hace entrega de los derechos objeto de esta compraventa, junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente les correspondan, sin ninguna reserva ni limitación. _____

COPIA SIMPLE

SEXTA. ACEPTACIÓN. Presente el comprador **RAFAEL COSTO CASTRO** de las condiciones civiles antes anotadas, manifestó: _____

a) Que acepta la presente escritura y en especial la venta que por medio de ella se le hace. _____

b) Que tiene los derechos que adquiere, con todas sus anexidades, costumbres y servidumbres. _____

LA VENDEDORA declara que para efectos de las Leyes 333 de 1996 y 365 de 1997, el bien inmueble materia de la compraventa lo adquirió con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas, declaración que en igual sentido hace el ahora COMPRADOR. _____

NOTA. No es procedente la afectación a vivienda familiar (Ley 258/96). _____

ADVERTENCIAS A LOS OTORGANTES: _____

A.- Que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término de dos (2) meses, contados desde la fecha de su otorgamiento. El incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. _____

B.- Que tienen la obligación de leer la totalidad del texto de esta escritura a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia la Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por quien (es) interviene (n) en la inicial y sufragada por el (los) mismo (s). (Art. 35, Decreto Ley 960 de 1970). _____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN. Leído que fue el presente instrumento por los comparecientes y reunidos los requisitos legales, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con la suscrita Notaría quien en esta forma lo autoriza. _____

NOTA: EXENTO DE PAZ Y SALVO, SEGÚN DECRETO 2503 DE 1987. _____



AA 39769661 7249

CONSTANCIA.- La presente escritura pública se contiene en las hojas de papel sellado números: AA 39769659, 39769660, 39769661.

DERECHOS NOTARIALES, Resolución 9500 del 31-12-08 \$ 19. 524 SUPERFONDAL: \$6.930.00

x *Hilda Maria Orduz*
HILDA MARIA ORDUZ DE ALARCON
C.C. 33.446.046 DE SOGAMOSO
DIR. VEREDA MORCA, SOGAMOSO
TEL. 3114410202
ACTIVIDAD ECONOMICA: HOGAR

Rafael Costo Castro
RAFAEL COSTO CASTRO
C.C. 4.215.168 DE AQUITANIA
DIR. VEREDA MORCA, SOGAMOSO
TEL. 3143528082
ACTIVIDAD ECONOMICA: AGRICULTURA

NOTARIA SEGUNDA DE SOGAMOSO
COPIA SIMPLE

Rosalia Camargo Palacios
ROSALIA CAMARGO PALACIOS NOTARIA
NOTARIA SEGUNDA SOGAMOSO BOY.
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SOGAMOSO

fig/

Fecha Emisión: 02/03/2020
 N° Factura: 202018040

Código Catastral	00-01-0006-1041-000	Nit. / C.C.	33446046	N° recibo ant.	201945523	Área Hectáreas	0	Área MZ.	749	Construida	66
Propietario	ORDUZ ALARCON HILDA-MARIA			Años a Pagar	2020 A 2020	Dirección	C 3 4 59				
Código Postal	095-11108			Pague antes de	31/05/2020	Avalúo	11,116,000				
Mat. Inmobiliaria	095-11108			Último Año Pago	2,019	Fecha Pago	19/03/2019				
AÑO	%M TAR	AVALÚO	Imp. Predial	Int. Imp. Predial		Descuento	Sob. Bomberil	Alumbrado	Saldos / Devol	Otros	Valor Pagado
2020	6.0000	11,116,000	66,696	0	0	-13,339	0	0	0	1,334	54,691
TOTAL			66,696	0	0	-13,339	0	0	0	1,334	54,691

Pague Hasta 31/05/2020
 Descuento 20%
 \$ 54,691

Pague Hasta 30/06/2020
 Descuento 10%
 \$ 61,360

SON: CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS MC.

LIQUIDADOR: CARLOS

USUARIO

SYSMAN LTDA www.sysman.com.co

GRACIAS POR SU PAGO OPORTUNO

Predio	000100061041000	Nombre propietario	ORDUZ ALARCON HILDA-MARIA	Número Factura	202018040
	Dirección Predio		Años a pagar		
	C 3 4 59		2020 A 2020		
MUNICIPIO DE SOGAMOSO		NIT 891855130-1	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		
			Pague Hasta 31/05/2020 Descuento 20% \$ 54,691		
			Pague Hasta 30/06/2020 Descuento 10% \$ 61,360		
SOGAMOSO, TAREA DE TODOS; SOGAMOSO, TAREA DE TODOS					
LIQUIDADOR: CARLOS		EMPRESA		02/03/2020	
SYSMAN LTDA www.sysman.com.co					

SELLO BANCO
Multipagas
 SELLO BANCO
 10 MAR 2020
CANCELADO

GRACIAS POR SU PAGO OPORTUNO

Predio	000100061041000	Nombre propietario	ORDUZ ALARCON HILDA-MARIA	Número Factura	202018040
	Dirección Predio		Años a pagar		
	C 3 4 59		2020 A 2020		
MUNICIPIO DE SOGAMOSO		NIT 891855130-1	IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO		
			Pague Hasta 31/05/2020 Descuento 20% \$ 54,691		
			Pague Hasta 30/06/2020 Descuento 10% \$ 61,360		
SOGAMOSO, TAREA DE TODOS; SOGAMOSO, TAREA DE TODOS					
LIQUIDADOR: CARLOS		EMPRESA		02/03/2020	
SYSMAN LTDA www.sysman.com.co					

SELLO BANCO
 SELLO BANCO