

## Contestación demanda 2022- 286

Andres Prada <andrespradaromero@gmail.com>

Vie 26/08/2022 16:06

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - La Mesa <jcmpalmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas Tardes

En calidad de apoderado del extremo demandado ante ustedes presento contestación de la demanda:

### **PROCESO RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO**

**2022- 286**

**DEMANDANTE: OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLIVAR**

**DEMANDANDO: NANCY EDITH NIÑO PAVA**

En espera de sus comentarios

**ANDRES PRADA R.**

**ABOGADO**

SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA.

E.

S.

D.

REF: -Poder Especial -  
Proceso DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE  
N° 2022- 286

Demandante: OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLIVAR

Demandado: NANCY EDITH NIÑO PAVA

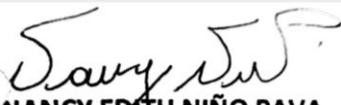
NANCY EDITH NIÑO PAVA mayor de edad, residente en el municipio de La Mesa Cundinamarca, identificada con Cédula de ciudadanía N° 51.706.644, en mi calidad de Demandada dentro del proceso de la referencia, manifiesto que confiero Poder Especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho exista lugar, al Doctor JORGE ANDRES PRADA ROMERO, abogado en ejercicio profesional, con domicilio en Bogotá, correo electrónico [andrespradaromero@gmail.com](mailto:andrespradaromero@gmail.com), quien se identifica con Cedula de Ciudadanía N° 1.018.425.212 de Bogotá y Tarjeta Profesional Número 293774 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación presente la respuesta, proponga las excepciones, solicite pruebas, radique, solicite copias, se notifique y lleve hasta su terminación el PROCESO DE RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE de la referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades de recibir, transigir, conciliar, renunciar, reasumir, sustituir, proponer incidentes, solicitar medidas preventivas, proponer tacha de falsedad, interponer recursos y en general todas las necesarias para el cumplimiento del presente encargo.

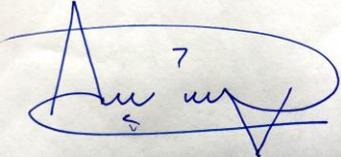
Sírvase, señor Juez, reconocer personería jurídica a mi apoderado.

Del señor Juez.

Atentamente:

  
**NANCY EDITH NIÑO PAVA**  
CC. 51.706.644

Acepto;



**JORGE ANDRES PRADA ROMERO**

CC. 1.018.425.212

TP. 293774 del C.S.J

SEÑOR  
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA  
E. S. D.

**Asunto: CONTESTACIÓN DEMANDA**  
**PROCESO RESTITUCION BIEN INMUEBLE ARRENDADO**  
**2022- 286**

**DEMANDANTE: OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLIVAR**

**DEMANDANDO: NANCY EDITH NIÑO PAVA**

JORGE ANDRÉS PRADA ROMERO, mayor y vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi firma y actuando como apoderado judicial de NANCY EDITH NIÑO PAVA, conforme al poder adjunto, por medio del presente escrito y encontrándome dentro de la oportunidad procesal, me permito presentar CONTESTACION A LA DEMANDA incoada, de acuerdo con el mismo orden propuesto en los siguientes términos:

#### **A LOS HECHOS**

1. Es cierto, entre la demandante y la demandada se celebros contrato de arrendamiento con opción de compra del inmueble referido.
2. Es cierto, se hizo entrega de unos elementos como consta en inventario, los cuales entraban en la compra venta de la propiedad.
3. No es cierto, puesto que la Demandada cumplió con el pago de los emolumentos relacionados con el arrendamiento hasta el día 26 de noviembre de 2020, fecha en la cual las partes suscriben promesa de compraventa del bien inmueble que da fruto a la presente haciendo efectiva la opción de compra acordada, dejando sin efectos jurídicos al contrato de arrendamiento inicialmente suscrito.
4. Es cierto.
5. No es cierto, y como se evidencia en prueba sumaria que se adjunta a la presente contestación, entre las partes se suscribió contrato de compraventa del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 16623422, en virtud de la cual las partes se obligaron por una parte a vender y por la otra a comprar, configurando una venta efectiva de común acuerdo, haciendo cesar cualquier efecto en relación al arrendamiento pues el negocio o relación jurídica entre los extremos cambio con la suscripción del nuevo instrumento.

6. Es cierto.
7. Es cierto, no obstante lo anterior y como consta en documento que se adjunta a la presente se dio respuesta el pasado 18 de enero de 2022 haciendo énfasis que no existía lugar al cobro de arrendamiento ya que la calidad de mi prohijada ya no era la de arrendataria, sino de compradora del inmueble, quien ha cancelado más del 70% del valor pactado en el contrato de promesa de compraventa.
8. Es cierto.

### **A LAS PRETENSIONES**

De forma general manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la demandante, teniendo en cuenta que no le asisten razones fácticas, probatorias ni jurídicas. No obstante atendiendo a los postulados normativos procedo a hacer pronunciamiento expreso a todas y cada una de la siguiente manera:

1. ME OPONGO, ya que no hay lugar al cobro de ningún canon de arrendamiento puesto que entre las partes se celebró contrato de promesa de compraventa que dejó sin efectos jurídicos al arrendamiento, luego entonces la presente demanda carece de idoneidad
2. ME OPONGO, por las razones ya mencionadas en el numeral anterior.
3. ME OPONGO, y ruego a su señoría que probados los argumentos que a continuación enumerare condene en costas al extremo demandante por iniciar una acción que carece de toda razón jurídica.

### **EXCEPCIONES PREVIAS**

De acuerdo a lo contemplado en el artículo 100 del Código General del Proceso ante su señoría presento las siguientes excepciones previas que una vez revisadas se declaren como probadas así:

1. ***HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.***

Lo anterior si se tiene en cuenta que entre las partes se suscribió contrato de promesa de compraventa posterior al contrato de arrendamiento sobre el que se pretende adelantar la presente acción judicial, el cual si es analizado de manera textual correspondía a un contrato de arrendamiento del bien inmueble con opción de compra, acto que se perfecciono con la

suscripción de la promesa de compraventa fechada 26 de noviembre de 2020. Luego entonces y como lo contempla la cláusula séptima del contrato de arrendamiento base de la presente demanda se tiene por terminada la relación que deriva del arrendamiento lo cual transcribo a continuación:

*“Séptima (7) Finalización del Contrato: En la fecha pactada, por solicitud o fallecimiento de la propietaria- arrendadora por venta efectiva del inmueble o de común acuerdo entre las partes.”*

Es así que de manera objetiva señor Juez nos encontramos frente a una acción judicial que se pretende iniciar pero que no corresponde a la situación fáctica, pues no le asiste a la Demandante pretender ni el pago de unos emolumentos de un arrendamiento que no existe, ni menos la restitución de un bien inmueble sobre el cual ya existe una negociación de venta y las partes han cumplido con parte de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa, que finalizó los efectos jurídicos del contrato de arrendamiento.

## **2. EXISTENCIA PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES.**

En el caso en particular es importante que su señoría considere que entre las partes y como ya se mencionó se celebró contrato de promesa de compraventa del cual se adjunta copia a la presente contestación, de la cual la demandada ha cumplido inicialmente con lo estipulado en el *“CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”* como en lo convenido en el *“OTROSI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA ENTRE OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLÍVAR Y NANCY EDITH NIÑO PAVA”*, realizando el pago de más del 70% del valor del inmueble. Existiendo una disputa judicial incoada por quien también inicia la presente demanda y quien por medio de acción judicial paralela pretende que se declare la resolución del contrato de promesa de compraventa la cual cursa en el Juzgado ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA numero de radicado 110013100301120220018600.

Y es que si se analiza la necesidad del cumplimiento de los requisitos formales del presente proceso de restitución de bien inmueble arrendado nos encontramos que es indispensable la existencia el reconocimiento y las calidades de arrendatario, arrendador e inmueble arrendado, lo cual acá se desdibuja tanto por el hecho de la existencia del contrato de compraventa, como del proceso iniciado a la par del presente y que en lugar de reconocer a al demandada como arrendataria, la reconoce como promitente compradora.

Por lo mencionado solicito señor Juez se considera la aplicación de la presente excepción previa y que en consecuencia no se tramite la presente demanda.

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

#### **1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:**

Indica la demandante en el hecho Tercero de la demanda que la demandada se encuentra en mora de pagar los cánones de arrendamiento de varios meses de los años 2021 y 2022, lo cual no puede surgir como cierto, pues los cánones de arrendamiento son propios de un contrato de arrendamiento y es claro que con ocasión a la suscripción del contrato de promesa de compraventa del 26 de noviembre de 2020, cesaron las obligaciones que derivan del arriendo mismo configurando la inexistencia de la obligación que se pretende cobrar.

#### **2. SEGUNDA: INEXISTENCIA DE CONTRATO:**

Siendo entonces dable señor Juez que al perfeccionar la compraventa y finalizar el contrato de arrendamiento en los términos descritos en la presente contestación soportado por la pruebas que se adjuntan considerar la inexistencia del contrato de arrendamiento, pues resulta claro que como ya se indicó y según la cláusula séptima del documento presentado por la demandante como base de la presente acción el contrato de arrendamiento se encuentra finalizado con el acto de la venta del inmueble, lo cual se evidencia con la suscripción de la promesa de compraventa.

### **MEDIOS DE PRUEBA**

Solicito al Despacho tener en cuenta las siguientes:

#### **A. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMI**

#### **B. ENTO DE DOCUMENTOS**

Solicito señor Juez hacer comparecer al Despacho en fecha y hora señalada por usted a la Demandante para que en su calidad absuelva interrogatorio que en forma oral o escrita le formularé en audiencia pública sobre los hechos que convoca la demanda y los que se expresan en la contestación. En caso de que la Demandante no comparezca ni justifique sumariamente su inasistencia, solicita se declare la confesión ficta o presunta en relación a los hechos de la defensa susceptibles de prueba de confesión. El cuestionario lo formulare en audiencia pública o por escrito en sobre cerrado.

### **C. DOCUMENTALES**

- *La Demanda Con Todos Sus Anexos*
- *Copia del Contrato de Compraventa suscrito entre las partes*
- *Otrosí al Contrato de Compraventa suscrito entre las partes*
- *Respuesta requerimiento supuesto incumplimiento promesa de compraventa.*
- *Soportes pago compraventa.*

### **ANEXOS**

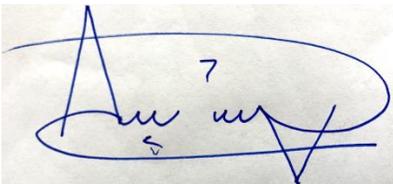
Me permito anexarle a la presente contestación de la demanda:

- i. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.
- ii. Poder conferido en favor del suscrito.

### **NOTIFICACIONES**

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la Calle 8 N° 21- 33 Oficina 301- 302 La Mesa Cundinamarca - Teléfono: 320 3041721- Correo: [andrespradaromero@gmail.com](mailto:andrespradaromero@gmail.com) . Mi representada en las direcciones indicadas en el escrito de la demanda.

Del señor Juez,



**JORGE ANDRÉS PRADA ROMERO**  
**CC N° 1.018.425.212 de Bogotá**  
**TP N° 293774 del C. S. J.**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA

Entre los suscritos a saber, **OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ BOLIVAR**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, de estado civil soltera, sin sociedad conyugal vigente, identificada con cedula de ciudadanía **41.477.192** de Bogotá, domiciliada en el municipio de Chía Cundinamarca, quien para este acto es representada mediante Poder debidamente diligenciado y autenticado, el cual forma parte de este Contrato, por **ROSA TERESA VELÁSQUEZ BOLIVAR**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.701.369** de Bogotá, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, domiciliada en la ciudad de Bogotá, y quien para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y por otra parte la señora **NANCY EDITH NIÑO PAVA** identificada con cedula número **51.706.644** de Bogotá mayor de edad y residente del municipio de Funza Cundinamarca, quien obra en su propio nombre y representación, y quien para efectos del presente contrato se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa contenido en las siguientes Cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO. LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se obliga a vender y **LA PROMETIENTE COMPRADORA** se obliga a comprar los derechos de dominio y posesión que la primera tiene y ejerce sobre el inmueble **Los Buganviles**, con una extensión superficial de 450 metros cuadrados y un área construida de aproximadamente 89 metros, con nomenclatura propia (Calle 5 A No. 4-24), ubicado en el Barrio Los Pajonales e identificado con la matrícula inmobiliaria número **166-23422** de la Oficina de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca, inmueble que cuenta con los servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Energía eléctrica y cuyos linderos se encuentran consignados en la escritura número 1994 del 6 de noviembre de 1987 de la Notaría Única del Municipio de La Mesa, Cundinamarca. **PARAGRAFO 1.** No obstante, la cabida, linderos y demás especificaciones, la venta se hace como cuerpo cierto y determinado, junto con sus mejoras y anexidades y en el estado actual en que se encuentra, con todos lo edificado y plantado en él, con todos sus usos, costumbres, derechos, servidumbres, reformas, adiciones y modificaciones del inmueble objeto del presente contrato.——**SEGUNDA. TRADICION.** El inmueble materia de este contrato fue adquirido, por compra que de él se hizo al señor Jairo Alfonso Loaiza, mediante escritura pública número 1994 del seis (6) de noviembre de mil novecientos ochenta y siete (1987) otorgada por la Notaría Única de La Mesa, Cundinamarca, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta localidad, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número **166-23422.**——**TERCERA: SANEAMIENTO: LA PROMETIENTE VENDEDORA** manifiesta que el inmueble prometido en venta, es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que lo ha poseído quieta y pacíficamente y que se encuentra libre de hipotecas, embargos, demanda civiles, censo, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, anticresis, movilización, patrimonio de familia inembargable de afectación a vivienda familiar, limitaciones y desmembraciones, así como se encuentra a paz y salvo por concepto de contribuciones para con el Municipio y toda clase de impuestos de carácter fiscal, no obstante se obliga al saneamiento de lo prometido en venta en los casos previstos en la ley. —————**CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio acordado por las partes del inmueble prometido en venta, es la suma de **TRESCIENTOS VEINTE MILLONES (\$320.000.000)** Moneda Legal Colombiana, que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pagará a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de la siguiente manera: **ARRAS CONFIRMATORIAS:** a) A la firma de la presente promesa de compra venta, entregará la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS** moneda legal colombiana (**\$10.000.000**), mediante consignación de dinero en efectivo, cheque de gerencia o transferencia bancaria informando a **LA**

**PROMITENTE VENDEDORA** para efectos de su respectiva confirmación. a la cuenta de ahorros a nombre de **OLGA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ BOLIVAR** o Apoderada. b) El martes veintinueve (29) de diciembre de 2020 o antes cancelará **DIEZ MILLONES DE PESOS** moneda legal colombiana (**\$10.000.000**) en dinero efectivo, cheque de gerencia o a través de consignación bancaria, informando a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectos de su respectiva confirmación. La cantidad de Veinte millones (**\$20.000.000**) moneda Legal Colombiana que **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara haber recibido de **LA PROMITENTE COMPRADORA** a satisfacción, se tendrá entregado como arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total en el momento de otorgarse la escritura pública que perfeccione el objeto de esta promesa. c) El saldo, o sea la suma **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)** moneda legal colombiana, se pagarán a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a más tardar el día diez y ocho (18) de mayo de 2021 utilizando la misma modalidad de consignación de dinero en efectivo, o pago con cheque de gerencia o transferencia bancaria informando a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para efectos de su respectiva confirmación.

**PARÁGRAFO 1. LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que eventualmente podría efectuar abonos hasta completar la totalidad del saldo pendiente antes de la fecha convenida para lo cual se utilizarán la misma modalidad de pago que las anteriores de consignación en efectivo o cheque de gerencia o transferencia bancaria y se hará cada vez un recibo por el valor correspondiente, imputable al valor total de la venta con todas las especificaciones del caso. **PARÁGRAFO 2.** Las condiciones de modo, fecha y lugar se manejarán con discreción y confidencialidad entre **LAS PARTES CONTRATANTES. PARÁGRAFO 3. LAS PARTES CONTRATANTES**, manifiestan que la firma de la respectiva escritura se llevará a cabo una vez haya sido cancelado el valor total del saldo pendiente. **PARAGRAFO 4. LA PROMITENTE COMPRADORA** entregará el día de la firma de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, en calidad de garantía del saldo pendiente, es decir, de Trescientos Millones de Pesos (**\$300.000.000**) Moneda Legal Colombiana, un cheque personal del Banco de cuenta corriente el cual se identificará al momento del acto, así como un pagaré debidamente diligenciado a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Estos documentos son exigibles por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, una vez haya cancelado la totalidad del valor del inmueble prometido en venta a través de este documento en la fecha de la firma de la Escritura Pública.

**QUINTA; ESCRITURACIÓN:** La firma de La Escritura Pública que perfecciona este contrato, se llevará a cabo el día diez y nueve (19) de Mayo de dos mil veintiuno (2021), a las diez (10 a.m.) de la mañana, en la Notaría Única de FUNZA, Cundinamarca. **PARAGRAFO 1.** Las partes de común acuerdo podrán anticipar la firma de la escritura que protocoliza este contrato, una vez cancelado el valor total de venta del inmueble, como también cambiar de Notaría, mediante comunicación escrita debidamente firmada comunicando con dos (2) días de anticipación al término inicialmente pactado **SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble, se hará el día diez y nueve (19) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) una vez se haya cancelado en su totalidad y efectivamente el precio de venta acordado en la Cláusula Cuarta del presente Contrato y se haya surtido la firma de la respectiva escritura pública que perfecciona este contrato.—

**SEPTIMA:ARRAS DE RETRACTO:** **LOS CONTRATANTES** establecen que, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente Contrato, dará lugar a una penalidad cuyo valor será la suma total de Treinta y dos Millones de pesos (**\$32.000.000**) Moneda Legal Colombiana, para cualquiera de las partes que incumpliere a favor de la otra, suma que deberá ser pagada en un término no mayor a cinco (5) días a partir del incumplimiento. **OCTAVA: IMPUESTOS, COSTOS Y GASTOS:** Los gastos notariales que ocasione el otorgamiento de la escrituración, así como los costos

de Beneficencia y Registro y el impuesto de Retención en la Fuente, como también el pago del Impuesto predial para el año 2021, será todos a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.—  
**NOVENA: LA PROMITENTE VENDEDORA y LA PROMETIENTE COMPRADORA** manifiestan, que para los efectos propios de las leyes números 333 de 1.996 y 365 de 1997 o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa fue adquirido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y este siendo a su vez adquirido por **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, con recursos originados en el ejercicio de actividades lícitas, igualmente declaran que sus nombres no aparecen registrados en ninguna de las listas de control que manejan las autoridades y el sector financiero en relación con el control de lavado de activos.—**DECIMA: MERITO EJECUTIVO: LAS PARTES CONTRATANTES** hemos convenido expresamente sin apremio alguno que, para hacer efectivas por vía judicial cada una o todas las obligaciones aquí contraídas por principal o por intereses, este documento por si solo y sin necesidad de requerimiento o previa constitución en mora, prestará mérito ejecutivo; por lo cual solicitamos al juez de conocimiento que tenga este documento en el que constan obligaciones claras, expresas y exigibles (dado el evento), suficiente para exigir las obligaciones por vía ejecutiva.—  
**DECIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos del contenido del presente contrato de Compraventa y para efectos de comunicaciones, notificaciones etc., **LOS CONTRATANTES** suministran sus datos personales como dirección y teléfonos de contacto al pie de sus respectivas firmas.—  
**DECIMA SEGUNDA:** Este documento es Ley para las partes y en casos de vacíos o falencias, se acudirá a las disposiciones del código Civil (artículo 1º611) y demás aplicables e inherentes.—  
En conformidad con lo anterior y leído el presente documento, las partes aquí contratantes firman el presente documento de promesa de compraventa, aceptando que todo se ajusta a la negociación, contenida en esta promesa de compraventa, firmada y autenticada a los veinte seis ( 26 ) días del mes de Noviembre de dos mil veinte (2.020) en la Ciudad de \_\_\_\_\_, Cundinamarca.



**PROMITENTE COMPRADORA**

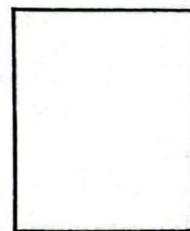
*Nancy Niño Pava*

**NANCY EDITH NIÑO PAVA**  
CC. 51.706.644 de Bogotá  
Teléfono: 3212224405  
Dirección: Calle 15 #32-98 San Isidro casa B-13  
Funza, Cundinamarca



**PROMITENTE VENDEDORA**

**OLGA DEL SOCORRO VELASQUEZ**  
CC 41.477.192 de Bogotá  
Teléfono: 3158546745  
Dirección: Sector las Juntas  
Vereda La Balsa -  
Vía Guaymaral -  
Finca La Esmeralda - Lote 5  
Chía - Cundinamarca



APODERADA PROMITENTE VENDEDORA

TESTIGO/

Finca Autenticada  
NOTARIA UNICA DE MADRID

*Rosa Teresa Velasquez B.*

**ROSA TERESA VELASQUEZ B.**  
CC. 51.701369 de Bogotá  
Teléfono: 3102721369  
Dirección: Sector las Juntas  
Vereda La Balsa - Via Guaymaral  
Finca La Esmeralda - Lote No. 5  
Chía - Cundinamarca

**MARIA MERCEDES VELASQUEZ BOLIVAR**  
CC 41556314 de Bogotá  
Teléfono: 3177445194  
Dirección: Sector las Juntas  
Vereda La Balsa - Via Guaymaral  
Finca La Esmeralda - Lote 5  
Chía - Cundinamarca

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

**APODERADA PROMITENTE VENDEDORA**

**TESTIGO/APODERADA  
PROMITENTE VENDEDORA**

*Rosa Teresa Velasquez B.*



**ROSA TERESA VELASQUEZ B.**  
CC. 51.701369 de Bogotá  
Teléfono: 3102721369  
Dirección: Sector las Juntas  
Vereda La Balsa - Vía Guaymaral  
Finca La Esmeralda - Lote No. 5  
Chía - Cundinamarca

**MARIA MERCEDES VELASQUEZ BOLIVAR**  
CC 41556314 de Bogotá  
Teléfono: 3177445194  
Dirección: Sector las Juntas  
Vereda La Balsa - Vía Guaymaral  
Finca La Esmeralda - Lote 5  
Chía - Cundinamarca



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

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



17438

En la ciudad de Madrid, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintisiete (27) de noviembre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Única del Círculo de Madrid, compareció: NANCY EDITH NIÑO PAVA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0051706644 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Nancy N.P.*

----- Firma autógrafa -----



814d10kk65y2  
27/11/2020 - 09:23:46:397

ROSA TERESA VELASQUEZ BOLIVAR, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0051701369 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Rosa Teresa Bolívar*

----- Firma autógrafa -----



4bwy7ownw7ka  
27/11/2020 - 09:24:41:276

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA CON M.I 166-23422.

*Olga L.C.*



**OLGA LUCIA CALDERON BALCERO**  
Notaria Única del Círculo de Madrid - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 814d10kk65y2

**OTROSI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA  
ENTRE OLGA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ BOLIVAR Y  
NANCY EDITH NIÑO PAVA**

Entre los suscritos, ROSA TERESA VELÁSQUEZ BOLIVAR, con domicilio en Chía - Cundinamarca; identificada con C.C. 51.701.369 de Bogotá, quien en su calidad de apoderada especial, obra en nombre y representación de OLGA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ BOLIVAR, con domicilio en Chía - Cundinamarca, identificada con C.C. 41.477.192, quien actúa en calidad de LA PROMETIENTE VENDEDORA; y NANCY EDITH NIÑO PAVA, con domicilio en Funza - Cundinamarca, identificada con C.C. 51.706.644 de Bogotá, quien actúa en su calidad de LA PROMETIENTE COMPRADORA, se ha convenido en suscribir un OTROSI al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado entre las mencionadas partes, el 26 de noviembre de 2020, donde LA PROMETIENTE VENDEDORA se compromete a vender, y LA PROMETIENTE COMPRADORA, se obliga a comprar un inmueble, ubicado en la Calle 5A No. 4 – 24, del Barrio Los Pajonales, del municipio de La Mesa – Cundinamarca, y con folio de matrícula inmobiliaria 166-23422 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de La Mesa – Cundinamarca.

**LAS PARTES ACUERDAN,**

**PRIMERO:** La firma de la escritura pública que de cumplimiento a la promesa de compraventa acordada entre LA PROMETIENTE VENDEDORA y LA PROMETIENTE COMPRADORA, será suscrita el viernes 10 de diciembre del 2021, en la notaría 20 de Bogotá, a las 11:00am.

**SEGUNDO:** A la firma de la escritura pública de venta, LA PROMETIENTE COMPRADORA pagará a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA, el saldo pendiente del precio acordado. Para tal efecto, las partes harán las cuentas y determinarán el saldo, de acuerdo a los comprobantes o consignaciones que se tengan. LA PROMETIENTE COMPRADORA, con la escritura de venta, constituirá una hipoteca sobre el inmueble.

**TERCERO:** LA PROMETIENTE COMPRADORA se obliga en abonar al precio de venta, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), el miércoles 24 de noviembre de 2021, mediante transferencia bancaria o consignación a la cuenta de ahorros del Banco Colpatria (Scotiabank Colpatria),

cuenta No. 4342024252, o a la cuenta que indique LA PROMETIENTE VENDEDORA.

**CUARTO:** Todas las demás obligaciones adquiridas en la suscrita promesa de compraventa quedan vigentes.

Bogotá, a los 16 días del mes de noviembre de 2021.

**LA PROMETIENTE VENDEDORA**

*Rosa Teresa Velásquez Bolívar*

**ROSA TERESA VELÁSQUEZ BOLIVAR**

C.C. 51.701.369

Apoderada Especial de

**OLGA DEL SOCORRO VELÁSQUEZ BOLIVAR**



**LA PROMETIENTE COMPRADORA**

*Nancy Edith Niño Pava*

**NANCY EDITH NIÑO PAVA**

C.C. 51.706.644



Mesa (Cundinamarca), 18 de Enero de 2021

**SEÑORA  
ROSA TERESA VELÁSQUEZ BOLÍVAR**  
Apoderada  
Ciudad

**REF.- RESPUESTA REQUERIMIENTO SUPUESTO INCUMPLIMIENTO  
PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 12/01/2022.**

Respetada Señora Velásquez:

Por medio del presente y en atención a su comunicación fechada 12/01/2022, respetuosamente nos permitimos dar contestación en los siguientes términos:

1. En primer lugar, es necesario manifestarle que, como es de su conocimiento, la suscrita he atravesado una serie de situaciones de fuerza mayor como lo fue el fallecimiento trágico de mi hijo, situación que a la postre influyó en la presente negociación.

De modo que, no es cierto que la suscrita me hubiera sustraído de mis obligaciones contractuales, mucho menos cuando me hice presente para dar cumplimiento a lo consagrado en el documento OTROSI de fecha 16 de noviembre de 2021, en la Notaría 20 del círculo de Bogotá D.C.

2. De manera que, no corresponde a la realidad el hecho de haberse levantado un acta de comparecencia en la que se indicara que supuestamente la suscrita no concurrí en esa fecha a dar cumplimiento a lo acordado en mencionado OTROSI, motivo por el cual, en esa misma fecha, esto es, el día 10 de diciembre de 2021 efectué declaración extrajuicio No. 1070, en la que hice constar que sí había concurrido en la fecha y hora indicadas y que mediante engaños se hizo parecer, por parte de la vendedora, que la suscrita no había asistido.

Por lo tanto, de acuerdo con lo que la suscrita le manifestara a la vendedora y a su apoderado en la fecha 10 de diciembre de 2021, puedo afirmar que cumplí con todos los requisitos legales para llevar a efectos el perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa y OTROSI celebrados.

3. De igual forma me permito señalar que, no es legalmente procedente que se me indique que se dará cumplimiento a lo estipulado en la cláusula séptima del contrato de promesa de compraventa celebrado, toda vez que su aplicación no es automática, mucho menos cuando no se ha acreditado en debida forma si existe o no incumplimiento contractual.

De modo que, no puede la vendedora de manera arbitraria y caprichosa endilgarme un incumplimiento contractual, cuando ello debe ser una decisión de resorte judicial, la cual para el presente caso brilla por su ausencia. En consecuencia, no es legalmente procedente que se pretenda descontar la suma de \$32.000.000 M/cte., sobre la cantidad que la suscrita he cancelado por concepto de pago del precio acordado.

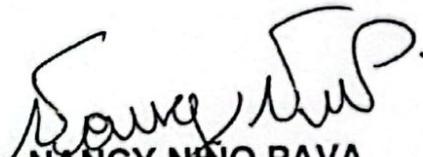
4. Asimismo, es preciso señalar que, la suscrita me atengo a lo acordado en el OTROSI de fecha 16 de noviembre de 2021, en el cual se estipuló la suscripción de escritura de hipoteca para el pago del saldo del precio acordado, circunstancias que deben ser primero objeto de una decisión de carácter judicial, y, no, del capricho de la vendedora.

Por lo tanto, la suscrita estoy dispuesta a cumplir el contrato en la forma y términos convenidos, so pena de tener que dar también aplicación a lo consagrado por el artículo 1937 del Código Civil Colombiano.

5. Luego, contrario a lo que se ha venido señalando en diversas oportunidades y ahora mediante la comunicación remitida y objeto de esta respuesta, reitero, que no son ciertas las supuestas circunstancias de incumplimiento contractual que se pretenden endilgar a la suscrita compradora, mucho menos cuando contrario a ello, el día 10 de diciembre, repito, me hice presente en la Notaría 20 de Bogotá D.C. con el fin de dar cumplimiento al contrato celebrado, muy a pesar de que se hubiera levantado un acta valiéndose de engaños y argucias por parte de la vendedora.
6. Así las cosas, no se acepta la devolución del dinero cancelado como parte del precio, ni mucho menos el descuento que se pretende realizar de manera arbitraria por parte de la vendedora, sin que previo a estas decisiones unilaterales de ésta exista una decisión judicial que así lo llegare eventualmente a determinar, lo cual no s permite afirmar que lo aquí pretendido no puede llevarse jurídicamente a cabo mucho menos cuando no se ha resuelto judicialmente el contrato celebrado.
7. Por el contrario, reitero mi disposición de continuar con el perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa celebrado, en la forma y términos convenidos entre las partes.

En estos términos doy respuesta a la comunicación de fecha 12 de enero de 2022 y quedo dispuesta a entablar cualquier conversación que nos permita continuar, repito, con el perfeccionamiento del contrato, so pena de iniciar las acciones judiciales a que haya lugar.

Cordialmente.,

  
NANCY NIÑO PAVA  
COMPRADORA



Ciudad <i>Chía, Cundinamarca</i>	<i>11</i> Día	<i>02</i> Mes	<i>2021</i> Año	No.
Pagado a/ <i>Teresa Velásquez Olga Velásquez</i>				<i>\$10'000.000</i>
Concepto <i>Abono pago compra de inmueble en Pasa, Cundinamarca los Bogavillos</i>				
Valor (en letras) <i>Diez millones de pesos m/cde -</i>				
Código	Firma de recibido <i>Teresa Velásquez R.</i>			
Aprobado	C.C. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> No. <i>51.201.367 Bt. S.</i>			

© 1995. Atribuida toda reproducción total o parcial, sin la expresa autorización escrita de MINERVA, bajo cualquier medio electrónico o por cualquier otro medio, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales establecidas en la ley aplicable.

Ciudad <i>Chia, Occidente</i>	<i>17</i> Día	<i>12</i> Mes	<i>2020</i> Año	No.
Pagado a <i>Olga Celis B / Terence Celis B</i>				<i>\$10'000.000</i>
Concepto <i>Abono a cuenta corriente de la Cand. - los impuestos - los regalios -</i>				
Valor (en letras) <i>Diez millones de pesos m/cde</i>				
Código	Firma de recibido <i>Terence Celis B</i>			
Aprobado	C.C. <input checked="" type="checkbox"/> NIT. <input type="checkbox"/> No. <i>51.711.363 DTC</i>			

© LEGIS. Prohibida toda reproducción total o parcial, sin la expresa autorización escrita de LEGIS. Bajo cualquier medio conocido o por conocer, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales establecidas en la Ley anterior.

Puntored  
Corresposal Banco  
Davivienda

Fecha 2021-03-01  
Hora 10:23:07  
Terminal 289699  
Operación CONSIGNACION EN  
EFECTIVO  
Tipo de cuenta AHORROS  
No. de cuenta XXXXXXXXXXXXX675  
B  
Valor 300000.0  
Costo .0  
transacción  
Ident 1073232796  
depositante  
Nombre LAURA BERNAL  
depositante  
No. aprob Banco 00769247  
No. aprob 145846863  
Puntored  
Usuario de LAURA SOFIA  
Venta TARQUINO GENES

Aqui tambien puede pagar  
su tarjeta de credito y  
creditos de  
consumo del Banco  
Davivienda

Línea de atención  
Bogotá: 338 38 38  
Resto del país: 01 8000 123  
838





Puntored  
Corresponsal Banco  
Davivienda

Fecha 2021-03-01

Hora 10:21:44

Terminal 285699

Operación CONSIGNACIÓN EN  
EFECTIVO

Tipo de cuenta AHORROS

No. de cuenta XXXXXXXXXXXXX675  
8

Valor 700000.0

Costo .0

transacción

Ident 1073232796  
depositante

Nombre LAURA BERNAL  
depositante

No. aprob Banco 00768969

No. aprob Puntored 145845643

Usuario de  
Venta

LAURA SOFIA  
TARQUINO GOMEZ

Aquí también puede pagar  
su tarjeta de crédito y  
créditos de  
consumo del Banco  
Davivienda

Línea de atención  
Bogotá: 338 38 38  
Resto del país: 01 8000 123  
838

BANCO DAYVIERNA

Deposito: Efectivo  
Fecha: 20/03/2021 Hora: 11:41:52  
Jornada: Normal  
Oficina: 4680  
Terminal: C14680W702  
Usuario: CP1  
Tipo Producto: Cta Ahorros  
No. Cuenta: 008770106758  
Titular Producto:

CONCEPTOR BOLIVAR

Vr. Efectivo: \$3.000.000,00  
Vr. Cheque: \$,00  
Vr. Total: \$3.000.000,00

Costo Transaccion: \$,00  
No. Transaccion: 369824

Orden realiza la Transaccion  
Tipo Id: CI  
No. Id: 80043055

Transaccion exitosa en línea  
Por favor verifique que la  
información ingresada es correcta

01/

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos

Fecha: 14/04/2021 Hora: 12:07:08 Efectivo

Jornada: Normal

Oficina: 4621

Terminal: CJ4621W703

Usuario: DD4

Tipo Producto: Cta Ahorros

No Cuenta: 008770106758

Titular Producto:  
CONCEPCION BOLTVAR

Vr. Efectivo: \$5,000,000.00

Vr. Cheque: \$.00

Vr. Total: \$5,000,000.00

Costo Transacción: \$.00

No Transacción: 172744

Quien realiza la transacción

Tipo Id: CC

No Id: 1003533621

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la  
información impresa es correcta.

ok

BANCO DAVIVIENDA

Depositos

Fecha: 28/04/2021

Bluetivo  
Hora: 08:52:51  
Normal

Jornada:

4680

Oficina:

CJ4680W702

Terminal:

CFT

Usuario:

Cla Ahorros

Tipo Producto:

008770106758

No Cuenta:

Titular Producto:

CONCEPCION HOLIVAR

Vr. Bluetivo

\$5,000,000.00

Vr. Cheque

\$ .00

Vr. Total

\$5,000,000.00

Costo Transacción

\$ .00

No Transacción

23012

Quién realiza la Transacción

Tipo Id

CC

No Id

80138056

Transacción exitosa en Línea

Por favor verifique que la

información impresa es correcta.

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Electivo

Fecha: 20/05/2021 Hora: 13:35:14

Jornada: Normal

Oficina: 4760

Terminal: C14760W703

Usuario: E9C

Tipo Producto: Cla Ahorros

No Cuenta: 008770106758

Titular Producto:

CONCEPCION BOLIVAR

Vr. Electivo: \$2,000,000.00

Vr. Cheque: \$.00

Vr. Total: \$2,000,000.00

Costo Transacción: \$.00

No Transacción: 2710

Quien realiza la transacción

Tipo Id: CC

No Id: 1003533621

Transacción exitosa en línea

Por favor verifique que la información impresa es correcta.

OK

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos: Electivo  
Fecha: 03/06/2021 Hora: 08:20:13  
Jornada: Normal  
Oficina: 4760  
Terminal: CJ4760W702  
Usuario: D3M  
Tipo Producto: Cta Ahorros  
No Cuenta: 008770106758  
Titular Producto:

CONCEPCION BOLIVAR

Vr. Electivo: \$500,000.00  
Vr. Cheque: \$.00  
Vr. Total: \$500,000.00  
Costo Transacción: \$.00  
No Transacción: 804286

Quien realiza la Transacción

Tipo Id: CC

No Id: 1003533621

Transacción exitosa en Línea

Por favor verifique que la información impresa es correcta.

**Comprobante**

Movimiento hecho en:



Número de referencia

**M1899278**

Ⓢ Envío Realizado

Para

**Mario Alejandro Nino Pava**

Conversación

Pago

¿Cuánto?

**\$300.000,00**

Fecha

**11 de Enero de 2022 a las 05:45 p. m.**

¿Preguntas? Ve al menú Movimientos en la app

Nequi y reporta un problema.



**DAVVIVIENDA**



**MARIANO GILBERTO FORERO**



A otras cuentas Davvienda  
Resultado



**Transferencia exitosa.**

Cuenta origen

Cuenta de Ahorros

\*\*\*\*0570

Cuenta destino

CONCEPCION BOLIVAR

Ahorro

\*\*\*\*6758

Monto

**\$2,000,000**

Fecha y hora

26/06/2021, 10:44 a.m.

Número de aprobación

440095

Costo de la transacción

**\$0**

BANCO DAVIVIENDA

Reporte: 11/08/2021 Hora: 11:13:02

Fecha: 11/08/2021 Hora: 11:13:02

Jornada: Normal

Oficina: 4680

Terminal: C14680W703

Usuario: E7N

Tipo Producto: Cta Ahorros

No Cuenta: 008770106758

Titular Producto: CONCEPCION BOLIVAR

Vr. Efectivo: \$5,000,000.00

Vr. Cheque: \$5,000,000.00

Vr. Total: \$5,000,000.00

Costo Transaccion: \$0.00

No Transaccion: 5582228

quien realiza la transaccion CC

Tipo Id: 79060636

No Id: 79060636

Transaccion exitosa en linea

Por favor verifique que la

Informacion impresa es correcta.

**BBVA**

**TRANSFERENCIA EN PROCESO**

**\$ 3.000.000**

19 Jul, 2021 -- 11:41

Producto destino  
CONCEPCION BOLIVAR  
DE VELASQUO  
\*\*\*\*6758

BANCO DAVIVIENDA

Producto origen Cuenta de Ahorro

\*\*\*\*4125



# ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000061600

27 Nov 2021 - 10:52 a.m.

## Producto origen



Cuenta de Ahorro

Aho

**639-960715-80**

## Producto destino

mercedes velasquez

Ahorros

**730-859381-74**

Valor enviado

**\$ 20.000.000,00**



# ¡Transferencia exitosa!

Comprobante No. 0000073800

01 Dic 2021 - 02:08 p.m.

## Producto origen

Cuenta de Ahorro

Aho

**639-960715-80**

## Producto destino

mercedes velasquez

Ahorros

**730-859381-74**

Valor enviado

**\$ 30.000.000,00**



Bienvenido(a), NANCY EDITH NINO

Atención en línea

**DETALLE**

Tipo de transacción	Transferencias cuentas ACH
Producto origen	Cuenta de Ahorros - 9155 Cta. Ahorros
Entidad	BANCOLOMBIA
Valor a transferir	\$20,000,000.00
Producto Destino	Cuenta Externa - 73085938174
Número de aprobación	355464
Fecha de transacción	29/12/2021
Hora de transacción	12:35:54
Dirección IP	186.82.72.57
Costo de la transacción (IVA incluido)	\$7,140.00

**PROGRAMAR ESTA TRANSFERENCIA****REGRESAR****IMPRIMIR**