CUADERNO No. 05

EXCEPCIONES PREVIAS

VARIAS y el C.31 Harold Montoya.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO

DE MEDELLÍN

PROCESO: VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: VIENTO CELESTE S.A.S. Y OTRO

DEMANDADO: CITY PLAZA S.A.S. Y OTROS

2014-00156-00

12 Fls. 42

Respetado Señor:
JUZGADO 14 CIVIL DE CIRCUITO DE MEDELLÍN
E.S.D

REFERENCIA: PROCESO VERBAL MAYOR CUANTÍA
RADICADO: 05 001 31 03 752 **2014 00156** -00
DEMANDANTES: SOCIEDAD VIENTO CELESTA S.A.S EN LIQUIDACIÓN
DEMANDADOS: FAJARDO MORENO Y CIA S.A, CITY PLAZA S.A.S, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A, BANCO COLPATRIA S.A, ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y OTRO

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS (1)

PABLO BUSTAMANTE BUILES, abogado titulado e inscrito, portador de la TP No 156.834 del C.S.J., identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado de SERVITRUST GNB SUDAMERIS S.A, entidad representada legalmente por EDGAR GUERRERO MOLANO, identificado con la cédula 215.931, sociedad que absorbió mediante proceso de fusión a FIDUCIARIA GNB S.A, la cual se disolvió sin liquidarse, antes FIDUCIARIA BANITSMO, sociedad de servicios financieros, legalmente constituida y con domicilio principal en Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, ya aportados al proceso con la notificación de la demanda, entidad que actúa para tales efectos como vocera del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO MAYOROD" constituido el 10 de agosto de 2006, NIT. 830.054.357-5; Patrimonio autónomo vinculado a la presente demanda en calidad de litisconsorte necesario por pasiva, dentro del proceso declarativo verbal de mayor cuantía (resolución de contrato de opción de compra) promovido por SOCIEDAD VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACIÓN y otro., a fin de proponer como excepción previa la siguiente:

La estipulada en el numeral 9 del art. 97 del C.P.C: *"No comprender la demanda todos los litisconsortes necesarios"*

Revisando de manera detallada el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA y su reforma, constituido mediante escritura pública número 933 del 11 de mayo de 2012 de la Notaria Veintiséis (26) del circulo de Medellín, se evidencia que existen muchos más propietarios de inmuebles que los aquí llamados, y que deben ser vinculados como litisconsortes necesarios para evitar futuras nulidades.

Igualmente, se debe vincular a los fideicomitentes en donde se evidencie que el vinculado es una entidad fiduciaria como vocera de fideicomisos o patrimonios autónomos, toda vez que sus intereses también se podrían ver afectados con el pronunciamiento de una sentencia desfavorable.

Es por lo anterior, que solicito de manera respetuosa al H. despacho, para que reintegre en debida forma el contradictorio, y así evitar futuras nulidades procesales.

PRUEBAS

- Escritura pública número 933 del 11 de mayo de 2012 de la Notaria Veintiséis (26) del circulo de Medellín, ya aportada al presente proceso.

NOTIFICACIONES

Para notificaciones las mismas direcciones ya establecidas en la demanda y su contestación.

Atentamente,

PABLO BUSTAMANTE BUILES
TP No 156.834 del C.S.J.

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN ANTIOQUIA
Memorial fue recibido en la Secretaría del Juzgado hoy 11 de 04 de 16
Firma del Empleado que recibe.

3

Señor
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
Ciudad

Ref: PROCESO VERBAL
Dte: MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTÍNEZ Y O.
Ddo: ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA Y O
Rdo: **: 05 001 31 03 752 2014 00156 00**
ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

NORA CIFUENTES RICO abogada en ejercicio, obrando en calidad de apoderado de SANTIAGO MONTOYA SABAS, litis consorte por pasiva en el asunto de la referencia, muy respetuosamente propongo las siguientes EXCEPCIONES PREVIAS:

INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL CODEMANDANTE VIENTO CELESTE EN LIQUIDACIÓN:

Se funda en el hecho de que es el liquidador quien representa a una sociedad en liquidación y no el gerente.

INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES:

POR QUE NO SE PUEDE ACUMULAR LO PRETENDIDO CON EL LEVANTAMIENTO D EUNA HIPOTECA, TIENEN TRÁMITE DIFERENTE.

OFICINA JUDICIAL
MEDELLÍN
2016 ABR -7 PM 4:14
FOLIOS

Atentamente,

NORA CIFUENTES RICO
T. P. Nº 7.811
C. C. Nº 21.309.694
Medellín, 6 de abril del 2016

F=4

Abogados.

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
MEDELLÍN ANTIOQUIA
El anterior Memorial fue recibido en la Secretaria
del Juzgado hoy 14 de 04 de 16
Veroj
Firma del Empelado que recibe.

ESCRITO DE EXCEPCIÓN PREVIA (FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA)

Medellín, abril de 2016

Señores
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E. S. D.

Proceso:	Verbal de mayor cuantía (resolución de contrato)
Demandantes:	VIENTO CELESTE S.A.S. y otros
Demandados:	CITY PLAZA S.A.S. y otros
Radicado:	752/ **2014 – 00156**

3

JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ, abogado identificado con cédula de ciudadanía No. 71.379.321 de Medellín, portador de la tarjeta profesional número 139.321 del C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la sociedad **LEASING BANCOLOMBIA S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** (en adelante **LEASING BANCOLOMBIA**), domiciliada en Medellín, identificada con NIT 860.059.294-3, referencia, vinculada al presente proceso como litisconsorte necesario por pasiva, mediante este escrito propongo de manera oportuna la **EXCEPCIÓN PREVIA DE FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA**, con fundamento en el inciso final del artículo 97 del C. de P. C.

Esta excepción previa se basa en las siguientes razones y hechos:

1. **LEASING BANCOLOMBIA** ha sido vinculada al presente proceso como litisconsorte necesaria por pasiva.

2. El artículo 83 del C. de P. C. establece quién es litisconsorte necesario, en los siguientes términos:

"Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez en el auto que admite la demanda ordenará dar traslado de ésta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado".

3. Con fundamento en esta disposición, el Despacho consideró que debían ser vinculados al proceso, como litisconsortes necesarios por pasiva, todos los copropietarios de bienes privados ubicados en el centro comercial City Plaza, pues de prosperar la resolución pretendida por la parte demandante, podría resultar afectado el derecho de dominio de los terceros adquirentes.

4. Sin embargo, si se revisan en detalle las pretensiones de la demanda, podrá advertirse que las pretensiones resolutorias se ejercen sólo respecto del contrato de opción de compra sobre el lote y de su correspondiente acuerdo de entendimiento, y en subsidio, de un contrato de promesa de compraventa. **De ningún otro negocio jurídico se solicita la resolución**.

5. Así las cosas, es evidente que aun si prosperaran las pretensiones de la demanda (principales o subsidiarias), el derecho de propiedad de **LEASING BANCOLOMBIA** no podría resolverse o resultar afectado de ninguna otra manera, toda vez que el título traslaticio de dominio que dio origen a la tradición del inmueble para efectos de desarrollar el centro comercial, está constituido por la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008, otorgada

en la Notaría 15 del Círculo de Medellín, mediante la cual se transfirió el lote al fideicomiso a título de fiducia mercantil irrevocable, y por su correspondiente escritura aclaratoria.

6. Más aún, luego el inmueble fue sometido al régimen de propiedad horizontal, tal como consta en las pruebas allegadas al expediente, y el respectivo reglamento fue objeto de aclaraciones y reformas. Fue en virtud de este reglamento que surgieron, como entidades jurídicas independientes, los inmuebles privados de los cuales hoy es propietaria **LEASING BANCOLOMBIA**.

7. Pues bien, la demandante no pretende, como se ha señalado, la resolución del contrato de fiducia mercantil irrevocable, ni de los actos jurídicos mediante los cuales se constituyó y modificó el reglamento de propiedad horizontal. Las pretensiones resolutorias tiene por objeto, exclusivamente, unos contratos de naturaleza privada, no elevados a escritura pública, que no son títulos traslaticios del dominio. Por tanto, la pretendida resolución no puede afectar el derecho de propiedad de **LEASING BANCOLOMBIA**, pues incluso si las pretensiones de la demanda fueran acogidas, seguirían incólumes los negocios jurídicos con vocación para transferir el dominio, en virtud de los cuales la sociedad que represento llegó a ser dueña de varios inmuebles privados en el centro comercial.

8. En este sentido, el Despacho consideró, en las providencias que ordenan la integración del litisconsorcio por pasiva, que como del folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble sobre el que versa este proceso, se habían desprendido muchos otros folios, los titulares de estos inmuebles podrían verse afectados con el resultado del proceso. Sin embargo, respetuosamente solicito al Juzgado advertir que el derecho de dominio sobre los inmuebles a los que corresponden todos estos folios de matrícula inmobiliaria que se derivaron del inicial, **no puede resolverse ni resultar**

7

afectado de ninguna manera, pues aquí no se pretende la resolución de los títulos traslaticios de dominio que llevaron a la apertura de todos esos folios.

9. En consecuencia, es claro que **LEASING BANCOLOMBIA** no está legitimada en la causa para resistir las pretensiones como litisconsorte necesaria de la parte demandada, por lo que debe ser desvinculada del proceso.

PRUEBAS

Téngase como pruebas de los hechos y razones en que se fundamenta esta excepción previa, las siguientes:

1. El texto mismo de la demanda, en particular el acápite de pretensiones, de donde se desprende que en este proceso no se pretende la resolución de los negocios jurídicos que sirvieron de títulos traslaticios de dominio del lote sobre el que versa este proceso.
2. La escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008, otorgada en la Notaría 15 del Círculo de Medellín, y su escritura aclaratoria, que ya obran en el expediente.
3. Las escrituras públicas mediante las cuales se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, y sus correspondientes aclaraciones y reformas, que obran en el expediente.

SOLICITUD

De conformidad con lo expuesto, solicito respetuosamente al Despacho declarar probada la excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva y, en consecuencia, ordenar la desvinculación de **LEASING BANCOLOMBIA**, declarando la terminación del proceso para esta sociedad.

Señora Juez, atentamente,

JUAN BERNARDO TASCÓN ORTIZ
T.P. 139.321 del C. S. de la J.

OFICINA JUDICIAL
2016 ABR 12 PM 4:16
FOLIOS

18

Excepción Previa

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
ABOGADA U. de M.
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL U.P.B.
Carrera 34 # 11B 70 Piso 7.
Teléfono 266-68-86.
Medellín – Antioquia.

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 02014-00156

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

05001310375220140015600

4

EXCEPCIONES PREVIAS

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de los señores **MAURICIO CANO POSADA** identificado con cédula de ciudadanía No. 8.274.981, y de **MARGARITA MARIA MONTOYA DE CANO,** identificada con cédula No. 32.470.500, ambos mayores de edad, domiciliados en Sabaneta (Ant), llamados en calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito **presentar EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1-De conformidad con el articulo 97 del CPC, numeral **6º: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ....**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obra en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE SAS, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRE LINDA Y CITY PLAZA. y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2-INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3-INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4-NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, de debe seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5-CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura publica No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que... *"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas...*
En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría

de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el

LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedo pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura publica multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirieron la titularidad del dominio mis representados y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mis representados adquirieron el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dicho inmueble no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

16

13

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
ABOGADA U. de M.
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL U.P.B.
Carrera 34 # 11B 70 Piso 7.
Teléfono 266-68-86.
Medellín – Antioquia.

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 02014-00156

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

05001310375220140015600

EXCEPCIONES PREVIAS

5

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de las señoras **LILIANA VELEZ JARAMILLO** identificada con cédula de ciudadanía No. 41.588.839 y de **GLORIA VELEZ JARAMILLO,** identificada con cédula No. 24.290.687, ambos mayores de edad, domiciliados en Envigado (Ant), llamadas en calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito **presentar EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1-De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6º: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ...**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRE LINDA Y CITY PLAZA. Y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2-INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3-INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4-NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5-CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que. .. *"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas...*
En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría

de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirieron la titularidad del dominio mis representadas y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mis representadas adquirieron el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dicho inmueble no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL MEDELLIN
Presentación a:
Olga Ligia Piedrahita O
12 JUL 2016
C.C/T.P
Pre. Personal | Otorga/Poder | Sustitución
Compareciento
TP#56077
Firma: Folios

18

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
ABOGADA U. de M.
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL U.P.B.
Carrera 34 # 11B 70 Piso 7.
Teléfono 266-68-86.
Medellín – Antioquia.

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 05001310375220140015600

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

EXCEPCIONES PREVIAS 6

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de **TISOL S.A.S** sociedad comercial, domiciliada en Medellín, constituida por documento privado del 15 de febrero de 2011 registrado en la Cámara de Comercio de Medellín el día 18 de febrero de 2011, en el libro 9, bajo el número 2564, identificada con el Nit. 900415264-4, representada legalmente por la señora LUZ GABRIELA CARDENAS ARISTIZABAL identificada con cédula de ciudadanía No. 43.523.060, llamada en calidad de litisconsorte necesaria por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1- De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6°: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ....**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA

Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRE LINDA Y CITY PLAZA. y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3- INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5- CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que. .. *"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas...*

En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría

de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

22

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirió la titularidad del dominio mi representada y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mi representada adquirió el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dicho inmueble no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL MEDELLIN
Presentación a: Olga Ligia Piedrahita O
C.C.T.P 18 JUL 2016
Pres. Personal | Otorga Poder | Sustitución P
Compareciente TP# 56077
Firma: Folios:

RECIBIDO
FOLIOS
2016 JUL 18 PM 4:09
OFICINA JUDICIAL DE MEDELLIN

23

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
ABOGADA U. de M.
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL U.P.B.
Carrera 34 # 11B 70 Piso 7.
Teléfono 266-68-86.
Medellín – Antioquia.

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 05001310375220140015600

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

EXCEPCIONES PREVIAS

7

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de la señora **MARTHA CECILIA RAMIREZ TORRES**, domiciliada en Bogotá, identificada con la cedula de ciudadanía No. 51.898.626, según poder especial que me confirió la señora María Elena Roldan Pulgarin, debidamente facultada mediante poder general que le otorgara la señora Martha Cecilia Ramírez Torres como consta en la escritura Publica No. 1480 del 04 de julio de 2012 otorgado en la Notaria 26 de Medellín, y anexo la vigencia de dicho poder, certificada el día 11 de julio de 2016 por el mismo notario, llamada en calidad de litisconsorte necesaria por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1- De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6º: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ....**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA

Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRA LINDA Y CITY PLAZA. y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3- INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5- CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

C

6- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que... *"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas...*

En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría

de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, *porque* dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirió la titularidad del dominio mi representada y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mi representada adquirió el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dicho inmueble no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles..

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL MEDELLIN
Presentación a: Olga Piedrahita Orrego
C.C/T.P. 29 JUL 2016
Compareciente: T.P. 56.077
Firma: Folios:

Excep. Previas

28

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
ABOGADA U. de M.
ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL U.P.B.
Carrera 34 # 11B 70 Piso 7.
Teléfono 266-68-86.
Medellín – Antioquia.

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 05001310375220140015600

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

EXCEPCIONES PREVIAS 8

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de

1) El **MONASTERIO DE LA VISITACION-MARINILLA**, perteneciente a la Jurisdicción de la Diócesis de Sonsón-Rionegro, domiciliada en Marinilla, con personería canónica; entidad religiosa sin ánimo de lucro identificada con el Nit. No. 890.902.327-3, tal como consta en la Certificación expedida por el CANCILLER DE LA DIOSESIS DE SONSON-RIONEGRO, según poder especial que me confirió su representante legal, la Reverenda Hermana MARIA TERESA DUQUE BOTERO, identificada con cedula de ciudadanía No.21.869.442 de Marinilla (Ant), entidad que ha sido llamada en calidad de litisconsorte necesaria por pasiva, como copropietario de los locales 9751, 9760,9761, y de los Parqueaderos 1, 2 y 3 con matrículas inmobiliarias Nos. 001-1081632, 001-1081641,001-1081642, 001-1081644,001-1081645 Y 001-1081646.

2) **EL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P-H,** identificado con NIT: No.900.494.592-2, ubicado en la calle 36 D Sur 27 A 105, y con domicilio en Envigado (Ant.), representado legalmente por PGS COMERCIAL S.A. con Nit:900.089.997.-5 representada por el Dr. Juan Carlos Saldarriaga Piedrahita, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.623.472, entidad que ha sido llamada en calidad de litisconsorte necesaria por pasiva, como copropietario de los locales 203, 204 y 350 con matrículas inmobiliarias Nos. 001-1081531, 001-1081532 y 001-1081621.

9

Llamados en calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1- De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6°: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE...**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRA LINDA Y CITY PLAZA. y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3- INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de

orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5- CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que... *"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas...*

En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.
Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirió la titularidad del dominio mis representados y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mis representados adquirieron el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dichos inmuebles no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

33

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL MEDELLÍN
Presentación a:
Olga Piedrahita Oeeo60
12 AGO 2016
C.C/T.P
Compareciente: T.P. 56.077
Firma: Folios:

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

34

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 05001310375220140015600

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

EXCEPCIONES PREVIAS

9

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de las señoras:

1) **LAURA SAKER OTERO** mujer mayor de edad, domiciliada en Pereira, identificada con cedula No. 1.088.289.427.

2) **MANUELA DAVALOS URREA** mujer mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con cedula No. 44.004.502.

En calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, como propietarios de los locales: 147 y con MI 001-1081500 de Laura Saker y el local 174 con MI. 001-1081526 de Manuela Davalos. Llamadas en calidad de litisconsorte necesaria por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1- De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6º: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ....**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

35

EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un *aporte* en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRA LINDA Y CITY PLAZA. y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3- INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

36

5- CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que. ..

"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas..

En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

[illegible]

37

para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

O GA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

Para la construcción de EL PROYECTO por orden y riesgo de EL OPCIONATARIO
Nada en la relación de los hechos comisos

Esta consulta un asunto con la cláusula NOVENA que trata

SI LA OPCIONADA, es decir LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, se dará cláusula el punto de equilibrio la escritura pública de transferencia que determine el presente contrato e incluyendo el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los mismos y no de los demandantes LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS (por sucesión contractual hoy VIRNTO CELTSTE S A S EN LIQUIDACION), indican de manera clara que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA se hará de modo inestricto o reserva de dominio alguno sin que se garantizaran los medios de pago al deudor demandante y en pleno de esta voluntad que en efecto tal como está probado en el proceso de esa sociedad (posteriormente actuando con la sucursal de Colombia) transfirió el dominio del bien al que alude la OPCION DE COMPRA

Este argumento esgrimido en el contrato, hace que sea definitivamente imposible demandar la litisconsorcio con los propietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la transferencia IRREVOCABLE en que hicieron los demandantes transfirió el dominio del lote operado para que se impropiente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que se hacen gravismos perjuicios con la integración del litisconsorcio de la manera como responsablemente lo solicita la demanda sin tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote a que se lo escriturara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad sin plasmada le da ventaja a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato o de OPCION DE COMPRA que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido tampoco puede precisarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa porque otra OPCION DE COMPRA como contrato atípico que es YA FUE CUMPLIDA y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA mediante la escritura pública mencionada

Cosa bien diferente Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA en este caso CORFICOLOMBIANA y que estamos seguros, por el tipo de entidad y cláusula que lo rige, no permitiría el destino de un inmueble sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) incluso en la cláusula NOVENA que con la escritura pública de transferencia se constituyó esta

Cra 34 No. 1 B 10 Of. 101 Edificio Sr. Empresarial del Lago
Bucaramanga
PBX 6[illegible] Celular [illegible]
abogadoligiapiedrahita@gmail.com

38

contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN *MUERTO*.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirió la titularidad del dominio mi representada y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mis representadas adquirieron el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dicho inmueble no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

39

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL MEDELLIN
Presentado por: Olga Ligia Piedrahita
C.C. o T.P. 19 OCT 2016 Correo
Compareciente: 56077
Firma: Folios:

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

4192
Excep. Previa 40

Señora
JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN
E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**
DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***
DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 05001310375220140015600

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

EXCEPCIONES PREVIAS 10

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de las siguientes personas:

1) **NICOLAS MARTINEZ VALENCIA**, identificado con el NUIP 1020302921, representado legalmente por su madre DIANA ALEXANDRA VALENCIA GUZMAN, Como propietario del local: 120

2) **INVERSIONES ASENSO COLOMBIA S.A.S** sociedad identificada con el Nit. No. 900.774.038-5 domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor Juan Guillermo Granada Castro, identificado con cedula No. 71.677.852. Como propietaria del local: 130

3) **QUINTERO ARBELÁEZ S.A.S** sociedad identificada con el Nit. No. 800.054.401-4 domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor Luis Alfonso Quintero Arbeláez, identificado con cedula No. 8.253.865. Como propietaria del local: 271

4) **PAULA ANDRA CORREA GOMEZ**, mujer mayor de edad, domiciliada en Rionegro (Ant), identificada con cedula No. 42.824.857. Como propietaria del consultorio 9758 y parqueadero 20

Según poder especial que me confirieron, llamados en calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

4193
41

1- De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6°: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ....**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRA LINDA Y CITY PLAZA. Y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3- INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

4- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

~~4124~~ 42

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5- CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que. ..

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

495
43

"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas..

En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

4196 44

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirió la titularidad del dominio mi representada y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mis representados adquirieron el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dichos inmuebles no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

4197 45

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que *solicitara* medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

OFICINA JUDICIAL MEDELLIN
Presentado por
Olga Piedrahita O.
16 NOV 2016
Compareciente T.P. 56077
Folios

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgapiedrahita@une.net.co

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

46

Señora

JUEZ 14 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

E. S. D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA RESOLUCIÓN DE CONTRATO**

DEMANDANTES: ***VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO***

DEMANDADOS: **FAJARDO MORENO Y CIA. S.A., CITY PLAZA S.A.S Y OTROS**

RADICADO: 05001310375220140015600

(PROVIENE DEL JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN)

EXCEPCIONES PREVIAS 11

Olga Ligia Piedrahita Orrego, abogada con tarjeta profesional número 56.077 del C.S. de la J., y con C.C. No.43.055.882 obrando en mi calidad de apoderada judicial de las siguientes personas:

1) **INVERSIONES COSERVICIOS S.A.** sociedad identificada con el Nit. No.900.300.411-6 domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor Juan Esteban Villa Mejía, identificado con cedula No. 70.567.005, sociedad propietaria del local: 266

2) **INVERSIONES RIVERA G. S.A.S** sociedad identificada con el Nit. No. 890.919.448-0 domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor Alberto Rivera Giraldo, identificado con cedula No. 17.143.413. Como propietaria del local: 288

3) **REALTY PLAST S.A.S** sociedad identificada con el Nit. No. 900.484.452-7 domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor Carlos Alberto Cárdenas Roldan, identificado con cedula No. 71.786.685. Como propietaria del local: 252

4) **DUCA S.A.S** sociedad identificada con el Nit. No. 900.391.392-3 domiciliada en Medellín, representada legalmente por el señor Luis Fernando Duque Cadavid, identificado con cedula No. 70.119.643. Como propietaria del local: 233

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgaligapiedrahita@gmail.com

47

5) **INVERSIONES GUTIERREZ TRUJILLO Y CIA S. EN C.S** sociedad identificada con el Nit. No. 900.034.356-8 domiciliada en Medellín, representada legalmente por la señora Paola Andrea Gutiérrez Gaviria, identificada con cedula No. 43.749.932. Como propietaria del local: 285

6) **ANKORWAT S.A.S** sociedad identificada con el Nit. No. 900.338.728-1 domiciliada en Medellín, representada legalmente por la señora María Luz Mercedes Noreña Pérez, identificada con cedula No. 42.879.508. Como propietaria del local: 227

7) **GUSTAVO OROZCO HINCAPIE,** varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No.70.508.923 domiciliado en Itagui, como propietario del local: 228

8) **ROSALVA ROJAS DE RAMIREZ,** mujer, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No.43.011.431 domiciliada en Medellín, como propietaria de los locales: 122 y 123

9) **DIANA ALEXANDRA VALENCIA GUZMAN,** mujer, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No.43.723.806 domiciliada en Medellín, como propietaria del local: 247

10) **MARIA EUGENIA DEL SOCORRO VASQUEZ MILLAN,** mujer mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con cedula No. 40.769.627. Como propietaria del local 238

11) **MAURICIO ANTONIO MARTINEZ MENDEZ,** varón mayor de edad, domiciliado en Monteria, identificado con cedula No. 71.609.236 Como copropietario del local 172

12) **MARIA RUBIELA OCHOA DE ZULETA,** mujer mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con cedula No. 21.359.166. Como propietaria del local 278

13) **VICTORIA EUGENIA ZULETA OCHOA,** mujer mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con cedula No. 42.887.356. Como propietaria del local 289

14) **MARIA VICTORIA BETANCUR RICO,** mujer mayor de edad, domiciliada en Envigado, identificada con cedula No. 21.394.627. Como propietaria del local 240 y 214

15) **FERNANDO LEON CORREA ARANGO,** varón mayor de edad, domiciliado en Envigado, identificado con cedula No. 70.102.914. Como propietario del local 240 y 124

16) **MELISA MEJIA RAMIREZ,** mujer mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con cedula No. 43.871.332. Como propietaria del local 151

~~434~~
49

Según poder especial que me confirieron, llamados en calidad de litisconsortes necesarios por pasiva, en el proceso de la referencia, me permito presentar **EXCEPCIONES PREVIAS,** de la siguiente manera:

1- De conformidad con el artículo 97 del CPC, numeral **6º: NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD DE LA ...EN QUE ACTUA EL DEMANDANTE ....**

En este proceso se vinculó como demandante al señor Miguel Antonio Vargas Martínez en nombre propio, cuando de los hechos de la demanda y los mismos documentos aportados, se desprende que nunca este demandante actuó en su propio nombre, y que por el contrario siempre lo hizo en representación legal de las contratantes, ya sea QUINTAL INVESTMENTS N.V. o de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Es decir, no obra prueba de que este demandante hubiera actuado en nombre propio y por lo tanto no puede actuar como demandante.

No obran en el expediente las actas por las cuales se efectuó la cesión de derechos fiduciarios en favor de VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION. Únicamente obra una carta en la que QUINTAL INVESTMENTS DE COLOMBIA Y VIENTO CELESTE S.A. notifican a la fiduciaria CORFICOLOMBIANA, que se efectuó un aporte en especie a la sociedad VIENTO CELESTE S.A.S, representado en la totalidad de los derechos fiduciarios poseídos en los fideicomisos BALCONES DE TIERRA LINDA Y CITY PLAZA. Y solicitan sea registrada esa cesión. En consecuencia, estamos frente a una carta dando noticias, pero no estamos frente a una cesión que es el requisito que debió aportar la parte demandante, para legitimarse en sus pretensiones.

2- INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES

-No aparece la identificación ni cedula ni el Nit de las demandantes ni de los demandados en el texto de la demanda

-El juramento estimatorio adolece de los requisitos exigidos por la ley, ya que la apoderada de la parte demandante no discrimina conceptos de ningún tipo al hacer el juramento estimatorio, es decir, no relaciona si son falta de pago, si son intereses, si son frutos, si son mejoras.

3- INEPTITUD DE DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

La demanda menciona en las pretensiones PRIMERAS SUBSIDIARIAS, concretamente en la segunda de ellas, que como consecuencia se declare la resolución parcial del contrato de promesa de compraventa, celebrado entre las sociedades en mención el 1 de marzo de 2007. Y dicho contrato ni se menciona en los hechos ni se aporta a la demanda, por tanto se configura una indebida acumulación de pretensiones.

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

4- NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS.

De manera inexplicable la demanda, aunque justifica incluso con argumentos de orden público, la imperiosa necesidad de integrar el Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA PH., resulta que al momento de solicitar la inscripción y la prueba de los terceros, tan solo aporta unos folios de matrícula inmobiliarias, pero no indica la totalidad de los terceros ni de las matriculas que deben llegar al proceso, que tendrían que ser todos llamados si el Juzgado insiste en la integración del Litisconsorcio, y no puede seleccionar caprichosamente a quienes cita y a quienes no, porque esto lo que corrobora es la excepción aquí formulada.

5- CADUCIDAD DE LA ACCION

La escritura pública de transferencia del lote 8B, contenida en la escritura pública No. 4.149 del 15 de abril de 2008 de la Notaria 15 de Medellín, por la cual los demandantes transfirieron el dominio, es decir lleva 6 años y 5 meses antes de la presentación de esta demanda, por consiguiente se operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

6- FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA

Se pretende la declaratoria de incumplimiento de un contrato de opción de compra, suscrito el 16 de agosto de 2007 y su anexo denominado acuerdo de entendimiento del 9 de abril de 2010 (que tan solo modifica la forma de pago, pero no se modifican las partes del contrato, ni se identifican plenamente las partes con sus nombres completos y Nit) para lo cual, no está legitimada la accionante para invocar las pretensiones según demuestro a continuación:

Si el despacho efectúa un análisis del contrato de Opción de Compra, a primera vista puede advertir que en dicho contrato ATIPICO denominado OPCION DE COMPRA DE LOTE, no es parte el demandante MIGUEL ANTONIO VARGAS MARTINEZ, pues este señor actuó en nombre y representación de una sociedad extranjera denominada QUINTAL INVESTMENTS N.V. y que en el cuerpo del contrato como en la nota al pie de su firma, se asienta que actúa como apoderado especial (sin que se conozca el poder) de la sociedad foránea, y por ende no puede solicitar este demandante que los efectos de un contrato atípico, que no suscribió, le puedan prosperar con la acción que adelanta ante su despacho.

El contrato suscrito el 16 de abril de 2007 denominado de OPCION DE COMPRA DE LOTE, como quiera que es un contrato atípico, en el que el fundamento del mismo lo constituye la AUTONOMIA PRIVADA, de conformidad con el artículo 1602 del Código Civil, debe ser entendido y respetado por la legislación colombiana, -en los términos en los que fue celebrado-. En este sentido si nos atenemos a la voluntad de las partes en dicho contrato, que tenía una vida

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgaligapiedrahita@gmail.com

~~4349~~ 50

predeterminada, por el plazo en el acordado, como se lee en la cláusula segunda (7 meses prorrogables por 3 meses más) en este plazo la opcionada en el citado contrato, debía ejercer su voluntad.

Pero además en la cláusula Octava del contrato de opción de compra, se indicó que. ..

"A partir de la firma del presente contrato de opción de compra, LA OPCIONADA suscribirá un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria para la construcción del proyecto City Plaza que constará de 2 etapas..

En la segunda etapa operativa o de construcción, EL OPCIONANTE transferirá el inmueble objeto de este documento a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.; quien se encargará de llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para la construcción de EL PROYECTO por cuenta y riesgo de EL OPCIONANTE, hasta la liquidación de el fideicomiso.

Esta cláusula en asocio con la cláusula NOVENA que reza:

> *"Si LA OPCIONADA, es decir, LA UNION TEMPORAL CITY PLAZA, ejerce la opción, es decir, alcanza el punto de equilibrio, la escritura pública de transferencia que solemnice el presente contrato se otorgara el último día hábil al mes siguiente que se alcance el punto de equilibrio..."*

Estas manifestaciones de voluntades que efectuó por los menos uno de los demandantes, LA SOCIEDAD QUINTAL INVESTEMENTS, (por sucesión contractual hoy VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION), indican de manera clara, que la transferencia del dominio a la FIDUCIARIA, se haría de modo irrestricto, sin reserva de dominio alguno, sin que se garantizaran los medios de pago al demandante, y en prueba de esta voluntad fue que en efecto tal como está probado en el proceso, dicha sociedad (posteriormente actuando con la susbidiaria de Colombia) transfirió el domino del bien al que aludía la OPCION DE COMPRA.

Este argumento extractado del contrato, hace que sea definitivamente improcedente integrar un Litisconsorcio con los copropietarios del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, porque desde la celebración del contrato de OPCION DE COMPRA, pero además por la manera IRREVOCABLE en que uno de los demandantes transfirió el dominio del lote opcionado, hace que sea improcedente pretender derechos sobre el LOTE Y SUS POSTERIORES CONSTRUCCIONES y que generen gravísimos perjuicios con la integración del litisconsorcio, de la manera como irresponsablemente lo solicita la demanda, en tanto la voluntad de las partes de la opción en ningún momento condicionó la transferencia del dominio del lote, a que se le cancelara previamente el precio. Por lo menos no quedó pactado en la opción de compra y esa voluntad, allí plasmada le da fuerza a las disposiciones de los interesados.

De conformidad con el contrato de OPCION DE COMPRA, que es el que se somete a la decisión del señor Juez para que se declare incumplido, tampoco puede predicarse que los demandantes estén legitimados en la causa por activa, porque dicha OPCION DE COMPRA, como contrato atípico que es, YA FUE CUMPLIDA, y su función se agotó con la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DEL LOTE EN FAVOR DE LA OPCIONADA, mediante la escritura pública multicitada.

Cosa bien diferente –Y QUE NO PONEN BAJO EL CONOCIMIENTO DEL SEÑOR JUEZ- es la forma en que se llevó a cabo el contrato de administración, en el cual tiene una participación activa y determinante la FIDUCIARIA, en este caso CORFICOLOMBIANA; y que estamos seguros, por el tipo de entidad vigilada que lo es, no transfiere el dominio de un inmueble, sin contar con las facultades legales y contractuales para hacerlo.

Como el OPCIONANTE (UNION TEMPORAL CITY PLAZA) indicó en la cláusula NOVENA, que con la escritura pública de transferencia, se solemnizaría este contrato [refiriéndose al de OPCION DE COMPRA] no puede por ello mismo el DEMANDANTE, PEDIR A SU DESPACHO QUE SE DECLARE INCUMPLIDO un contrato que ya tuvo su final y que fue efectivamente cumplido por las partes, cuando SUSCRIBIERON LA ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA A TITULO IRREVOCABLE DEL INMUEBLE QUE EN PRINCIPIO SE OPCIONABA. Aunque me disculpo, por hacer un símil con usar una expresión coloquial, para abundar en explicaciones, es tanto como si EL DEMANDANTE DESEARA REVIVIR UN MUERTO.

Desconocemos el tipo de contrato que celebraron al parecer las partes que suscribieron la OPCION DE COMPRA con la fiduciaria, y no aportan ese supuesto contrato de fiducia, pero en todo caso será un contrato que deberá resolverse entre los que lo suscribieron-si lo hicieron- pero de allí no se deviene ninguna consecuencia en este proceso, porque de lo que el señor Juez desconoce y las partes ignoran, tampoco puede predicarse ningún efecto.

Los demandantes no pueden invocar derechos sustanciales que se derivan de la escritura pública por la cual adquirió la titularidad del dominio mi representada y todos los COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. porque ni MIGUEL ANTONIO VARGAS, NI VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION, NI QUINTAL INVESTMENTS N.V, transfirieron la propiedad, en tanto el citado CONJUNTO INMOBILIARIO, fue construido en un lote de terreno que adquirió el PATRIMONIO AUTONOMO CITY PLAZA. Entidad que estaba legitimada por ser la titular del domino, para proceder a transferir los inmuebles del citado Centro Comercial.

Mis representados adquirieron el derecho de dominio en sus locales ubicados en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, con la certeza absoluta, de que sobre dichos inmuebles no pesaba ninguna condición resolutoria del dominio que pudiera afectar la tradición de los mismos.

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O
Abogada U de M
Especialista en Derecho Comercial
U.P.B

La única referencia que sobre uno de los demandantes pueden tener los TERCEROS DE BUENA FE, que adquirieron los inmuebles en el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, consiste en que, al estudiar la tradición del inmueble figura que uno de los adquirentes lo fue FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA, que recibió el PLENO DERECHO DE DOMINIO DEL LOTE 8-B, de manera IRREVOCABLE, Y que la sociedad QUINTAL INVESTMENTS (hoy demandante) se comprometió en la escritura pública de transferencia del lote 8B, a salir al saneamiento de lo que transfirió de modo IRREVOCABLE.

Desde el momento en que QUINTAL INVESTMENTS (hoy por sucesión contractual VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACION) entregó el inmueble en el que se construyó el CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA, no puede pretender resolver el contrato, ni pedir que los efectos de esa resolución afecten los propietarios de los inmuebles.

No solo carece de legitimación en la causa la parte demandante para pedir que se integrara el litisconsorcio, tal como lo hizo, sino muchísimo más grave, fue que solicitara medidas cautelares DESDE EL INICIO DE LA DEMANDA, AUN ANTES DE QUE SE DECRETARA LA INTEGRACION DEL LITISCONSORCIO.

Carece la demandante de LEGITIMACION EN LA CAUSA, para pedir la práctica de medidas cautelares sobre los bienes de quienes serían llamados a integrar el Litisconsorcio, porque la medida cautelar (como tal) SOLO SE PUEDE PEDIR frente a los bienes de los demandados.

Con todo respeto,

OLGA LIGIA PIEDRAHITA O.
C.C. No. 43.055.882 de Medellín
T.P. No. 56.077 del C.S.J.

ORIGINA JUDICIAL MEDELLIN
Presentación a: Olga piedrahita Ospina
22 MAR 2017
C.C/T.P.
Compareciente: TP. 56.077
Firma:
Folios:

Carrera 34 No. 11 B 70 Of. 701 Edificio San Sebastián de las Lomas
Medellín – Colombia
PBX (074) 2666886 Móvil 3007832315
olgaligapiedrahita@gmail.com

CUADERNO No. 31

EXCEPCION PREVIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO
DE MEDELLÍN

PROCESO:

VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE:
VIENTO CELESTE S.A.S. Y OTRO

DEMANDADO:
CITY PLAZA S.A.S. Y OTROS

2014-00156-00

ORIGINAL

387 1

SEÑORES:

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN.

Doctora: MURIEL MASSA ACOSTA

E.S.D

2 SEP 2017

OJM2Y25SEP17 9:01

REFERENCIA: PROCESO VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO
RAD.7522014-00156-00

DEMANDANTE: VIENTO CELESTE S.A.S EN LIQUIDACION Y OTRO.

DEMANDADO: CITY PLAZA S.A.S OTROS

ASUNTO: EXCEPCION PREVIA POR FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA LITICONSORTE POR PASIVA: HAROLD ANTONHY RAMIREZ MONTOYA.

JULIANA MARCELA POSADA SIERRA, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 43.877.093 expedida en Envigado, abogada titular, portadora de la tarjeta profesional No. 158.929 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del señor HAROLD ANTONHY RAMIREZ MONTOYA identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.688.656 de Medellín, vinculado a este proceso como litisconsorte por pasiva. Me permito presentar excepción previa por falta de legitimación en la causa para ser vinculado a la demanda como litisconsorte teniendo en cuenta los siguientes:

ARGUMENTOS FACTICOS:

1. Mi representado HAROLD ANTONHY RAMIREZ MONTOYA adquirió el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1081579 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona Sur, identificado como el local número 260 del centro comercial City Plaza mediante compraventa que le hizo JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA y MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO según consta en la escritura pública número 740 del 31 de Marzo de 2016 de la notaría veintiséis de Medellín, que se registra en la anotación 008 del folio en estudio.

2. Así mismo, Mi representado adquirió el derecho de dominio del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1081581 de la

oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín sur, identificado como el local número 264 del centro comercial City Plaza mediante compraventa que le hizo DIANA JANETH MONTES ARGUELLES según escritura número 741 del 31 de Marzo de 2016 de la notaría veintiséis de Medellín, que se registra en la anotación 008 del folio en estudio.

3. Mediante escritura pública Numero 1536 de fecha 18 de julio de 2017 de la notaria veintiséis de Medellín, mi poderdante transfirió el derecho de dominio del bien inmueble identificado con el número de matrícula 001-1081579 identificado como el local 260 del centro comercial City Plaza, mediante compraventa a Juan Andrés Avellaneda Serna, que se registra en la anotación número 12 del folio en estudio.

4. Mediante escritura pública Numero 645 de fecha 31 de Marzo de 2017 de la notaría veintiséis de Medellín, mi poderdante transfirió el derecho de dominio del bien inmueble identificado con el número de matrícula 001-1081581 identificado como el local número 264 del centro comercial City Plaza mediante compraventa a Esteban Darío Ocampo Alzate, que se registra en la anotación número 12 del folio en estudio.

5. De igual manera, el juzgado catorce civil del circuito de Medellín en auto proferido del 20 de junio de 2017, dispuso la vinculación de nuevos adquirentes por ostentar la condición de propietarios actuales, Por lo anterior, es viable que el juzgado acceda a declarar la desvinculación del proceso a mi representado HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA por no ser propietario de los inmuebles ubicados en City Plaza.

6. De igual manera, cabe recordar que si bien es cierto mi representado HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA en algún momento adquirió los inmuebles ubicados en el centro City Plaza, esta adquirencia se hizo de terceros de buena fe y no de los actores del conflicto al cual se pretendía ser vinculado, es decir, que cuando a mi representado se le hizo la transferencia de la propiedad esta no fue realizada por

CITY PLAZA S.A.S, NI FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.S, NI ANDRÉS FAJARDO VALDERRAMA, NI DE UNIÓN TEMPORAL CITY PLAZA, NI DE FAJARDO MORENO y CIA, mi representado adquirió la propiedad de los inmuebles de los señores JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA, MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO y DIANA JANETH MONTES ARGUELLES, quienes a su vez cuando adquirieron los inmuebles estos se encontraban en el comercio sin ninguna limitación que impidieran la transferencia de dominio y sin ningún tipo de gravamen o medida cautelar que advirtiera sobre algún pleito pendiente.

7. Conclusión, las pretensiones de rescindir un contrato no pueden afectar los intereses de terceras persona que han actuado dentro los marcos de los postulados de la buena fe y son completamente ajenos a las negociaciones realizadas entre la sociedad que presenta la demanda y la sociedad que es demandada, reiteramos que en el momento de la adquisición y celebración del negocio jurídico de compraventa los inmuebles que se pretende vincular se encontraban libres en el comercio y no existía prohibición expresa que impidiera la comercialización de los mismo ni inscripción de demanda alguna.

ARGUMENTO JURIDICO:

El art 6° de la ley 1395 de 2010, abrió la posibilidad de presentar la falta de legitimación en la causa como excepciones previas, es decir que a partir de dicha norma éste requisito para la sentencia de fondo o mérito puede analizarse como una excepción previa, Antes de proveer de fondo, de manera que encontrándose probada deberá proferirse sentencia anticipada; así debe ocuparse el Juzgado de analizar la misma en los términos propuestos por los demandados. Por lo tanto, resulta procedente presentar la falta de legitimación en la causa como excepción previa.

SOLICITUD

PRIMERA: Que el juzgado catorce civil del circuito de Medellín mediante providencia ordene la declaratoria de falta de legitimación

en la causa para ser vinculado al proceso en calidad de litisconsorte, por no ser el actual propietario de los inmuebles ubicado dentro del conjunto inmobiliario City Plaza, como prueba de las afirmaciones realizadas me permito suministrar copia de los certificados de matrícula inmobiliaria de los folios números 001-1081579 y 1081581de la oficina de registros de instrumentos públicos de Medellín zona sur.

SEGUNDA: Que se imponga una ejemplar condena en costa a la parte demandante.

PRUEBAS:

Solicito al despacho como prueba de las afirmaciones realizadas para fundamentar la solicitud de declaratoria de falta de legitimación en la causa para ser vinculada como litisconsorte deprecada tenga como prueba:

1. Copia de las escrituras públicas número 740 del 31 de Marzo de 2016, 741 del 31 de Marzo de 2016, Numero 1536 de fecha 18 de julio de 2017, Numero 645 de fecha 31 de Marzo de 2017, otorgadas en la notaria veintiséis de Medellín.
2. Los certificados de libertad y tradición de las matrículas inmobiliarias número 001-1081579 y 001-1081581 de la oficina de registros de instrumentos públicos de la ciudad de Medellín zona Sur.
3. Auto adiado el día 20 de junio de 2017, notificado por estado número 84 de fecha 21 de junio de 2017.

FUNDAMENTO LEGALES

Presente solicitud de falta de legitimidad en la causa para ser vinculado como litisconsorte por pasiva tiene como fundamento el art 29 de la constitución política el cual dispone el derecho humano

fundamental al debido proceso. De igual manera se invocan como fundamento el articulo 61 y subsiguiente que hacen parte del capítulo segundo "litisconsortes y otras partes" del CGP, art 78, art 96, 100 del CGP y el art 6 de la ley 1395 de 2010 referente a la contestación y procedimientos para presentar excepciones previas.

ANEXOS:

1. Copia de las escrituras públicas número 740 del 31 de Marzo de 2016, 741 del 31 de Marzo de 2016, Número 1536 de fecha 18 de julio de 2017, Número 645 de fecha 31 de Marzo de 2017, otorgadas en la notaría veintiséis de Medellín.
2. Los certificados de libertad y tradición de las matrículas inmobiliarias número 001-1081579 y 001-1081581 de la oficina de registros de instrumentos públicos de la ciudad de Medellín Sur.
3. Auto adiado el día 20 de junio de 2017, notificado por estado número 84 de fecha 21 de junio de 2017.
4. Poder para actuar.

NOTIFICACIONES

La suscrita apoderada recibirá las notificaciones en la secretaria de sus despacho y/o en mi oficina de abogada ubicada en la carrera 25 número 1ª Sur 155, of 1552 en Medellín.

Mi representado el señor HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA en la dirección que aparece registrada en el expediente por la demandante.

Atentamente,

Juliana Posada

JULIANA MARCELA POSADA SIERRA

CC. Nro. 43.877.093 expedida en Envigado

No. T.P 158.929 C.S.J

República de Colombia

Aa027451578

740
01-03-16

NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SETECIENTOS CUARENTA (740)

****

FECHA: MARZO 31 DE 2016

VENTA

DE: MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO Y JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA.----------

A FAVOR: HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA.----------

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los treinta y uno (31) días del mes de marzo ---------- del año dos mil dieciséis (2016), ante el Despacho de la **NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN**, cuyo Notario en propiedad es el Doctor **NÉSTOR FRANCISCO GIL ROJAS**, compareció(eron) **MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO Y JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA**, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Medellín, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 32.243.302 y 9.873.373, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente la primera y soltero sin unión marital de hecho el segundo, y dijeron:--

PRIMERO: Que transfiere(n) a título de venta a favor de **HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA**, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Medellín, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 71.688.656, de estado(s) civil(es) casado con sociedad conyugal vigente, el derecho de dominio y la posesión material que el(la)(los) vendedor(es)(as) tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

LOCAL N°. 260 (CALLE 36D SUR N° 27A – 105): Ubicado en el nivel 2 del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA - PROPIEDAD

Pre fre: 8647.48
$168.411
$14.150
$14.150
Ivo Papel Sellado
3C
ASENTADO EN OPERACIONES INMOBILIARIAS EN 2016

Ca154958091

01/07/2015 10373VUC9AKAKaUW

HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida aproximada de 37.02 metros cuadrados, un área privada construida útil aproximada de 36.85 metros cuadrados, una altura aproximada variable entre una mínima de 4,97 y una máxima de 5,67 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 396 al 403 y 396, punto de partida, del plano número 8A – PH. ----------

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) Nro(s): 001-1081579.----------

PARAGRAFO 1.- No obstante la cabida y linderos mencionados la venta se hace como cuerpo cierto. ----------

PARAGRAFO 2.- El(los) anterior(es) inmueble(s) hace(n) parte integrante del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA - PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, **en la CALLE 36D SUR Nº 27A – 105,** y fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura No. 1.656, del 08 de agosto de 2011, otorgada en la Notaría 26 de Medellín, aclarada por la escritura 2010 del 13 de septiembre de 2011 de la Notaria 26 de Medellín. Reformado por la escritura pública 933 del 11 de Mayo de 2012, la cual fue aclarada por la escritura pública 1098 del 31 de Mayo de 2012 todas de la Notaría 26 de Medellín y debidamente registradas.----------

PARÁGRAFO 3.- El(los) comprador(es) queda(n) en un todo sujeto(s) a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tienen derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado en las

Aa027487879

proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ----

SEGUNDO: Adquirió(eron) el(la)(los) vendedor(a)(es) mediante escritura pública Nº 2745 del 25 de septiembre de 2013 de la Notaria 26 de Medellin.----------

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) vendido(s) se encuentra(n) libre(s) de títulos de tenencia, medidas cautelares, toda clase de gravámenes tales como hipotecas, censos, servidumbres, usufructos, usos o habitación, patrimonios de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, embargos, pleitos pendientes e inscripciones de demanda y limitaciones al dominio distintas de las inherentes del régimen de propiedad horizontal. ----------

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. Previa interrogación al(la)(los) vendedor(a)(es) acerca de su(s) estado(s) civil(es) para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, este(a)(os) manifestó(aron) bajo la gravedad del juramento: Mi (nuestros) estado(s) civil(es) es(son) como ya se dijo, ---------- y el(los) inmueble(s) que vendo(emos) por esta escritura **NO-SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** ----------

CUARTO: Que el precio de la venta es la suma de **TRESCIENTOS DIECISEIS MILLONES PESOS M/L ($316.000.000)**, que el(los) vendedor(es) tiene(n) recibidos a entera satisfacción. ----------

QUINTO: Que desde la fecha ha(n) hecho la entrega real y material del(los) inmueble(s) vendido(s) al(la)(los) comprador(a)(es) por los linderos que se dejaron demarcados con todos los derechos y anexidades, usos y costumbres y servidumbres que sobre el mismo se

hayan constituido o que consten en títulos anteriores, y se obligan al saneamiento en los casos de la ley .----------

Presente(s) en este acto el(los) comprador(es) **HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA,** de las condiciones civiles ya anotadas, y manifestó (aron): **a)** Que en el presente acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s). **b)** Que acepta(n) la presente escritura y la venta en ella contenida. **c)** Que ya ha(n) recibido materialmente el (los) inmueble (s) a entera satisfacción. **d)** Que conoce(n), acepta(n) y acata(n) el régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido(s) el(los) inmueble(s) que adquiere (n) por medio de esta escritura pública y se someten a su estricto cumplimiento. **e)** Así mismo, el(la)(los) comprador(a)(es) manifiesta(n) para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002 o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquiere(n) el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades licitas.----------

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para dar cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, se interroga al COMPRADOR, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tienen vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: **1.** Que su estado civil es: CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE. **2.** Que NO posee(n) otro bien inmueble afectado a Vivienda Familiar. **3.** Que el(los) inmueble(s) que adquiero(rimos) por esta escritura **NO SE AFECTA(N) A VIVIENDA**

FAMILIAR, ya que no se reúnen los requisitos exigidos por la Ley 258 de 1996. ----------

No obstante el NOTARIO advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA. ----------

GASTOS: Que los gastos notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de rentas) a que de lugar la presente escritura en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre la vendedora y el(la)(los) comprador(a)(es); y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa, serán por cuenta del(la)(los) comprador(a)(es); y los de la retención en la fuente por cuenta del vendedor. ----------

Manifiestan los comparecientes: Que se conocieron personal y directamente antes de solicitar a esta Notaría el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron ser realmente interesados en el negocio; que LA PARTE COMPRADORA verificó que LA PARTE VENDEDORA si es realmente propietario del inmueble que le transfiere en venta, pues se lo enseñó material y satisfactoriamente, que, además tuvieron la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria, (certificado de libertad) que fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el articulo 9o. Decreto - ley 960 de 1970, motivos por los cuales

procedieron en a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa. ----------

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION - LEY 675 DE 2001: Para dar cumplimiento al Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, con el presente instrumento se protocoliza el PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN correspondiente a las expensas comunes causadas por la Administración del Conjunto de la cual hace parte el inmueble objeto de venta.----------

PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS: Para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 10 de fecha 1°. de abril de 2004 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, el suscrito Notario 26 de Medellín, advierte a los contratantes del PAZ Y SALVO SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS, que en caso de existir alguna deuda por dichos conceptos, éstos quedan obligados solidariamente a dicho pago.----------

NOTA: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) U OTORGANTE(S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO: Se indicó al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s)

Aa027457581

pareciere, y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fé, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1,970). ----------

INFORMACIÓN SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la(s) Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). ----------

EL(LA)(LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del contrato y conocer personalmente a la(las) persona(s) con quien(es) contrata(n).----------

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS.----------

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan. ----------

Observando las circulares recibidas de la OFAC (OFFICE OF FOREIGN ASSETS CONTROL u OFICINA DE CONTROL DE ACTIVOS INTERNACIONALES) Y POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO de conformidad con la Circular Externa No. 1536 del 17 de septiembre de 2013, se verifica que los otorgantes de esta escritura pública NO SE ENCUENTRAN REPORTADOS EN LA LISTA CLINTON; así mismo dando cumplimiento al Art. 17 de la Ley 282 de junio 6 de 1996, y a las circulares emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, igualmente se comprueba que éstas no hacen parte de la LISTA DE PERSONAS SECUESTRADAS.----------

Los Comparecientes leyeron personalmente este instrumento, lo aprobaron en forma expresa y firman en constancia. ----------

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se PROTOCOLIZA el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias:----------

República de Colombia

A027451582

SECRETARIA DE HACIENDA - CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACION NUMERO(S): 20160720/20160721. LUGAR DE EXPEDICION: ENVIGADO. ----------

NOMBRE DE PROPIETARIOS: MONICA MARTINEZ OSORIO Y JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA.----------

DOCUMENTOS: 32243302/9873373 ----------

FECHA DE EXPEDICIÓN: MARZO 29 DE 2016.----------

FECHA DE VENCIMIENTO: JUNIO 30 DE 2016.----------

VALORIZACION VALIDO POR 30 DIAS.----------

MATRICULA: 001-1081579 ----------

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 10160120002400100175 ----------

AVALUO: $ 315.716.483 ----------

DERECHOS NOTARIALES: $ 965.350 ----------

Decreto 1681 de 1996 y Resolución 0726 de enero 29 de 2016. ----------

IVA: $ 168.411 ----------

Retención en la fuente $ 3.160.000 ----------

Recibo Nº 8647/8648/ ----------

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: $ 14.150 ----------

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: $ 14.150 ----------

SE ELABORO EN LA HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS Aa:

027451578/027451579/027451580/027451581/027451582/027451583/*

Ca154958087

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

01/07/2015 1037C9AKAUaUWCV

Cadena s.a.

MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO H.I.D

C.C. 32.243.302

VENDEDORA

TELEFONO: 300 611 6363

DIRECCION: CL 17 A Sur #48-94.

OCUPACION: Publicista de capital

Email: monymorty33@hotmail.com

JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA H.I.D

C.C. 9'873.373

VENDEDOR

TELEFONO: 2972779

DIRECCION: Clle 73 Sur 63aa-185 int 116

OCUPACION: Empleado

Email: juandro82@gmail.com

12

República de Colombia

Aa027451583

VIENE DE LA HOJA Nº 027451582/***

HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA H.I.D

C.C. 71688656

COMPRADOR

TELEFONO: 3537707

DIRECCION: Cra 25 #1A Sur-155 OF 1552 Medellin

OCUPACION: Constructor

Email: haroldruiz2300@gmail.com

NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS

NOTARIO VEINTISEIS (26) DE MEDELLIN

Ca154958086

01/07/2015 10373V9C3AKAUaUW

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

ES **PRIMERA** COPIA FIEL TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 740 DEL 31 DE MARZO DEL AÑO 2016, OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN, CONSTA DE SEIS (6) HOJAS SE DESTINA PARA **EL COMPRADOR**.

MEDELLÍN, MARZO 31 DE 2.016

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARIA GENERAL
26
NOTARIA 26 DEL CIRCULO DE MEDELLIN

República de Colombia

741
31-03-16

NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SETECIENTOS CUARENTA Y UNO (741) ----------

FECHA: MARZO 31 DE 2016

VENTA

DE: DIANA YANNETH MONTES ARGUELLES.----------

A FAVOR: HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA.----------

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los treinta y uno (31) días del mes de marzo ---------- del año dos mil dieciséis (2016), ante el Despacho de la **NOTARÍA VEINTISÉIS (26) DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN,** cuyo Notario en propiedad es el Doctor **NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS**, compareció(eron) **DIANA YANNETH MONTES ARGUELLES,** mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Medellín, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 43.758.246, de estado(s) civil(es) casada con sociedad conyugal vigente, y dijo:----------

PRIMERO: Que transfiere(n) a título de venta a favor de **HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA,** mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Medellín, identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) 71.688.656, de estado(s) civil(es) casado con sociedad conyugal vigente, el derecho de dominio y la posesión material que el(la)(los) vendedor(es)(as) tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

LOCAL N°. 264 (CALLE 36D SUR N° 27A – 105): Ubicado en el nivel 2 del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA - PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, destinado al desarrollo de actividades comerciales,

Derechos $ 158.576
IVA $ 41.700
Super Fondo $ 41.700
Rte Fte: 8649

ASENTADO EN OBSERVACIONES INMOBILIARIAS 25 ABRIL DE 2016

incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida aproximada de 36,25 metros cuadrados, un área privada construida útil aproximada de 34,56 metros cuadrados, una altura aproximada variable entre una mínima de 4,97 y una máxima de 5,67 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 453 al 462 y 453, punto de partida, del plano número 8A – PH. ----------

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) Nro(s): 001-1081581.----------

PARAGRAFO 1.- No obstante la cabida y linderos mencionados la venta se hace como cuerpo cierto. ----------

PARAGRAFO 2.- El(los) anterior(es) inmueble(s) hace(n) parte integrante del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA - PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, **en la CALLE 36D SUR N° 27A – 105,** y fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura No. 1.656, del 08 de agosto de 2011, otorgada en la Notaría 26 de Medellín, aclarada por la escritura 2010 del 13 de septiembre de 2011 de la Notaria 26 de Medellín. Reformado por la escritura pública 933 del 11 de Mayo de 2012, la cual fue aclarada por la escritura pública 1098 del 31 de Mayo de 2012 todas de la Notaria 26 de Medellín y debidamente registradas.----------

PARÁGRAFO 3.- El(los) comprador(es) queda(n) en un todo sujeto(s) a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tienen derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ----------

SEGUNDO: Adquirió(eron) el(la)(los) vendedor(a)(es) mediante escritura pública Nº 1.686 del 5 DE JUNIO DE 2013 de la Notaría 26 de Medellin.----------

TERCERO: Que el(los) inmueble(s) vendido(s) se encuentra(n) libre(s) de títulos de tenencia, medidas cautelares, toda clase de gravámenes tales como hipotecas, censos, servidumbres, usufructos, usos o habitación, patrimonios de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, embargos, pleitos pendientes e inscripciones de demanda y limitaciones al dominio distintas de las inherentes del régimen de propiedad horizontal. ----------

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Previa interrogación al(la)(los) vendedor(a)(es) acerca de su(s) estado(s) civil(es) para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, éste(a)(os) manifestó(aron) bajo la gravedad del juramento Mi (nuestros) estado(s) civil(es) es(son) casada con sociedad conyugal vigente, y el(los) inmueble(s) que vendo(emos) por esta escritura **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** ----------

CUARTO: Que el precio de la venta es la suma de **DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L ($297.500.000)**, que el(los) vendedor(es) tiene(n) recibidos a entera satisfacción. ----------

QUINTO: Que desde la fecha ha(n) hecho la entrega real y material del(los) inmueble(s) vendido(s) al(la)(los) comprador(a)(es) por los linderos que se dejaron demarcados con todos los derechos y anexidades, usos y costumbres y servidumbres que sobre el mismo se hayan constituido o que consten en títulos anteriores, y se obligan al

saneamiento en los casos de la ley .----------

Presente(s) en este acto el(los) comprador(es) **HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA,** de las condiciones civiles ya anotadas, y manifestó (aron): **a)** Que en el presente acto obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s). **b)** Que acepta(n) la presente escritura y la venta en ella contenida. **c)** Que ya ha(n) recibido materialmente el (los) inmueble (s) a entera satisfacción. **d)** Que conoce(n), acepta(n) y acata(n) el régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido(s) el(los) inmueble(s) que adquiere (n) por medio de esta escritura pública y se someten a su estricto cumplimiento. **e)** Así mismo, el(la)(los) comprador(a)(es) manifiesta(n) para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquiere(n) el(los) inmueble(s) objeto de esta escritura, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para dar cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, se interroga al COMPRADOR, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tienen vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, quien(es) responde(n) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: **1.** Que su estado civil es: CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE. **2.** Que NO posee(n) otro bien inmueble afectado a Vivienda Familiar. **3.** Que el(los) inmueble(s) que adquiero(rimos) por esta escritura **NO SE AFECTA(N) A VIVIENDA FAMILIAR**, ya que no se reúnen los requisitos exigidos por la Ley 258

República de Colombia

Aa027451577

de 1996. ----------

No obstante el NOTARIO advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA. ----------

GASTOS: Que los gastos notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de rentas) a que de lugar la presente escritura en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre la vendedora y el(la)(los) comprador(a)(es); y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa, serán por cuenta del(la)(los) comprador(a)(es); y los de la retención en la fuente por cuenta del vendedor. ----------

Manifiestan los comparecientes: Que se conocieron personal y directamente antes de solicitar a esta Notaría el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron ser realmente interesados en el negocio; que LA PARTE COMPRADORA verificó que LA PARTE VENDEDORA si es realmente propietario del inmueble que le transfiere en venta, pues se lo enseñó material y satisfactoriamente, que, además tuvieron la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria, (certificado de libertad) que fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9o. Decreto - ley 960 de 1970, motivos por los cuales

procedieron en a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa. ----------

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION - LEY 675 DE 2001: Para dar cumplimiento al Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, con el presente instrumento se protocoliza el PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN correspondiente a las expensas comunes causadas por la Administración del Conjunto de la cual hace parte el inmueble objeto de venta.----------

PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS: Para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 10 de fecha 1º. de abril de 2004 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, el suscrito Notario 26 de Medellín, advierte a los contratantes del PAZ Y SALVO SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS que en caso de existir alguna deuda por dichos conceptos, éstos quedan obligados solidariamente a dicho pago. ----------

NOTA: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) U OTORGANTE(S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO: Se indicó al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s)

pareciere, y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fé, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). ----------

INFORMACIÓN SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la(s) Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). ----------

EL(LA)(LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del contrato y conocer personalmente a la(las) persona(s) con quien(es) contrata(n).----------

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS.----------

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan. ----------

Observando las circulares recibidas de la OFAC (OFFICE OF FOREIGN ASSETS CONTROL u OFICINA DE CONTROL DE ACTIVOS INTERNACIONALES) Y POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, de conformidad con la Circular Externa No. 1536 del 17 de septiembre de 2013, se verifica que los otorgantes de esta escritura pública NO SE ENCUENTRAN REPORTADOS EN LA LISTA CLINTON; así mismo dando cumplimiento al Art. 17 de la Ley 282 de junio 6 de 1996, y a las circulares emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, igualmente se comprueba que éstas no hacen parte de la LISTA DE PERSONAS SECUESTRADAS.----------

Los Comparecientes leyeron personalmente este instrumento, lo aprobaron en forma expresa y firman en constancia. ----------

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se PROTOCOLIZA el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias:----------

17

República de Colombia

Aa027451576

SECRETARIA DE HACIENDA - CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACION NUMERO(S): 20160722. LUGAR DE EXPEDICION: ENVIGADO.----------

NOMBRE DE PROPIETARIA: DIANA MONTES ARGUELLES.----------

DOCUMENTO: 43758246 ----------

FECHA DE EXPEDICIÓN: MARZO 29 DE 2016.----------

FECHA DE VENCIMIENTO: JUNIO 30 DE 2016.----------

VALORIZACION VALIDO POR 30 DIAS.----------

MATRICULA: 001-1081581 ----------

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 10160120002400100177 ----------

AVALUO: $ 297.424.162 ----------

DERECHOS NOTARIALES: $ 909.850 ----------

Decreto 1681 de 1996 y Resolución 0726 de enero 29 de 2016. ------

IVA: $ 158.576 ----------

Retención en la fuente $ 2.975.000 ----------

Recibo Nº 8649 ----------

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: $ 11.700 ----------

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: $ 11.700 ----------

SE ELABORO EN LA HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS Aa: 027451572/027451573/027451574/027451575/027451576/**

DIANA YANNETH MONTES ARGUELLES H.I.D

C.C. 43.758.246

VENDEDORA

TELEFONO: 300 4778358

DIRECCION: Calle 43 Sur # 29.A05

OCUPACION: Rentista de capital- comerciante

Email: dionamontes78@hotmail.com.

HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA H.I.D

C.C. 71688656

COMPRADOR

TELEFONO: 3537707.

DIRECCION: Cra 25 # 1A Sur-155 OF 1552 Medellin.

OCUPACION: Constructor.

Email: haroldromirez3000@gmail.com.

NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS

NOTARIO VEINTISEIS (26) DE MEDELLIN

18

VENTA-LOCAL 260-HAROLD RAMIREZ-JULIO-7-2017-OTRO COMPRADOR

República de Colombia

Aa043281637

1.536
18-07-17

NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS (1.536)

FECHA: 18 DE JULIO DE 2017

VENTA $325.188.000

OTORGADA POR: HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA C.C. 71.688.656

A FAVOR DE: JULIAN ANDRES AVELLANEDA SERNA C.C. 98.569.583

INMUEBLE: LOCAL 260; QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL- PRIMERA ETAPA, EN LA CALLE 36 D SUR NUMERO 27 A - 105, DE LA CIUDAD DE ENVIGADO.

MATRICULA INMOBILIARIA NRO. 001-1081579

Refe: 1036

****

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a Dieciocho (18) de julio ----------

del año dos mil diecisiete (2017), ante el Despacho de la **NOTARIA VEINTISEIS (26) DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN,** cuyo Notario en propiedad es el Doctor **NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS**, compareció el señor **HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA,** mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.688.656,** de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre, y manifestó: ----------

PRIMERO: QUE TRANSFIERE A TÍTULO DE VENTA a favor de **JULIAN ANDRES AVELLANEDA SERNA,** mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., de transito por la ciudad de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía número **98.569.583,** de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, el derecho de dominio y la posesión material que el vendedor tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble: ------

LOCAL NUMERO 260 (CALLE 36 D SUR NUMERO 27 A – 105): Ubicado en el nivel 2 del CONJUNO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida aproximada de 37.02 metros cuadrados, un área privada útil aproximada de 36.85 metros

Derechos $993.914
$28.898
$15.100
$15.100
IVA
Fondo

ASENTADO OPERACIONES INMOBILIARIAS
Elaboró. Fecha. Revisó.
13/01/ agosto 2017

cuadrados, una altura aproximada variable entre una mínima de 4,97 y una máxima de 5,67 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 396 al 403 y 396, punto de partida, del plano número 8 A –PH. ----------

Matrícula inmobiliaria No. 001-1081579 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. ----------

(SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE FECHA 17 DE JULIO DE 2017) ----------

PARAGRAFO 1.- No obstante la cabida y linderos mencionados la venta se hace como cuerpo cierto. -- ----------

PARAGRAFO 2.- El anterior inmueble hace parte integrante del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el municipio de Envigado, en la Calle 36 D Sur número 27 A – 105, y fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 1656 del 8 de agosto de 2011 de la Notaria 26 de Medellín, aclarado mediante la escritura pública número 2010 del 13 de septiembre de 2011 de la Notaria 26 de Medellín, reformado por la escritura pública número 933 del 11 de mayo de 2012 de la Notaria 26 de Medellín, aclarado mediante la escritura pública número 1098 del 31 de mayo de 2012 de la Notaria 26 de Medellín; todas debidamente registradas. ----------

PARÁGRAFO 3.- El comprador queda en un todo sujeto a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ----------

SEGUNDO: Adquirió el vendedor el inmueble por compra a JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA Y MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO, mediante la escritura pública número 740 del 31 de marzo de 2016 de la Notaria 26 de Medellín, debidamente registrada.----------

TERCERO: Que el inmueble vendido se encuentra libre de títulos de tenencia, medidas cautelares, toda clase de gravámenes tales como censos, servidumbres, hipotecas, usufructos, usos o habitación, patrimonios de familia inembargable,

República de Colombia

Aa043281638

afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, embargos, pleitos pendientes e inscripciones de demanda y limitaciones al dominio distintas de las inherentes del régimen de propiedad horizontal.----------

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Previa interrogación al vendedor acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar; éste manifestó bajo la gravedad del juramento: Mi estado civil es casado con sociedad conyugal vigente y el inmueble que vendo por esta escritura NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

CUARTO: Que el precio de la venta es la suma de **TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL PESOS M.L. ($325.188.000)**, que el vendedor tiene recibidos a entera satisfacción. ----------

QUINTO: Que desde la fecha ha hecho la entrega real y material del inmueble vendido al comprador por los linderos que se dejaron demarcados con todos los derechos y anexidades, usos y costumbres y servidumbres que sobre el mismo se hayan constituido o que consten en títulos anteriores, y se obliga al saneamiento en los casos de la ley. ----------

Presente en este acto el comprador **JULIAN ANDRES AVELLANEDA SERNA,** de las condiciones civiles ya anotadas, y manifestó: ----------

a) Que en el presente acto obra en su propio nombre.----------

b) Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida. ----------

c) Que ya ha recibido materialmente el inmueble a entera satisfacción. ----------

d) Que conoce, acepta y acata el régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble que adquiere por medio de esta escritura pública y se somete a su estricto cumplimiento. ----------

e) Así mismo, el comprador manifiesta para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquiere el inmueble objeto de esta escritura, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades licitas. ----------

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para dar cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, se interroga al COMPRADOR, previas las

advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tiene vigente la sociedades conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee otros inmuebles afectados a vivienda familiar, quien responde BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: ----------

1) Que su estado civil es casado con sociedad conyugal vigente. ----------

2) Que el inmueble que adquiere por esta escritura NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR ya que no se reúnen los requisitos exigidos por la ley 258 de 1996. ----------

No obstante el NOTARIO advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA. ----------

GASTOS.- Que los gastos notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de rentas) a que de lugar la presente escritura en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre la parte vendedora y la parte compradora; y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa, serán por cuenta de la parte compradora, y los de la retención en la fuente por cuenta de la parte vendedora. ----------

Manifiestan los comparecientes: Que se conocieron personal y directamente antes de solicitar a esta Notaría el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron ser realmente interesados en el negocio; que LA PARTE COMPRADORA verificó que LA PARTE VENDEDORA si es realmente propietario del inmueble que le transfiere en venta, pues se lo enseñó material y satisfactoriamente, que, además tuvieron la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria, (certificado de libertad) que fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9o. Decreto - ley 960 de 1970, motivos por los cuales procedieron en a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa. ----------

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION - LEY 675 DE 2001: Para dar cumplimiento al Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, con el presente instrumento se protocoliza el PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN correspondiente a las

expensas comunes causadas por la Administración de la Urbanización de la cual hacen parte los inmuebles objeto de venta. ----------

PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS: Para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 10 de fecha 1°. de abril de 2004 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, el suscrito Notario 26 de Medellín, advierte a los contratantes del PAZ Y SALVO SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS, que en caso de existir alguna deuda por dichos conceptos, éstos quedan obligados solidariamente a dicho pago. ----------

NOTA: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL (LOS) INTERVINIENTE (S) U OTORGANTE (S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO: Se indicó al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere, y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). ----------

INFORMACIÓN SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s)

fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la(s) Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). ----------

EL(LA)(LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del contrato y conocer personalmente a la(las) persona(s) con quien(es) contrata(n).----------

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS.----------

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan. Según Circular externa 1536 de 2013, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se verificaron las diferentes listas vinculadas a través del SOFTWARE – STRADATA el día: 07/07/2017 por la protocolista: LAURA MELISSA BERRIO ARISTIZABAL. ----------

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 del 10 de Enero de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de sus huellas dactilares contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa. ---.–

Los Comparecientes leyeron personalmente este instrumento, lo aprobaron en forma expresa y firman en constancia. ----------

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. ----------

Se PROTOCOLIZA el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias:----------

TESORERIA DE RENTAS- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO.- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NUMERO: 20172822 ----------

LUGAR DE EXPEDICION: ENVIGADO ----------

NOMBRE DE PROPIETARIO: HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA----------

República de Colombia

Aa043281640

DOCUMENTO: 71.688.656, ----------

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07/07/2017 -FECHA DE VENCIMIENTO: 31/12/2017 ---

MATRICULA: 001-1081579 ----------

NUMERO PREDIAL NACIONAL : PREDIO: 10160120002400100175 ----------

AVALUO: $325.187.977,----------

VALORIZACION ----------NUMERO: 20172822, ----------

LUGAR DE EXPEDICION: ENVIGADO, ----------

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07/07/2017. -FECHA DE VENCIMIENTO: 07/08/2017. --

DERECHOS NOTARIALES: $993.914--------DECRETO 1681/96. –RES 451 DEL 20 DE ENERO DEL AÑO 2017, MODIFICADA POR LA RESOLUCION 913 DEL 2 DE FEBRERO DE 2017. ---------IVA: $208.098. ----------

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: $15.100. ----------

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: $15.100. ----------

RETENCION EN LA FUENTE: $3.251.880---RECIBO # 10361.----------

SE ELABORO EN LA HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS Aa043281637/43281638/43281639/43281640.----------

---

HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA

C.C. 71688656

TELEFONO FIJO O CELULAR: 3220595.

DIRECCION: Cra 25 # 1A Sur - 155 Of 1552

CIUDAD: Medellin.

E-MAIL: harold ramirez 3000 @gmail.com.

PROFESIÓN U OFICIO: Constructor

ESTADO CIVIL: Casado

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DCTO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

Aa043281640

13/01/2017 10555KDASKKEaQGM

JULIAN ANDRES AVELLANEDA SERNA
c.c. 98569583
TELEFONO FIJO O CELULAR: 312 757 5381
DIRECCION: cra 43 c # 10-72
CIUDAD: Medellin
E-MAIL: tecnicentroiconllantas@gmail.com
PROFESIÓN U OFICIO: comerciante
ESTADO CIVIL: casado
PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DCTO 1674 DE 2016 SI ☐ NO ☒
CARGO:
FECHA VINCULACIÓN:
FECHA DE DESVINCULACIÓN:

REPUBLICA DE COLOMBIA
NESTOR GIL ROJAS
NOTARIO

NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS
NOTARIO VEINTISEIS (26) DE MEDELLIN

Venta City Plaza Local

22

264

República de Colombia

VENTA-LOCAL
264-HAROLD
RAMIREZ-MARZI
31-2017

Aa039880853

645
31-03-17

NOTARIA VEINTISÉIS (26) DE MEDELLÍN

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO (645)

FECHA: 31 DE MARZO DE 2017

VENTA $306.367.000

OTORGADA POR: HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA C.C. 71.688.656

A FAVOR DE: ESTEBAN DARIO OCAMPO ALZATE C.C. 8.033.684

HIPOTECA $90.000.000

OTORGADA POR: ESTEBAN DARIO OCAMPO ALZATE C.C. 8.033.684

A FAVOR DE: HENRY ALBERTO ALVAREZ GOMEZ C.C. 70.420.873

INMUEBLES: LOCAL 264; QUE HACE PARTE INTEGRANTE DEL CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL- PRIMERA ETAPA, EN LA CALLE 36 D SUR NUMERO 27 A - 105, DE LA CIUDAD DE ENVIGADO.

MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 001-1081581

Derechos $1.336.401
$286.409
$15.100
$15.100 Refre: 9993

ASENTADO OPERACIONES INMOBILIARIAS
Elaboró. Fecha. Agosto 2017
Revisó.

****

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a Treinta y uno (31) de marzo----------

del año dos mil diecisiete (2017), ante el Despacho de la **NOTARIA VEINTISEIS (26) DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN,** cuyo Notario en propiedad es el Doctor **NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS**, se celebraron los siguientes actos:----------

ACTO No. 1. VENTA

Compareció el señor **HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA,** mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.688.656,** de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre, y manifestó: ----------

PRIMERO: QUE TRANSFIERE A TÍTULO DE VENTA a favor de **ESTEBAN DARIO OCAMPO ALZATE,** mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía número **8.033.684,** de estado civil soltero sin unión marital de hecho, el derecho de dominio y la posesión material que el vendedor tiene y ejerce, sobre el siguiente inmueble: ----------

LOCAL NUMERO 264 (CALLE 36 D SUR NUMERO 27 A – 105): Ubicado en

4(2,25)

el nivel 2 del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida aproximada de 36.25 metros cuadrados, un área privada construida útil aproximada de 34.56 metros cuadrados, una altura aproximada variable entre una mínima de 4.97 y una máxima de 5.67 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 453 al 462 y 453, punto de partida, del plano número 8 A – PH. ----------

Matrícula inmobiliaria No. 001-1081581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. ----------

(SE PROTOCOLIZA CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD DE FECHA 30 DE MARZO DE 2017) ----------

PARAGRAFO 1.- No obstante la cabida y linderos mencionados la venta se hace como cuerpo cierto. ----------

PARAGRAFO 2.- El anterior inmueble hace parte integrante del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el municipio de Envigado, en la Calle 36 D Sur número 27 A – 105, y fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número 1656 del 8 de agosto de 2011 de la Notaria 26 de Medellín, aclarado mediante la escritura pública número 2010 del 13 de septiembre de 2011 de la Notaria 26 de Medellín, reformado por la escritura pública número 933 del 11 de mayo de 2012 de la Notaria 26 de Medellín, aclarado mediante la escritura pública número 1098 del 31 de mayo de 2012 de la Notaria 26 de Medellín; todas debidamente registradas. ----------

PARÁGRAFO 3.- El comprador queda en un todo sujeto a dicho régimen y por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ----------

SEGUNDO: Adquirió el vendedor el inmueble por compra a DIANA YANNETH MONTES ARGUELLES, mediante la escritura pública número 741 del 31 de

marzo de 2016 de la Notaria 26 de Medellín, debidamente registrada.----------

TERCERO: Que el inmueble vendido se encuentra libre de títulos de tenencia, medidas cautelares, toda clase de gravámenes tales como censos, servidumbres, hipotecas, usufructos, usos o habitación, patrimonios de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias, embargos, pleitos pendientes e inscripciones de demanda y limitaciones al dominio distintas de las inherentes del régimen de propiedad horizontal.----------

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: Previa interrogación al vendedor acerca de su estado civil para dar cumplimiento a la ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar; éste manifestó bajo la gravedad del juramento: Mi estado civil es casado con sociedad conyugal vigente y el inmueble que vendo por esta escritura NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. ----------

CUARTO: Que el precio de la venta es la suma de **TRESCIENTOS SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M.L. ($306.367.000)**, que pagara así: **a)** La suma de **DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M.L. ($216.367.000)** que el vendedor tiene recibidos a entera satisfacción, y la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS M.L. ($90.000.000)** que pagara con el producto de un préstamo otorgado por el señor **HENRY ALBERTO ALVAREZ GOMEZ**, como se dirá en esta escritura.----------

PARAGRAFO: No obstante la forma de pago, **EL VENDEDOR** renuncia a la condición resolutoria derivada de la forma de pago. ----------

QUINTO: Que desde la fecha ha hecho la entrega real y material del inmueble vendido al comprador por los linderos que se dejaron demarcados con todos los derechos y anexidades, usos y costumbres y servidumbres que sobre el mismo se hayan constituido o que consten en títulos anteriores, y se obliga al saneamiento en los casos de la ley. ----------

Presente en este acto el comprador **ESTEBAN DARIO OCAMPO ALZATE,** de las condiciones civiles ya anotadas, y manifestó: ----------

a) Que en el presente acto obra en su propio nombre.----------

b) Que acepta la presente escritura y la venta en ella contenida. ----------

c) Que ya ha recibido materialmente el inmueble a entera satisfacción. ---------

d) Que conoce, acepta y acata el régimen de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el inmueble que adquiere por medio de esta escritura pública y se somete a su estricto cumplimiento. ----------

e) Así mismo, el comprador manifiesta para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquiere el inmueble objeto de esta escritura, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades licitas. ---------

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: Para dar cumplimiento a lo preceptuado por la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, sobre afectación a vivienda familiar, se interroga al COMPRADOR, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tiene vigente la sociedades conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee otros inmuebles afectados a vivienda familiar, quien responde BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO: ----------

1) Que su estado civil es soltero sin unión marital de hecho. ----------

2) Que el inmueble que adquiere por esta escritura NO SE AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR ya que no se reúnen los requisitos exigidos por la ley 258 de 1996. ----------

No obstante el NOTARIO advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA. ----------

GASTOS.- Que los gastos notariales y el Impuesto de Registro (Boleta de rentas) a que de lugar la presente escritura en razón de la compraventa, serán cubiertos por mitades entre la parte vendedora y la parte compradora; y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la compraventa, serán por cuenta de la parte compradora, y los de la retención en la fuente por cuenta de la parte vendedora. ----------

ACTO No. 3. HIPOTECA ABIERTA

Compareció el señor **ESTEBAN DARIO OCAMPO ALZATE,** mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. **8.033.684**, de estado civil soltero sin unión marital de hecho; y quien(es) en adelante se

denominará el **DEUDOR O PARTE DEUDORA**; y señor **HENRY ALBERTO ALVAREZ GOMEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **70.420.873**, de estado civil soltero con unión marital de hecho; quien en adelante se denominará el **ACREEDOR O PARTE ACREEDORA** y manifestaron: ----------

PRIMERO: Que se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de hipoteca, que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio, que la parte acreedora constató de primera mano que la parte deudora si es realmente propietaria del(los) inmueble(s) que le da en hipoteca, pues se lo enseño material y satisfactoriamente, que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista de los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición), que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9o. Del Decreto Ley 960 de 1.970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de hipoteca en la siguiente forma: ----------

SEGUNDO: Que en el otorgamiento del presente acto escriturario, obra(n) como ya se dijo. ----------

TERCERO: Que obrando en la condición que deja (n) expresada, la parte **DEUDORA**, además de comprometer su responsabilidad personal, de conformidad con lo dispuesto por el último inciso del Artículo 2.438 del Código Civil, constituye(n) **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA** a favor de la parte **ACREEDORA**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): ----------

LOCAL NUMERO 264 (CALLE 36 D SUR NUMERO 27 A – 105): Ubicado en el nivel 2 del CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA – PROPIEDAD HORIZONTAL – PRIMERA ETAPA, situado en el Municipio de Envigado, destinado al desarrollo de actividades comerciales, incluyendo el expendio de comidas con cocción en el propio local, con un área construida aproximada de

36.25 metros cuadrados, un área privada construida útil aproximada de 34.56 metros cuadrados, una altura aproximada variable entre una mínima de 4.97 y una máxima de 5.67 metros lineales. Su área y linderos están determinados por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos del 453 al 462 y 453, punto de partida, del plano número 8 A – PH. ----------

Matrícula inmobiliaria No. 001-1081581 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur. ----------

PARÁGRAFO 1. No obstante el área y linderos determinados, la presente hipoteca se hace como cuerpo cierto. ----------

PARÁGRAFO 2. Que no tiene(n) vendido(s) ni de otro modo enajenado(s) el(los) mencionado(s) inmueble(s), el(los) cual(es) se encuentra(n) libre(s) de toda clase de gravámenes, tales como hipotecas, censo, embargo judicial, pleito pendiente y condiciones resolutorias, títulos de tenencia y medidas cautelares. ----------

CUARTO: Que el (los) deudor (a) hipotecante (s), adquirió el(los) inmueble(s), por compra a HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA, mediante esta escritura pública. ----------

QUINTO: Que la hipoteca comprende no sólo el (los) inmueble (s) antes indicado(s), sino, también, todas las mejoras, sean presentes o futuras, lo mismo que las pensiones e indemnizaciones de que trata el Artículo 2.446 del Código Civil y los muebles y demás accesorios reputados inmueble(s) conforme a la ley. ----------

SEXTO: Que la hipoteca que constituye(n) garantiza a **LA PARTE ACREEDORA**, el pago de todas las obligaciones que el (la)(los)(las) **DEUDOR** (ES) tenga(n) contraídas o que contrajere(n) en el futuro para con el (ella) (ellos) (ellas), por cualquier concepto, bien sea directas o indirectas, en su(s) propio(s) nombre(s) o con otra u otras personas, naturales o jurídicas, individual, conjunta o solidariamente, cualesquiera que sean su naturaleza y su origen y los documentos o títulos-valores en que consten o se hagan constar. Que la hipoteca garantizará, además, el pago de los intereses convencionales o remuneratorios y de los moratorios de las misma obligaciones, las costas y expensas de las cobranzas a que hubiere lugar y, en general, todos los gastos

que tengan su origen en las expresadas obligaciones.----------

SÉPTIMO: Que la hipoteca que constituye(n) garantiza el pago de las obligaciones dichas en el numeral anterior hasta su completa extinción por pago efectivo, sea que este se haga dentro de los plazos convenidos o al vencimiento de las prórrogas o renovaciones que el (la) (los) (las) acreedor (a) (es) (as) conceda (n) a el (la) (los) (las) deudor(a)(es). ----------

OCTAVO: Que la hipoteca que constituye(n) garantiza el pago de las obligaciones del exponente **DEUDOR**, a favor de (la)(los) (las) PARTE **ACREEDORA,** en los términos de esta escritura, el crédito aprobado es hasta por la suma de **NOVENTA MILLONES DE PESOS M.L. ($90.000.000),** en cuanto a capital se refiere, pero que no obstante el límite anotado si el monto de dichas obligaciones llegare a exceder tal cantidad, el exceso quedará también, lo mismo que sus accesorios, garantizado con la misma hipoteca.------

NOVENO: Que la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia es el lugar convenido para el cumplimiento de las obligaciones cuyo pago garantiza la hipoteca que constituye(n) por medio de este instrumento. ----------

DÉCIMO: Que en el evento de que la hipoteca llegue a amparar el pago de varias obligaciones, la mora en el cumplimiento de una sola de ellas, extinguirá el plazo de las restantes que no se halle vencidas, el (la)(los)(la) acreedor(a)(es) podrá entonces demandar la solución de todas.----------

DECIMO PRIMERO: Que serán de cargo de e l(la) (los) (las) deudor (a) (es) (as) los impuestos y gastos que ocasione las letras de cambio, pagarés o cualesquier otros títulos valores o documentos en los que se hagan constar las obligaciones garantizadas con la hipoteca; los que demande el otorgamiento o constitución de la hipoteca y los de cancelación del gravamen cuando llegue la oportunidad.----------

DÉCIMO SEGUNDO: Que los intereses tanto compensatorios como de mora, el plazo, las condiciones de pago y demás, de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca, son los(las) que aparecen contenidos(as) en los respectivos documentos de deber que para el efecto suscriba (n) el (la) (los) (las) deudor(a)(es).----------

DÉCIMO TERCERO: **<u>En caso de pérdida o destrucción</u>** de esta escritura con

mérito para exigir el pago de las obligaciones que ella garantiza, desde ahora y para entonces; por este instrumento EL (LA) (LOS) (LAS) ACREEDORA (A) (ES) (AS) y el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) hipotecante (s) solicita(n) al señor Notario se sirva expedir una copia que sustituya a la que se hubiere perdido o destruido, sin necesidad de ningún trámite judicial. ----------

Para estos efectos el (la) (los)(las) deudor(a)(es) (as) hipotecante (s) otorga (n) PODER ESPECIAL a EL(LA) (LOS) (LAS) ACREEDOR (A) (ES) (AS), para que en su nombre y representación adelante las diligencias que correspondan ante cualquier autoridad o persona, con facultad amplia y suficiente. ----------

En esta forma se cumple la exigencia del Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y Artículo 39 del Decreto 2148 de 1.983; y para que en caso de que se cometiera error en la nomenclatura, descripción, número de registro catastral, número de matrícula inmobiliaria o linderos del inmueble, área o error en relación con los nombres o apellidos de alguno de los contratantes, LOS ACREEDORES puede hacer la respectiva escritura de aclaración. ----------

El notario, en su función asesora, instruyó a el (la) (los) (las) otorgante (s) acreedor (a) (es) (as) sobre el contenido y alcance del artículo 2455 del Código Civil, el cual se transcribe a continuación en su parte pertinente: "ARTICULO 2455.- La hipoteca podrá limitarse a una determinada suma, con tal que así se expresa inequívocamente, pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal, aunque así se haya estipulado.----------

Presente el señor **HENRY ALBERTO ALVAREZ GOMEZ,** mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. **70.420.873**, obrando en su propio nombre y manifestó: Que acepta esta escritura y en especial la Hipoteca que se constituye por medio de esta Escritura Pública, por encontrarla a su entera satisfacción y que se reserva(n) el derecho de ceder el título hipotecario a la(s) persona(s) que a bien tenga(n) con notificación expresa a el(la)(los)(las) deudor(a)(es)(as), lo mismo que para iniciar las acciones legales en caso de incumplimiento, ya sea en el pago de los intereses de la suma mutuada o de esta misma.----------

Los otorgantes del presente instrumento bajo su entera responsabilidad,

manifiestan que aceptan los términos del contrato que contiene la presente escritura, que se conocen perfectamente, están plenamente seguros que los nombres aquí consignados son los mismos de las cédulas de ciudadanía y por consiguiente la negociación es perfecta y no adolece de ninguna falsedad.------

Manifiestan los comparecientes: Que se conocieron personal y directamente antes de solicitar a esta Notaría el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de compraventa, que constataron ser realmente interesados en el negocio; que LA PARTE COMPRADORA e HIPOTECANTE verificó que LA PARTE VENDEDORA y DEUDORA si es realmente propietario del inmueble que le transfiere en venta, pues se lo enseñó material y satisfactoriamente, que, además tuvieron la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria, (certificado de libertad) que fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9o. Decreto - ley 960 de 1970, motivos por los cuales procedieron en a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa e hipoteca. ----------

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION - LEY 675 DE 2001: Para dar cumplimiento al Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, con el presente instrumento se protocoliza el PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN correspondiente a las expensas comunes causadas por la Administración de la Urbanización de la cual hacen parte los inmuebles objeto de venta. ----------

PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE SERVICIOS PUBLICOS: Para dar cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 10 de fecha 1º. de abril de 2004 emanada de la Superintendencia de Notariado y Registro, el suscrito Notario 26 de Medellín, advierte a los contratantes del PAZ Y SALVO SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS, que en caso de existir alguna deuda por dichos conceptos, éstos quedan obligados solidariamente a dicho pago. ----------

NOTA: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las

adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. ----------

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL (LOS) INTERVINIENTE (S) U OTORGANTE (S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO: Se indicó al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere, y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1070, de todo lo cual se dan por entendidos y la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). ----------

INFORMACIÓN SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la(s) Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). ----------

Los otorgantes de esta escritura deben presentarla para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de 90 días contados desde su otorgamiento, y que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura que contenga la mencionada hipoteca. ----------

EL(LA)(LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica

del(de los) bien(es) materia del contrato y conocer personalmente a la(las) persona(s) con quien(es) contrata(n).----------

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS.----------

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan.

Según Circular externa 1536 de 2013, emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se verificaron las diferentes listas vinculadas a través del SOFTWARE –STRADATA el día: 31/03/2017 por la protocolista: LAURA MELISSA BERRIO ARISTIZABAL. ----------

Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 del 10 de Enero de 2012, los comparecientes fueron identificados a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de sus huellas dactilares contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa. ---.----------

Los Comparecientes leyeron personalmente este instrumento, lo aprobaron en forma expresa y firman en constancia. ----------

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se PROTOCOLIZA el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias:----------

TESORERIA DE RENTAS- CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO.- IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NUMERO: 20170642 ----------

LUGAR DE EXPEDICION: ENVIGADO ----------

NOMBRE DE PROPIETARIO: HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA----------

DOCUMENTO: 71.688.656, ----------

FECHA DE EXPEDICIÓN: 10/03/2017 -FECHA DE VENCIMIENTO: 30/06/2017 —

MATRICULA: 001-1081581 ----------

NUMERO PREDIAL NACIONAL : PREDIO: 10160120002400100177 ----------

AVALUO: $306.346.887,----------

VALORIZACION ----------NUMERO: 20170642, ----------

LUGAR DE EXPEDICION: ENVIGADO, ----------

FECHA DE EXPEDICIÓN: 10/03/2017. -FECHA DE VENCIMIENTO: 10/04/2017. --

DERECHOS NOTARIALES: $1.336.401--------DECRETO 1681/96. –RES 451 DEL 20 DE ENERO DEL AÑO 2017, MODIFICADA POR LA RESOLUCION 913 DEL 2 DE FEBRERO DE 2017. ---------IVA: $286.407 . ----------

RECAUDO SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: $15.100. ----------

RECAUDO FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO: $15.100. ----------

RETENCION EN LA FUENTE: $3.063.670---RECIBO # 9993.----------

SE ELABORO EN LA HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS Aa039880853/39880854/39880855/39880856/39880857/39880858/39880860-------

Huella Indice Derecho

HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA

C.C. 71688656

TELEFONO: 3220595

DIRECCION: Cra 25 #1A SUR-155 OF 1552

OCUPACION: Constructor

CORREO: haroldramirez3000@gmail.com.

Huella Indice Derecho

ESTEBAN DARIO OCAMPO ALZATE

C.C. 8'033.684 L.

TELEFONO: 3218161639.

DIRECCION: Cra 22 Calle 29 # 28-97 Concordia (Ant)

OCUPACION: Comerciante.

CORREO: Todopiltrozo10@gmail.com.

PASA A LA HOJA NUMERO: Aa039880860----------

República de Colombia

Aa039880860

VIENE DE LA HOJA NUMERO: Aa039880858

Huella Índice Derecho

HENRY ALBERTO ALVAREZ GOMEZ

C.C. 70470873

ACREEDOR HIPOTECARIO

TELEFONO: 2389340

DIRECCION: Cl 38sur # 43sur 84

OCUPACION: Cafetero

CORREO: ——

REPUBLICA DE COLOMBIA
NESTOR GIL ROJAS
NOTARIO
MEDELLIN

NESTOR FRANCISCO GIL ROJAS

NOTARIO VEINTISEIS (26) DE MEDELLIN

LOCAL 264 29

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17092288248081214 **Nro Matrícula: 001-1081581**

Pagina 1

Impreso el 22 de Septiembre de 2017 a las 03:48:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ENVIGADO VEREDA: ENVIGADO

FECHA APERTURA: 22-09-2011 RADICACIÓN: 2011-66989 CON: ESCRITURA DE: 21-09-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==========

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1656 de fecha 08-08-2011 en NOTARIA 26 de MEDELLIN NIVEL 2 LOCAL 264 con area de 34.56 M2 PRIVADA CONSTRUIDA UTIL con coeficiente de 0.3984% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO:FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.FIDEICOMISO CITY PLAZA EL BIEN OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA QUINTAL INVESTMENTS N.V.,SEGUN ESCRITURA 4149 DEL 15-04-2008 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 21-04-2008 EN EL FOLIO 001-984124.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 4149 DEL 15-04-2008 DE NOTARIA 15 DE MEDLLIN,REGISTRADA EL 21-04-2008 EN EL FOLIO 001-984120,QUINTAL INVESTMENTS N.V.,FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO SURGIENDO ENTRE OTROS EL FOLIO 001-984124 OBJETO DE ESTUDIOADQUIRIO QUINTAL INVESTMENTS N.V. EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE Y A SU VEZ DE LOTEO, EN 4 LOTES POR COMPRA A FINCAS E INVERSIONES S.A. EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 5776 DEL 20-12-2001, NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21-12-2001 EN LOS FOLIOS 001-795491, 795492, 795493, 795494.-ADQUIRIO: FINCAS E INVERSIONES LTDA., EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A AGROGANADERA LTDA., SEGUN ESCRITURA 6444 DE 27-10-88 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 07-12-88 EN EL FOLIO DE MAT. 254695.ADQUIRIO: AGROGANADERA LTDA,POR COMPRA A RESTREPO DE MORA SONIA, RESTREPO DE HOYOS GLORIA, RESTREPO DE ARCILA ROCIO, RESTREPO URIBE PEDRO LUIS, RESTREPO URIBE DARIO, RESTREPO URIBE IVAN, SEGUN ESCRITURA 2034 DE 08-05-81 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-07-81 EN EL FOLIO DE MAT. 254695.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1726 DE 31-10-97 NOTARIA 3 DE ENVIGADO, LA SOCIEDAD FINCAS E INVERSIONES LIMITADA FORMULO DECLARACIONES DE RESTO DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-0733456 OBJETO DE ESTUDIO.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2945 DEL 07-10-98 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, LA SOCIEDAD FINCAS E INVERSIONES LIMITADA FORMULO DECALRACIONES DE RESTO, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-759840.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5397 DEL 03-11-99 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, LA SOCIEDAD FINCAS E INVERSIONES LIMITADA (HOY FINCAS E INVERSIONES S.A. EN LIQUIDACION) FORMULO NUEVAS DECALRACIONES DE RESTO, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-776163, OBJETO DE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 375 DEL 01-03-2011 NOTARIA 26 DE MEDELLIN, SE DECLARO CONSTITUCION DE URBANIZACION DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.FIDEICOMISO CITY PLAZA , REGISTRADA EL DIA 23-03-2011 EN LA MATRICULA 984124 GENERANDOSE LAS MATRICULA 001-1071552 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.--PARAGRAFO:POR ESCRITURA 650 DEL 21-05-1982 NOTARIA 14 DE MEDELLIN SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA EN 4 PREDIOS CON MATRICULA 001-795491, 001-795492, 001-795493Y 001-795494 DE: AGROGANADERA LIMITADA , A : EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN , REGISTRADA EL DIA 04-06-1982.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2437 DEL 30-10-1981 NOTARIA 12 DE MEDELLIN SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA SOBRE PARTE(4 PREDIOS 001-795491, 001-795492, 001-795493 Y 001-795494 DE AGROGANADERA LTDA. , A : EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN , REGISTRADA EL DIA 10-11-1981.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 36D SUR # 27A-105 CONJ. INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. - ETAPA 1 NIVEL 2 LOCAL 264

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

001 - 1071552

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-09-2009 Radicación: 2009-62103

Doc: ESCRITURA 1963 del 31-08-2009 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

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

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

X: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO CITY PLAZA X NIT:800.256.769.6

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17092288248081214 **Nro Matrícula: 001-1081581**

Impreso el 22 de Septiembre de 2017 a las 03:48:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. **NIT:860.034.594.1**

ANOTACION: Nro 002 *Fecha:* 21-09-2011 Radicación: 2011-66989

Doc: ESCRITURA 1656 del 08-08-2011 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO CITY PLAZA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-09-2011 Radicación: 2011-66990

Doc: ESCRITURA 2010 del 13-09-2011 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 1656 EN CUANTO AL AREA CORRECTA DEL LOCAL 277

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO CITY PLAZA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-48839

Doc: ESCRITURA 933 del 11-05-2012 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1656, EN CUANTO MODIFICA LOS ARTICULOS 14,15,17,29,31,40,42 Y 182; MODIFICACION EN LA DESCRIPCION DE ALGUNAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, SE CREAN NUEVAS UNIDADES Y SE SUPRIMEN OTRAS, ADEMAS SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. - PERSONA JURIDICA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-48840

Doc: ESCRITURA 1098 del 31-05-2012 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 933 EN CUANTO A CITAR LA DESCRIPCION DEL FOLIO CON MATRICULA 001-1081617, CITAR DE FORMA CORRECTA LA MATRICULA QUE SE SUPRIMIO PARQUEADERO 24 001-1081667.

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

DE: CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. PERSONA JURIDICA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-08-2013 Radicación: 2013-60130

Doc: ESCRITURA 1686 del 05-06-2013 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $4,946,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA, ESCRITURA NRO. 1963 DEL 31-08-2009 DE LA NOTARIA 26 DE MEDELLIN, ANOTACION NRO. 1.

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. **NIT# 8600345941 (HOY).**

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CITY PLAZA **X NIT: 800.256.769-6.**

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17092288248081214 **Nro Matrícula: 001-1081581**

Impreso el 22 de Septiembre de 2017 a las 03:48:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-08-2013 Radicación: 2013-60130

Doc: ESCRITURA 1686 del 05-06-2013 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $291,843,759

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO CITY PLAZA NIT: 800.256.769-6.

A: MONTES ARGUELLES DIANA YANNETH CC# 43758246 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-04-2016 Radicación: 2016-26137

Doc: ESCRITURA 741 del 31-03-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $297,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONTES ARGUELLES DIANA YANNETH CC# 43758246

A: RAMIREZ MONTOYA HAROLD ANTHONY X CC.71688656

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-05-2016 Radicación: 2016-34074

Doc: ESCRITURA 785 del 08-04-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD CC# 71688656 X

A: GOMEZ MARTINEZ HORACIO CC# 3312609

A: SANTA GARCIA DARIO CC# 6783113

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-05-2016 Radicación: 2016-34075

Doc: ESCRITURA 923 del 25-04-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCTA.785 DEL 8 DE ABRIL 2016 DE LA NOT 26 DE MED.EN CUANTO CITAR EL TITULO ANTECEDENTE CORRECTO.

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

DE: GOMEZ MARTINEZ HORACIO CC# 3312609

DE: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD CC# 71688656 X

DE: SANTA GARCIA DARIO CC# 6783113

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-21437

Doc: ESCRITURA 449 del 13-03-2017 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17092288248081214 **Nro Matrícula: 001-1081581**

Impreso el 22 de Septiembre de 2017 a las 03:48:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: GOMEZ MARTINEZ HORACIO CC# 3312609

DE: SANTA GARCIA DARIO CC# 6783113

A: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD **CC# 71688656**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-04-2017 Radicación: 2017-29497

Doc: ESCRITURA 645 del 31-03-2017 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $306,367,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ MONTOYA HAROLD ANTHONY C.C. 71.688.656

A: OCAMPO ALZATE ESTEBAN DARIO **CC# 8033684** **X**

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 25-04-2017 Radicación: 2017-29497

Doc: ESCRITURA 645 del 31-03-2017 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO POR VALOR DE 90.000.000

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

DE: OCAMPO ALZATE ESTEBAN DARIO CC# 8033684 X

A: ALVAREZ GOMEZ HENRY ALBERTO **CC# 70420873**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *13*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
***
*
***

33

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17092288248081214 **Nro Matrícula: 001-1081581**

Impreso el 22 de Septiembre de 2017 a las 03:48:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

==========

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-354051 **FECHA: 22-09-2017**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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

LOCAL 260

34

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091347417882847 **Nro Matrícula: 001-1081579**

Pagina 1

Impreso el 13 de Septiembre de 2017 a las 12:03:07 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: ENVIGADO VEREDA: ENVIGADO
FECHA APERTURA: 22-09-2011 RADICACIÓN: 2011-66989 CON: ESCRITURA DE: 21-09-2011
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1656 de fecha 08-08-2011 en NOTARIA 26 de MEDELLIN NIVEL 2 LOCAL 260 con area de 36.85 M2 PRIVADA CONSTRUIDA UTIL con coeficiente de 0.4248% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO:FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.FIDEICOMISO CITY PLAZA EL BIEN OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL QUE LE HICIERA QUINTAL INVESTMENTS N.V.,SEGUN ESCRITURA 4149 DEL 15-04-2008 DE NOTARIA 15 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 21-04-2008 EN EL FOLIO 001-984124.PARAGRAFO:POR ESCRITURA 4149 DEL 15-04-2008 DE NOTARIA 15 DE MEDLLIN,REGISTRADA EL 21-04-2008 EN EL FOLIO 001-984120,QUINTAL INVESTMENTS N.V.,FORMULO DECLARACIONES DE LOTEO SURGIENDO ENTRE OTROS EL FOLIO 001-984124 OBJETO DE ESTUDIOADQUIRIO QUINTAL INVESTMENTS N.V. EL INMUEBLE OBJETO DE ENGLOBE Y A SU VEZ DE LOTEO, EN 4 LOTES POR COMPRA A FINCAS E INVERSIONES S.A. EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA 5776 DEL 20-12-2001, NOTARIA 4 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21-12-2001 EN LOS FOLIOS 001-795491, 795492, 795493, 795494.-ADQUIRIO: FINCAS E INVERSIONES LTDA., EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A AGROGANADERA LTDA., SEGUN ESCRITURA 6444 DE 27-10-88 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 07-12-88 EN EL FOLIO DE MAT. 254695.ADQUIRIO: AGROGANADERA LTDA,POR COMPRA A RESTREPO DE MORA SONIA, RESTREPO DE HOYOS GLORIA, RESTREPO DE ARCILA ROCIO, RESTREPO URIBE PEDRO LUIS, RESTREPO URIBE DARIO, RESTREPO URIBE IVAN, SEGUN ESCRITURA 2034 DE 08-05-81 DE LA NOTARIA 5. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-07-81 EN EL FOLIO DE MAT. 254695.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 1726 DE 31-10-97 NOTARIA 3 DE ENVIGADO, LA SOCIEDAD FINCAS E INVERSIONES LIMITADA FORMULO DECLARACIONES DE RESTO DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-0733456 OBJETO DE ESTUDIO.-PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2945 DEL 07-10-98 DE LA NOTARIA 3 DE MEDELLIN, LA SOCIEDAD FINCAS E INVERSIONES LIMITADA FORMULO DECALRACIONES DE RESTO, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-759840.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 5397 DEL 03-11-99 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN, LA SOCIEDAD FINCAS E INVERSIONES LIMITADA (HOY FINCAS E INVERSIONES S.A. EN LIQUIDACION) FORMULO NUEVAS DECALRACIONES DE RESTO, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 001-776163, OBJETO DE ESTUDIO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 375 DEL 01-03-2011 NOTARIA 26 DE MEDELLIN, SE DECLARO CONSTITUCION URBANIZACION DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.FIDEICOMISO CITY PLAZA , REGISTRADA EL DIA 23-03-2011 EN LA MATRICULA 984124 GENERANDOSE LAS MATRICULA 001-1071552 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.--PARAGRAFO:POR ESCRITURA 650 DEL 21-05-1982 NOTARIA 14 DE MEDELLIN SERVIDUMBRE DE ENERGIA ELECTRICA EN 4 PREDIOS CON MATRICULA 001-795491, 001-795492, 001-795493Y 001-795494 DE: AGROGANADERA LIMITADA , A : EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN , REGISTRADA EL DIA 04-06-1982.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 2437 DEL 30-10-1981 NOTARIA 12 DE MEDELLIN SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO PASIVA SOBRE PARTE(4 PREDIOS 001-795491, 001-795492, 001-795493 Y 001-795494 DE AGROGANADERA LTDA. , A : EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN , REGISTRADA EL DIA 10-11-1981.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 36D SUR # 27A-105 CONJ. INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. - ETAPA 1 NIVEL 2 LOCAL 260

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

001 - 1071552

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-09-2009 Radicación: 2009-62103

Doc: ESCRITURA 1963 del 31-08-2009 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

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

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO CITY PLAZA X NIT:800.256.769.6

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091347417882847 **Nro Matrícula: 001-1081579**

Impreso el 13 de Septiembre de 2017 a las 12:03:07 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A. **NIT:860.034.594.1**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-09-2011 Radicación: 2011-66989

Doc: ESCRITURA 1656 del 08-08-2011 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO CITY PLAZA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-09-2011 Radicación: 2011-66990

Doc: ESCRITURA 2010 del 13-09-2011 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 1656 EN CUANTO AL AREA CORRECTA DEL LOCAL 277

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA FIDEICOMISO CITY PLAZA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-48839

Doc: ESCRITURA 933 del 11-05-2012 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA 1656, EN CUANTO MODIFICA LOS ARTICULOS 14,15,17,29,31,40,42 Y 182; MODIFICACION EN LA DESCRIPCION DE ALGUNAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO, SE CREAN NUEVAS UNIDADES Y SE SUPRIMEN OTRAS, ADEMAS SE ACTUALIZAN LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

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

DE: CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. - PERSONA JURIDICA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-07-2012 Radicación: 2012-48840

Doc: ESCRITURA 1098 del 31-05-2012 NOTARIA 26 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 933 EN CUANTO A CITAR LA DESCRIPCION DEL FOLIO CON MATRICULA 001-1081617, CITAR DE FORMA CORRECTA LA MATRICULA QUE SE SUPRIMIO PARQUEADERO 24 001-1081667.

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

DE: CONJUNTO INMOBILIARIO CITY PLAZA P.H. PERSONA JURIDICA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 16-01-2014 Radicación: 2014-3353

Doc: ESCRITURA 2745 del 25-09-2013 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $5,274,000

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DESAFECTACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 1963 ANOTACION 1

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

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A. **NIT# 8600345941**

A: FIDUCIAIRIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO CITY PLAZA X

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17091347417882847 **Nro Matrícula: 001-1081579**

Impreso el 13 de Septiembre de 2017 a las 12:03:07 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-01-2014 Radicación: 2014-3353

Do ORITURA 2745 del 25-09-2013 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $286,009,901

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL: 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. FIDEICOMISO CITY PLAZA

A: CALLEJAS VALENCIA JUAN DAVID **CC# 9873373** X

A: MARTINEZ OSORIO MONICA ANDREA **CC# 32243302** X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 12-04-2016 Radicación: 2016-26138

Doc: ESCRITURA 740 del 31-03-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $316,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CALLEJAS VALENCIA JUAN DAVID CC# 9873373

DE: MARTINEZ OSORIO MONICA ANDREA CC# 32243302

A: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD **CC# 71688656** X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-05-2016 Radicación: 2016-34074

Doc: ESCRITURA 785 del 08-04-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

PECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD CC# 71688656 X

A: GOMEZ MARTINEZ HORACIO **CC# 3312609**

A: SANTA GARCIA DARIO **CC# 6783113**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-05-2016 Radicación: 2016-34075

Doc: ESCRITURA 923 del 25-04-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE LA ESCTA.785 DEL 8 DE ABRIL 2016 DE LA NOT 26 DE MED.EN CUANTO CITAR EL TITULO ANTECEDENTE CORRECTO.

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

DE: GOMEZ MARTINEZ HORACIO CC# 3312609

DE: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD CC# 71688656 X

D ANTA GARCIA DARIO CC# 6783113

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-21437

Doc: ESCRITURA 449 del 13-03-2017 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 170913474178828847 **Nro Matrícula: 001-1081579**

Pagina 4

Impreso el 13 de Septiembre de 2017 a las 12:03:07 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GOMEZ MARTINEZ HORACIO CC# 3312609

DE: SANTA GARCIA DARIO CC# 6783113

A: RAMIREZ MONTOYA, HAROLD **CC# 71688656**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-08-2017 Radicación: 2017-60117

Doc: ESCRITURA 1536 del 18-07-2017 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN VALOR ACTO: $325,188,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMIREZ MONTOYA HAROLD ANTHONY CC.71688656

A: AVELLANEDA SERNA JULIAN ANDRES **CC# 98569583** **X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2017-340482 **FECHA: 13-09-2017**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veinte de junio de dos mil diecisiete

PROCESO	VERBAL – RESOLUCION DE CONTRATO
DEMANDANTE	VIENTO CELESTE S.A.S. EN LIQUIDACIÓN Y OTRO
DEMANDADO	CITY PLAZA S.A.S. Y OTROS
RADICADO	2014-00156-00
ASUNTO	CONTESTACION DEMANDA EXTEMPORANEA

Al analizar los escritos precedentes, este despacho advierte que respecto de los llamados a integrar el litisconsorcio por pasiva según providencia del 28 de agosto de 2015 obrante a folios 1919 a 1922 fte. del cuaderno No 1D, se tienen notificados del auto admisorio de la demanda y del que ordenó su vinculación como litisconsortes necesarios por pasiva de la siguiente manera:

VINCULADO POR PASIVA	FORMA DE NOTIFICACIÓN	FECHA NOTIFICACIÓN	FOLIO
MARIA VICTORIA BUILES GIL	EMPLAZAMIENTO - CURADOR AD LITEM	18/11/2016	4192
LEONEL DE JESUS RENDON RUIZ	EMPLAZAMIENTO - CURADOR AD LITEM	18/11/2016	4192
SANDRA MILENA ARIZA DIAZ	POR AVISO	11/03/2016	3198
LUZ ALEJANDRA ARIZA DIAZ	POR AVISO	11/03/2016	3295
YAMILE DEL S. ATEHORTUA MORALES	PERSONAL	04/12/2015	1957
CARLOS FERNANDO CHINCHILLA MEJIA	PERSONAL	10/12/2015	1968
MEROCA INCORPORATED	EMPLAZAMIENTO - CURADOR AD LITEM	18/11/2016	4192
ELBA NORA CADAVID CALDERON	POR AVISO	11/03/2016	3265

Advierte esta judicatura que como los anteriores tienen como fecha de notificados desde el año pasado, se entiende que el término de contestación de la demanda ya venció respecto de éstos, por ello se tiene que los medios de defensa propuestos por éstos, visibles a folios 4537 a 4590 en cuaderno 1H, referentes al llamamiento en garantía visible en cuaderno No 029 y excepciones de mérito, son

Con relación a las excepciones previas, se aprecia que aunque señala que se presentan en cuaderno separado, no se avizora el escrito contentivo de las mismas.

No así respecto de LAURA MARCELA VELÁSQUEZ VALDERRAMA, quien no había sido citada como litisconsorte por pasiva, sin embargo en atención a que se encuentra plenamente demostrado que es la actual propietaria del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1081635 integrante del conjunto inmobiliario City Plaza, ésta se tiene por tal; además, por encontrarse notificada por conducta concluyente mediante el presente acto jurídico de contestación de la demanda, que efectúa por medio de apoderada judicial como obra a folios 45437 -4581 del cuaderno 1H, se tiene por contestada la demanda de manera oportuna, al igual que los demás medios exceptivos incoados en favor de ésta.

De conformidad con lo establecido en el artículo 206 del CGP, aplicable al presente asunto, de la objeción propuesta por la codemandada LAURA MARCELA VELÁSQUEZ VALDERRAMA, frente a la estimación razonada de perjuicios reclamados, se le corre traslado a la parte demandante por el término de cinco (5) días para que aporte o solicite las pruebas pertinentes. Vencen 29 de Junio

De otro lado, al analizar los memoriales obrantes de folios 4582 a 4597 y teniendo en cuenta las matrículas inmobiliarias aportadas por los señores JUAN DAVID CALLEJAS VALENCIA y DIANA YANNETH MONTES ARGUELLES, litisconsortes por pasiva en transfieren a título de venta el derecho de dominio de los inmuebles que le corresponden dentro del Conjunto Inmobiliario City Plaza, es así como el primero transfiere el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 001-1081579 a HAROLD ANTHONY RAMIREZ MONTOYA y la segunda, aunque transfiere a este mismo comprador el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 001-1081581, el actual propietario es el señor ESTEBAN DARÍO OCAMPO ALZATE, por tanto se dispone la vinculación de estos nuevos adquirentes como litisconsortes por pasiva al presente trámite, autorizando a la parte actora para que adelante lo concerniente a su respectiva notificación en la Calle 36D Sur No 27A – 105 Conjunto Inmobiliario City Plaza P.H. – Etapa 1 Nivel 2 Local 264 Envigado.

Así las cosas, resta aclarar que el doctor Abad Montoya Naranjo, Curador Ad litem

INCORPORATED SUCURSAL COLOMBIA cesará sus funciones respecto de éstos. De acuerdo con el artículo 9 del C.P.C., se le fijan como honorarios definitivos a éste por su gestión la suma de $700.000 teniendo en cuenta los $460.000 fijados inicialmente a folios (4130 fte.) de este expediente.

Continuará su representación como Curador Ad Litem de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES, SIMÓN MARTINEZ TORO, MV GONZÁLEZ GARCES Y CIA S. EN C. Y MONICA ANDREA MARTINEZ OSORIO.

Falta por Sebastián Velez Tamayo.

NOTIFÍQUESE

→ Vence el Martes 27 Jun.

Solicitar aclaración y/o complementación del auto.

MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ

8.

JUZGADO 14º CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
DE MEDELLÍN
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior lo notifico por ESTADOS No. 84
Hoy, 21 de Junio de 2017.

MARTHA PAOLA BERROCAL MALO
Secretaria

NOTIFICACIÓN
NIT 900 [illegible]
CERTIFICADO
06 SEP 2017
Este do[illegible] enviado el día [illegible]
Resolución [illegible] Comunicaciones No. 000623 del 20 de Marzo de 2013