

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ENVIGADO

E. S. D.

REF: DTE: Antonio José Rendón Castaño
DDOS: María Mercedes Piedrahita Arroyave
RAD: 05266 31 03 003 2021 00298 00

FABER DE JESUS MOLINA AMARILES, colombino, mayor, identificado con la cédula 70.038.493, vecino del municipio de Envigado, abogado de profesión y en ejercicio, con TP 65.346 del CSJ, y actuando en calidad de apoderado de la señora MARIA MERCEDES PIEDRAHITA ARROYAVE, igualmente colombiana, mayor de edad, con domicilio en Estados Unidos de América, e identificada con la cédula número 42.790.498, procedo por medio del presente escrito a dar contestación de la demanda que fuera instaurada en contra de mi mandante, por el señor Antonio José Rendón Castaño, quien se identifica con la cédula número 70.727.556, con domicilio en Envigado, según documentación aportada por la parte demandante , de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Al primero. Se admite parcialmente

Se responde a este hecho con una admisión parcial, y se funda la respuesta en el numeral 2 del artículo 96 del CGP, toda vez que los hechos, que son materia de prueba, deben brillar por su condición de claridad y concreción, pues se constituyen en el eje alrededor del cual gira todo el proceso. Cuando el accionante afirma que las vendedoras fueron las señoras Claudia Yaneth Estrada Ruiz, Elizabeth Montoya y Mercedes Piedrahita, está olvidando que la segunda actuó, mediante poder, en nombre y representación de la tercera. Resulta entonces que la segunda, es decir, Elizabeth Montoya, en estricto Derecho, no tuvo la calidad de vendedora toda vez que las consecuencias jurídicas que se generaron de la tradición del inmueble tuvieron su origen, realmente, en las personas de Claudia Yaneth Estrada Ruiz y María Mercedes Piedrahita. En esta medida se tiene que tener en cuenta la coherencia de lo que se resuelva en el presente asunto.

Al segundo. *Se admite*

En lo que corresponde a la cuantía, se acepta, pero aclarando que la fijación del precio entre las partes fue la consecuencia de un amplio debate entre los negociantes, oportunidad en la que quedó claro que se trataba de un inmueble usado, con deterioros normales por ser la cosa usada, y en esa medida llegaron a un acuerdo con respecto a la cuantía. Hubo reconocimiento interno de todo el inmueble, observación directa y personal del hoy demandante, y el consabido regateo de un comprador que probó la capacidad de negociación.

Resulta de la mayor importancia señalar que el inmueble no fue ofrecido al hoy demandante, sino que por el contrario, éste se arrimó a las instalaciones de la casa y ofreció comprarla.

Al tercero. *No le consta a mi mandante. Que se pruebe.*

Al cuarto. *Se niega.*

Se niega el hecho que el señor demandante sólo haya visto los mencionados defectos de la casa al momento de su ocupación. En la negociación fue tema tratado el correspondiente a unas pequeñas humedades que se estaban presentando con motivo de la construcción de un edificio al lado del inmueble, pero se le advirtió que los constructores del lado habían garantizado el arreglo de esos defectos al término de la nueva obra. A pesar de esas pequeñas falencias, que se sabía eran temporales, el hoy actor aceptó y procedió a negociar.

En lo que hace relación a las tales goteras en el techo, y resquebrajamiento de la losa del piso superior, no se acepta, pues lógica la explicación en el sentido que por el tiempo que lleva de construido el inmueble que fue objeto de la venta, ya ha bajado o asentado completamente tal como se presenta en toda obra civil.

Cuando dice el demandante que había parpadeo de luces, o defectos en puertas y ventanas, estamos hablando del simple desgaste o de lo accesorio del inmueble, y se puede entender este posible hecho como una confesión de que no existen problemas estructurales en el inmueble que conduzcan a un riesgo en la estabilidad de la casa. De otro lado, no puede decir hoy el demandante que estos defectos no fueron advertidos al momento de la compra, pues estos bienes accesorios están a la vista de cualquier persona que ingrese a mirar, y en estos casos, cuando se trata de una posible negociación, ni si quiera se puede hablar de mirar, sino de registrar, de revisar, de establecer, de identificar el estado de la cosa que se quiere comprar.

Al quinto. Se niega

Es de notorio conocimiento que todo el que compra una vivienda usada, lo primero que hace es una serie de reformas que satisfagan los gustos propios. Cuando el actor dice: "Los daños fueron tales, que no permitían vivir cómodamente en el inmueble como se pactó en la compraventa y de los cuales no fue informado, ni advertido el señor Antonio José...los daños eran tan significativos que era imposible que las personas que habitaban el inmueble no los hubiera conocido". **Subrayas del suscrito**, no está haciendo cosa distinta que una afirmación personalísima, por lo que no se puede concluir que es mala la calidad de la cosa comprada. Es cuestión de gustos, y éstos no fueron objeto del contrato.

La afirmación o conclusión que señala el demandante en el hecho quinto de la demanda, en el sentido de que hubo un incumplimiento del contrato de compraventa, no se puede aceptar y por el contrario hay que negar en forma clara y expresa, toda vez que el comprador y hoy demandante, expresa por medio de escritura pública (la 325 del 24 de febrero de 2021), de la Notaría Segunda de Envigado, que acepta esta escritura en todas sus partes, y en especial la venta que por medio de ella se hace. En el literal b), de la cláusula quinta, dejó sentado que recibió a satisfacción el inmueble objeto de la compraventa. Y sólo podría entenderse burlada esa satisfacción declarada si se hubieran conocido hechos nuevos a posteriori de la firma y aceptación de la mencionada escritura pública, cosa que en este caso no se ha producido, pues se entregó lo que exactamente el actor compró, por el precio que aceptó el negocio.

Es tan incisiva la parte demandante en pedir que se declare el incumplimiento del contrato, que sin ningún sonrojo dice en el hecho quinto que con el no pago de algunos servicios públicos domiciliarios no se puede entender un error, sino un incumplimiento, dándole a este posible hecho la magnitud suficiente para rescindir un contrato de más de 400 millones de pesos. No puede entenderse esto, sino como un comportamiento temerario, de mala fe, y aventurero, en un proceso que debería basarse sólo en los fundamentos de Derecho.

Pero la afirmación más grave que hace el demandante, y con lo que se puede probar su mala fe, es la siguiente afirmación: "...a lo que se adiciona otro incumplimiento más, pues el inmueble tenía servicios públicos e **impuestos prediales vencidos**, otra de las cláusulas pactadas..." Pregunta este apoderado, cómo se tramitó la tradición del inmueble con impuestos prediales vencidos?; cómo fue obtenido el paz y salvo para otorgar la escritura pública de venta? Increíble hacer semejante afirmación en una demanda. Es la prueba absoluta de la mala fe que acompaña a este demandante. Creo que fue superada la presunción de la buena fe.

Al sexto. ***Se niega. Que se pruebe***

Al séptimo. ***No le consta a mi mandante.***

A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA.—Me opongo a esta pretensión toda vez que no se ha generado ningún incumplimiento del contrato de compraventa. Mi poderdante vendió lo mismo que el señor demandante compró. No hubo cambios en la especie ni en su estado de la cosa. Se probará diligentemente el cumplimiento del contrato.

A LA SEGUNDA.—Por la misma razón que se plantea con respecto a la primera pretensión, se opone mi mandante a esta pretensión subsidiaria. El contrato se cumplió cabalmente, y no considera justo mi mandante responder a requerimientos de mala fe y a una demanda que sólo se caracteriza por la temeridad.

A LA TERCERA.—Aquí hay que abordar dos aspectos.

En lo que corresponde a los servicios públicos domiciliarios que dice el demandante se le deben: Si se prueba que las vendedoras quedaron debiendo alguna factura de servicios públicos domiciliarios, está atenta a pagar lo debido por este concepto, pues sólo se puede entender como un simple error de sendas partes contratantes, toda vez que tampoco el hoy accionante reclamó en el momento de la compraventa y muy por el contrario dejó expresamente sentado por medio de escritura pública que recibió a satisfacción.

PERO HAY UN SEGUNDO ASPECTO que no se puede dejar de relacionar en este punto de la demanda: Con respecto al pago de impuestos debidos, SE OPONE MI MANDANTE, por considerar que es una pretensión de mala fe, y ubica la demanda en una situación temeraria. Esta pretensión sería desconocer, lo conocido por todas las personas que negocian con propiedad raíz. Hay que recordarle al señor actor, que es requisito presentar paz y salvo para poder otorgar la escritura de venta y registrar ésta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Este mero comportamiento del demandante sólo conduce a concluir que el motivo de la búsqueda de la rescisión del contrato no es ningún incumplimiento de las vendedoras, sino otro muy distinto que aquí no está expresado, y con lo que se confirma la violación al postulado de la buena fe.

A LA CUARTA.—Se opone mi mandante a esta pretensión, porque el contrato de compraventa, que no es otro que el contenido en la escritura pública 325 de 24 de febrero de 2021 de la Notaría Segunda del Círculo de Envigado, no se hace referencia alguna a ninguna cláusula penal. Muy por el contrario en la cláusula tercera de la mencionada escritura pública quedó establecido lo siguiente: “...LAS VENDEDORAS entrega (sic) el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y así como debidamente cancelados los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, siendo de cargo de la compradora(sic) las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de esta escritura”.

Toda vez que el demandante aduce que era obligación de las vendedoras entregar a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones de carácter nacional, departamental o distrital, en nombre y representación de mi mandante tengo que señalar que lo vendido, de acuerdo con el carácter estricto que lo mira el accionante, fue el inmueble descrito en la escritura pública número 325 de 24 de febrero de 2021 de la Notaría Segunda de Envigado, toda vez que este es el título del inmueble de marras. Lo construido en el tercer piso sólo se puede entender como una mejora, lo cual sigue la suerte de lo principal. Si el comprador cambió de criterio, y lo que en principio, en el momento del negocio vio como una ganancia adicional, hoy lo ve como un perjuicio, puede pagar a las vendedoras ese mayor valor, para que éstas le entreguen con documentos, como hoy lo exige.

A LA QUINTA.—También se opone mi mandante a esta pretensión, porque en concordancia con lo señalo en el acápite anterior, de acuerdo con la redacción, se presta a confusiones del señor juez. En términos más elementales hay que decir que si las objeciones que hoy hace el comprador, se refieren a una ampliación del inmueble, lo que en el momento de la negociación vio como un hecho positivo y factor de ganancia, debe recordarse que el hoy demandante aceptó en la escritura pública que de todas maneras la compra la hacía como un cuerpo cierto (ver numeral primero de la escritura mencionada de compraventa).

Cabe señalar que el hoy demandante y propietario del inmueble en cuestión estuvo revisando lo comprado, consultó toda la documentación, vio la mejora hecha en el tercer piso y finalmente ofreció por la compra. En esta negociación no se puede predicar ningún vicio de error, fuerza o dolo, pues el comprado estuvo al tanto de todos los pormenores de la cosa negociada y llegó en forma libre y espontánea en busca de las hoy vendedoras.

A LA SEXTA.—Es una pretensión sin fundamento.

EXCEPCIONES DE MERITO

1.—Inexistencia de vicios ocultos

En el artículo 1914 del Código Civil Colombiano se define la Acción Redhibitoria como aquella que tiene el comprador cuando se presentan vicios ocultos de la cosa vendida. (subrayas del suscrito).

También trata el tema de los vicios ocultos el artículo 934 del Código de Comercio y habla de “vicios o defectos ocultos...ignorados sin culpa del comprador. (...“subrayas del suscrito”).

Hago la anterior anotación para referirme primero que todo a la definición de la palabra oculto, que nos trae el diccionario de la Real Academia. Dice: “Adj. Que no se deja ver ni sentir, escondido. EN SECRETO”. (VER DICCIONARIO DEL ESPAÑOL MODERNO, Sexta edición, Editorial Aguilar, Martín Alonso. Impreso en España.

Este es un aporte que estará correlacionado con la realidad de los hechos de la demanda. Si estudiamos con un poco de detenimiento, todos los supuestos defectos narrados por el demandante en el hecho cuatro, son absolutamente visibles. Si un comprador medianamente diligente observa, mira, revisa la cosa que quiere negociar, con seguridad que las va a detectar y va a tener la posibilidad de regatear o lograr un mejor precio. Siendo esta la realidad, no se presentó ningún vicio OCULTO. Se trata del simple desgaste de algunos componentes de la cosa por el transcurso del tiempo, hecho plenamente conocido por el comprador, pues entendía que no estaba comprando un inmueble nuevo.

De manera muy coherente con lo hasta aquí expuesto, hay que traer a colación el numeral 2 del artículo 1915 del Código Civil Colombiano, que trata sobre los requisitos de los vicios redhibitorios. Dice: “Ser tales, que por ellos la cosa vendida no sirva para su uso natural o sólo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio”.

Y con el fin de tener una claridad mayor sobre lo que se puede entender como un vicio redhibitorio, que no es cualquier vicio o defecto, traigo a colación lo dicho por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de marzo 25 de 1969, que señala lo siguiente: *“El vicio tiene que ser grave...el vicio redhibitorio no consiste en imperfecciones o defectos que incomoden al comprador, ni en factores extraños al uso natural de la cosa vendida. El vicio no ha de ser pues, leve, sino grave, por estorbar del todo el uso ordinario del bien enajenado o por reducirlo en forma considerable”.*

Y también lo señala la Honorable Corte Suprema de Justicia en su sentencia de casación de octubre 11 de 1977, al hacer referencia al numeral tercero del artículo 1915, en concordancia con el artículo 934 del Código de Comercio, lo siguiente: La primera norma establece una condición y es: "...que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte"...Y con respecto a la segunda obra (C.Co), enfatiza la Corte que: "...no es oculto aquel de que por informaciones del vendedor, tuvo conocimiento al ajustar el contrato, o aquel que pudiera conocerse por el simple examen de la cosa vendida al ajustar la convención. Se opone al defecto oculto el vicio aparente, es decir, no sólo el que la cosa ostenta a simple vista, sino el que se revela fácilmente a los ojos de quien la examina de una manera normal". **Dice finalmente la misma sentencia: "...y es bien sabido que los vicios aparentes, por ser tales, no dan lugar ni a la acción redhibitoria, ni a la quantis minoris". (Ver número interno 9029 del Código Civil Legis)**

2.—Falta de causa para la acción redhibitoria.

Por todo lo expuesto en la primera excepción, tengo por señalarle al Despacho que no existe ninguna verdadera causa para la prosperidad de las pretensiones de la parte actora.

3.—Temeridad o mala fe

De acuerdo con el contenido de la demanda, ésta se apega a los numerales 1-2-3 del artículo 79 del CGP. En lo que hace relación con el numeral 4, hay que informarle al Despacho que se ha tratado de ingresar al inmueble con el fin de hacer un Peritazgo por la parte accionada, pero la respuesta del demandante ha sido el silencio. Y así las cosas, se le está negando a la parte demandada el derecho al principio de contradicción.

PRUEBAS

Solicito señor juez que decrete las siguientes pruebas:

Documentales

1.—Copia de la escritura pública # 325 de 24 de febrero de 2021 de la Notaría Segunda de Envigado.

2.—Certificado de libertad con matrícula 001-1230935.

Interrogatorio de parte

Decrete señor juez el interrogatorio a instancia de parte que le haré al señor Antonio José Rendón Castaño, con cédula 70.727.556, el mismo que se realizará en audiencia que señale el Despacho en tiempo y hora que disponga. Se pretende con esta prueba obtener la confesión del accionante sobre los verdaderos términos en que se realizó el negocio de compraventa del inmueble descrito en la escritura pública # 325 de 24 de febrero de 2021 de la Notaría Segunda de Envigado.

DICTAMEN PERICIAL

En orden al artículo 164 y ss ; al 226-227-229 (numeral 1), y en forma muy especial, al artículo 233 del CGP, solicito señor juez que requiera al demandante, señor Antonio José Rendón Castaño, para que permita el acceso del perito designado por la parte demandada, concretamente mi mandante, para que ingrese al inmueble que fue objeto de la compraventa, con el fin de cumplir con la experticia, que no es posible presentar con esta contestación de demanda por la negativa de éste. Así mismo le pido al señor juez actuar en los términos del # 1 del artículo 229 del CGP para que se pueda llevar a la práctica el dictamen so pena las consecuencias que la norma impone.

ANEXOS

1.--Los documentos señalados

2.--El poder que me fuera otorgado por la señora María Mercedes Piedrahita Arroyave.

NOTIFICACIONES

Mi mandante, la señora MARIA MERCEDES PIEDRAHITA ARROYAVE, en el siguiente correo electrónico: mariamercedes0806@gmail.com

El suscrito apoderado: Carrera 43 A # 27 A sur-86. Oficina 215.
Envigado-Antioquia.

Correo: fabermolina@gmail.com

Cel: 311 360 78 04.

Respetuosamente,

FABER DE JESUS MOLINA AMARILES

CC 70.038.493

TP 65.346 CSJ

Correo: fabermolina@gmail.com

Cel: 311 360 78 04

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO

E.

S.

D.

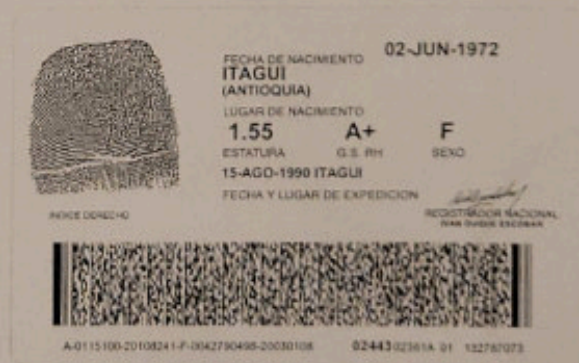
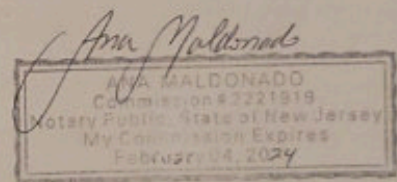
REF: DTE: Antonio José Rendón Castaño
DDOS: María Mercedes Piedrahita Arroyave y otros
RAD: **05266 31 03 003 2021 00298 00**

OTORGAMIENTO DE PODER

MARIA MERCEDES PIEDRAHITA ARROYAVE, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con residencia permanente en Estados Unidos de América, identificada con la cédula número 42.790.498, actuando en calidad de demandada en el proceso de la referencia, otorgo poder especial, amplio y suficiente al señor FABER DE JESUS MOLINA AMARILES, igualmente colombiano, mayor, vecino del municipio de Envigado-Antioquia, identificado con la cédula 70.038.493 de Medellín, abogado de profesión y en ejercicio, con TP 65.346 del CSJ, para que dé contestación a la demanda que cursa en ese Despacho bajo el radicado de la referencia. Queda investido de la facultad para contestar todos y cada uno de los hechos del libelo demandatorio de acuerdo con la información que le he suministrado a mi apoderado, para que se oponga a las pretensiones en la medida de la realidad de los hechos, para que ejerza todos los recursos que le otorga la ley, solicite nulidades cuando haya lugar a ello, plantee excepciones previas y de fondo, haga demandas de reconvención si fuere necesario, solicite las pruebas que considere pertinentes al momento de la contestación de la demanda, como aquellas que se hagan necesarias de acuerdo con hechos nuevos generados por posibles reformas al libelo demandatorio, recibir notificaciones en su correo electrónico vigente, y en general, queda investido de todas las facultades que le confiere el artículo 77 del Código General del Proceso. Mi apoderado podrá igualmente coadyuvar en una posible conciliación de las partes y presentar documentos, transigir, sustituir el presente poder y reasumirlo, renunciar al presente poder y hacerme la debida notificación en caso de renuncia al poder que he suscrito.



*This is a true copy from the original.
Esta es una copia verdadera de la original*



MIGRACION
22 MAR 2018

REPUBLICA DE COLOMBIA

PASAPORTE PASSPORT 	Tipo / Type	Cod. país / Country code	Pasaporte N° / Passport No
	P	COL	AU575839
	Apellidos / Surname		
	PIEDRAHITA ARROYAVE		
	Nombres / Given names		
	MARIA MERCEDES		
Nacionalidad / Nationality			 G. ANTIOQUIA
COLOMBIANA			
Fecha de nacimiento / Date of birth			
02 JUN/JUN 1972			
Sexo / Sex		Lugar de nacimiento / Place of birth	Núm. personal / Personal No
F		ITAGUI COL	CC42790498
Fecha de expedición / Date of issue			Autoridad / Authority
23 FEB/FEB 2018			G. ANTIOQUIA
Fecha de vencimiento / Date of expiry			Firma del titular / Holder's signature
23 FEB/FEB 2028			

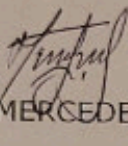
P<COLPIEDRAHITA<ARROYAVE<<MARIA<MERCEDES<<<<
AU575839<5COL7206029F2802231CC42790498<<<<56

This is a true copy from the original.
Esta es una copia verdadera de la original.

Ana Maldonado
 ANA MALDONADO
 Commission # 2221919
 Notary Public, State of New Jersey
 My Commission Expires
 February 04, 2024

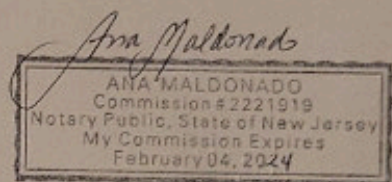
Sírvase señor juez, reconocerle personería a mi apoderado para actuar en el proceso de la referencia.

Respetuosamente,



MARIA MERCEDES PIEDRAHITA ARROYAVE
CC # 42.790.498

Acepto el presente poder,



FABER DE JESUS MOLINA AMARILES
CC 70.038.493 de Medellín
TP 65.346 del CSJ.



República de Colombia



Aa060445583

155

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (325)

TRESCIENTOS VEINTICINCO

FECHA: VEINTICUATO (24) DE FEBRERO DE 2021.

ACTO: VENTA

DE: CLAUDIA YANETH ESTRADA RUIZ Y OTRA.

A: ANTONIO JOSE RENDON CASTAÑO

En el Municipio de Envigado, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los VEINTICUATRO (24) días de febrero de dos mil veintiuno (2021), ante la Notaría Segunda del Circulo de Envigado, cuyo Notario encargado es el doctor FRANCISCO EDUARDO DUQUE OSORIO, nombrado mediante decreto 1122 del 12 de agosto de 2020 de la Presidencia de la República, comparecieron CLAUDIA YANETH ESTRADA RUIZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.568.097, soltera sin unión marital de hecho, quien obra en su propio nombre y ELIZABETH MONTOYA PIEDRAHITA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.125.783.899, soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre y representación, en calidad de apoderada general por sustitución de poder de MARIA MERCEDES PIEDRAHITA ARROYAVE, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.790.498, soltera sin unión marital de hecho, en ejercicio del poder general y la sustitución mediante las escrituras públicas números 837 del 21 de marzo de 2018 de la Notaría Primera de Envigado y la 1907 del 19 de octubre de 2020 de la Notaría Primera de Envigado, que en copia con nota de vigencia presenta para su protocolización, quien obra en su propio nombre y manifestó:

PRIMERO. Que transfiere a título de venta en favor de ANTONIO JOSE RENDON CASTAÑO, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.727.556, soltero sin unión marital de hecho, el derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble:

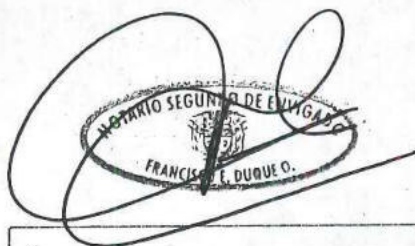
TRANSVERSAL 34 SUR DIAGONAL 32 B- 46 PRIMERO Y SEGUNDO PISO APARTAMENTO DÚPLEX EDIFICIO LONDOÑO GARCIA P.H: SEGUNDO PISO TRANSVERSAL 34 SUR DIAGONAL 32 B 46 (DÚPLEX); Destinado a vivienda familiar, ubicado en el primer y segundo piso del EDIFICIO LONDOÑO GARCIA, situado en la transversal 34 Sur diagonal 32 B 44, dentro del área urbana del

Aa060445583

10823MCDPPA3AHQ

25-04-19

Cadena S.A.



Municipio de Envigado; Tiene un área construida en su primer nivel de 19.80 metros cuadrados, área construida en su segundo nivel de 110.00 metros cuadrados, área libre de 43.02 metros cuadrados, área total 172.82 metros cuadrados, altura libre de 2.40 metros, comprendido por los siguientes linderos: **PRIMER NIVEL: POR EL SURORIENTE**, con fachada del edificio, frente a la transversal 34 sur; **POR EL NORORIENTE**, con muro de dominio común que lo separa del apartamento del primer piso número 32 B 44; **POR EL NOROCCIDENTE**, con muro de dominio común que lo separa del apartamento del primer piso número 32 B 44; **POR EL SUROCCIDENTE**, con muro de dominio común que lo separa de los lotes números 3 y 23 de propiedad de Adán Salazar y María Luisa Londoño de C, Respectivamente. **POR EL NADIR**, con el lote de terreno sobre el cual se construyó el edificio; **POR EL CENIT**, con losa en concreto que lo separa del segundo nivel de este apartamento. **SEGUNDO NIVEL: POR EL SURORIENTE**, con fachada del edificio, frente a la transversal 34 sur; **POR EL NORORIENTE**, con muro de dominio común que lo separa del vacío que da al lote número 21 de propiedad de Antonio Moreno M.; **POR EL NOROCCIDENTE**, con muro de dominio común que lo separa del vacío que da al patio del apartamento del primer piso; propiedad de Giraldo Rendón B; **POR EL SUROCCIDENTE**, con muro de dominio común que lo separa del vacío que da a los lotes números 3 y 23 de propiedad de Adán Salazar y María Luisa Londoño de C, Respectivamente, **POR EL NADIR**, con losa en concreto que lo separa del primer piso; **POR EL CENIT**, con techo que lo cubre y a su vez forma la cubierta general del edificio.

CONSTA DE: PRIMER NIVEL: Garaje.

SEGUNDO NIVEL: Sala, Comedor, Cocina, Zona de Ropas, Terraza, Escalas de acceso, Tres alcobas, Dos baños.

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-1230935.

No obstante la cabida y linderos anotados la venta se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO. El anterior inmueble forma parte integrante de un edificio de propiedad horizontal, cuyo reglamento fue elevado a escritura pública por medio de la número 3930 del 30-11-2015 de la Notaría Primera de Envigado, debidamente registrada

SEGUNDO - TITULO DE ADQUISICION:- Las promitentes vendedoras adquirieron el

anterior, in
medio de la
de Envigado
TERCERO
el inmueble
VENDEDOR
libres de l
resolutoria
arrendami
de cualqu
vendido e
salvo por
debidame
eléctrica;
se liquide
CUARTO
gravada
DOSCIENTOS
vendido
real y no
que no e
declarad
y esta c
quien l
PARAGRAFO
enterad
"En la
partes
en la e
señale
inform
que no
misma



República de Colombia



Aa060445584

156

anterior inmueble por compra hecha a BERNARDO LONDOÑO GAVIRIA, por medio de la escritura pública número 1865 del 02-06-2016 de la Notaría Primera de Envigado, debidamente registrada.

TERCERO.- SANEAMIENTO: Que el derecho de dominio y posesión material sobre el inmueble y que es objeto de este contrato, es de exclusiva propiedad de LAS VENDEDORAS no lo han enajenado por acto anterior al presente, y los garantiza libres de hipotecas, servidumbres, desmembraciones, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación de dominio, obligándose en todo caso, al saneamiento de lo vendido en casos de Ley. Igualmente, LAS VENDEDORAS entrega el bien a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios de acueducto y alcantarillado, -energía eléctrica; siendo de cargo de LA COMPRADORA las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de esta escritura.

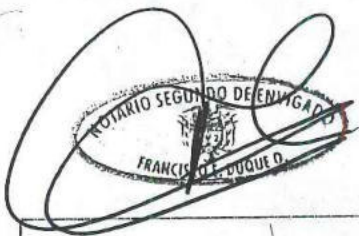
CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Manifiestan los otorgantes bajo la gravedad del juramento que el precio real para el presente contrato es la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000)**, que las vendedoras declaran tener recibidos a entera satisfacción, el cual es el precio real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de los valores declarados en la presente clausula y a si lo declaran bajo la gravedad del juramento y esta declaración se hace de manera libre y espontanea sin responsabilidad de quien la elabora y el notario.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes de común acuerdo manifiestan que fueron enteradas del contenido del artículo 61 ley 2010 de 2019, el cual reza así: (...) "En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción, las partes deberán declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos, en la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas

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

LEIDO el presente instrumento

10824QHMCDDPAAa 25-04-19 Cadenas s.a. No. 890905949



declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN para determinar el valor real de la transacción (...). -----

QUINTO.- ENTREGA REAL Y MATERIAL: LAS VENDEDORAS hacen entrega real y material a los compradores del inmueble objeto de esta escritura, con todas sus dependencias, anexidades, usos y costumbres sin reserva alguna.-----

Presente **ANTONIO JOSE RENDON CASTAÑO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.727.556, soltero sin unión marital de hecho, quien obra en su propio nombre y manifestó:-----

a) Que acepta la presente escritura, en todas sus partes y en especial la venta que por medio de ella se le hace las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción; -----

b) Que tienen recibido real, materialmente y a entera satisfacción el inmueble objeto de la presente compraventa.-----

c) Que será de cargo de los compradores los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del Municipio por concepto de reajustes en los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha de esta escritura.-----

e) Que el inmueble que adquiere **NO LO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR** (Ley 258/96), por no cumplir con los requisitos exigidos por la ley. -----

La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes advertidos de su registro, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad 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, en aspectos tales como el nombre e identificación de los otorgantes, la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para

los contratar
de todo lo cu
El suscrito.N
los dos (2) n
de 1995). --
ANEXOS:
202100713/
DE 2021, V/
\$ 184.275.6
MANIFIEST
INTEGRAN
ADMINISTF
CONCEPT
SERAN SO
OTORGAM
otorgantes
legal en la
aceptaron
aprobació
A los cor
instrumen
forma y c:
El preser
06044558:
DERECH
\$170.641



República de Colombia



Aa060445585

NOTARIO SEGUNDO DE ENVIGADO
FRANCISCO DUQUE O.

159

Aa060445585

10825AaQHMCDEPA

25-04-19

Cadenia s.a. No. 890-995346

14

casional, el
iales, serán
uido en la
gularidad a
icio de las
DÍAN para
entrega real
todas sus
no de esta
soltero sin
venta que
todo a su
ble objeto
oresas de
spectivos
os, tasas,
lación y/o
IAR (Ley
quienes
untad y
roceden
es estar
rada, en
ficación,
eto del
os para
usuario

los contratantes, conforme lo manda el artículo 102 del decreto ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

El suscrito Notario advierte la obligación de pagar el impuesto de Registro dentro de los dos (2) meses siguientes de la fecha de esta escritura (artículo 231 de la ley 223 de 1995). -----

ANEXOS: PAZ Y SALVOS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO NRO. 202100713/14, EXPEDIDO EN EL MUNICIPIO DE ENVIGADO EL 23 DE FEBRERO DE 2021, VALIDOS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021, AVALUO CATASTRAL \$ 184.275.695. PREDIO NRO.10270010000600100001. -----

MANIFIESTAN LAS PARTES QUE EL EDIFICIO DEL CUAL FORMA PARTE INTEGRANTE EL INMUEBLE OBJETO DE LA VENTA NO TIENE CONFORMADA ADMINISTRACION, POR LO QUE NO SE DEBE SUMA ALGUNA POR DICHO CONCEPTO, EN CASO DE QUE APAREZCAN OBLIGACIONES LAS PARTES SERAN SOLIDARIOS CON EL PAGO DE LAS MISMAS. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: Leído el presente instrumento por los otorgantes y advertidos de la formalidad de su inscripción dentro del término legal en la Oficina de Registro correspondiente, estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo el Notario que doy fe y lo autorizo. A los comparecientes se les advirtió finalmente que una vez firmado este instrumento el Notario no aceptará correcciones o modificaciones sino en la forma y casos previstos por la Ley. -----

El presente instrumento se extendió en las hojas notariales números: Aa 060445583/84/85. -----

DERECHOS NOTARIALES: RES. 0536/2021 \$ 770.761. IVA: Ley 6a. de 1.992 \$170.641 RETENCION EN LA FUENTE \$ 2.500.000. -----

NOTARIO SEGUNDO DE ENVIGADO
FRANCISCO DUQUE O.

Claudia E. R.

CLAUDIA YANETH ESTRADA RUIZ

C.C. 43568097

DIRECCION Transv. 34 Sur #32 B 46

TELEFONO 313 6594289

ACTIVIDAD Ama de Casa.

Elizabeth Montoya

ELIZABETH MONTOYA PIEDRAHITA

C.C. 1125783894

DIRECCION Transversal 34 sur #32B-46

TELEFONO 3007129055

ACTIVIDAD Estudiante

Antonio J. Rendon Castaño

ANTONIO JOSE RENDON CASTAÑO

C.C. 701727556

DIRECCION Transversal 34 sur #32B-46

TELEFONO 3187947788

ACTIVIDAD Docente



FRANCISCO EDUARDO DUQUE OSORIO
NOTARIO SEGUNDO DE ENVIGADO (E)

NOTA
ELIZA
NIT 10



MERY
ESCR

FECH

ACTO

PODE

APOD

APOD

En el

diecin

Notar

HOR

mujer

con c

de he

PRIM

ident

unión

837

nota

SEG

PIE

"58)

ELI

Mec

1.1

ger

Pre

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

Certificado generado con el Pin No: 220112674653295176

Nro Matrícula: 001-1230935

Pagina 1 TURNO: 2022-9018

Impreso el 12 de Enero de 2022 a las 04:48:03 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: 03-02-2016 RADICACIÓN: 2016-1345 CON: ESCRITURA DE: 14-01-2016

CODIGO CATASTRAL: 052660100002700010006901000001 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PRIMERO Y SEGUNDO PISO APTO DUPLEX. CON AREA DE 19.80 M2 EN P.N/ 110.00 M2 EN S.N. / 43.02 M2 LIBRE CON COEFICIENTE DE 51.63%

CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.3930 DE FECHA 30-

11-2015 EN NOTARIA PRIMERA DE ENVIGADO (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIERON:BERNARDO LONDO/O GAVIRIA,LUIS FERNANDO,IVAN DARIO,JAIME LEON Y CESAR AUGUSTO LONDO/O GARCIA EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ASI:POR ESCRITURA 1565 DEL 29-12-2001 NOTARIA 3 DE ENVIGADO ADJUDICACION EN SUCESION. DE: GARCIA DE LONDO/O SOFIA, A : LONDO/O GAVIRIA BERNARDO, LONDO/O GARCIA LUIS FERNANDO, LONDO/O GARCIA IVAN DARIO, LONDO/O GARCIA JAIME LEON, LONDO/O GARCIA RAUL ALBERTO, LONDO/O GARCIA CESAR AUGUSTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 56454.-EL 21-01-2002 POR ESCRITURA 3070 DEL 21-09-2015 NOTARIA PRIMERA DE ENVIGADO COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA,DEL 10%. DE: LONDO/O GARCIA RAUL ALBERTO, A : LONDO/O GARCIA JAIME LEON, REGISTRADA EN LA MATRICULA 56454.-EL 02-10-2015- POR ESCRITURA 95 DEL 14-01-1955 NOTARIA 3. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: ARBELAEZ U. EDUARDO, A : LONDO/O GAVIRIA BERNARDO, GARCIA A. DE L. SOFIA, REGISTRADA EL 24-02-1955 EN EL LIBRO 1 RESPECTIVO HOY MATRICULA 56454.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) TRANSVERSAL 34SUR #DIAGONAL 32B-46 PRIMERO Y SEGUNDO PISO APTO DUPLEX EDIFICIO "LONDO/O GARCIA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 56454

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 14-01-2016 Radicación: 2016-1345

Doc: ESCRITURA 3930 del 30-11-2015 NOTARIA PRIMERA de ENVIGADO

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: LONDO/O GARCIA CESAR AUGUSTO

CC# 98550430 X

DE: LONDO/O GARCIA IVAN DARIO

CC# 70562767 X

DE: LONDO/O GARCIA JAIME LEON

CC# 70550650 X



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

Certificado generado con el Pin No: 220112674653295176

Nro Matrícula: 001-1230935

Página 2 TURNO: 2022-9018

Impreso el 12 de Enero de 2022 a las 04:48:03 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

DE: LONDO/O GARCIA LUIS FERNANDO

CC# 8349743 X

DE: LONDO/O GAVIRIA BERNARDO

CC# 3471835 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-01-2016 Radicación: 2016-1345

Doc: ESCRITURA 3930 del 30-11-2015 NOTARIA PRIMERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD: 0110 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD

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

DE: LONDO/O GARCIA CESAR AUGUSTO

CC# 98550430

DE: LONDO/O GARCIA IVAN DARIO

CC# 70562767

DE: LONDO/O GARCIA JAIME LEON

CC# 70550650

DE: LONDO/O GARCIA LUIS FERNANDO

CC# 8349743

DE: LONDO/O GAVIRIA BERNARDO

CC# 3471835

A: LONDO/O GAVIRIA BERNARDO

CC# 3471835 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-2016 Radicación: 2016-42667

Doc: ESCRITURA 1865 del 02-06-2016 NOTARIA PRIMERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: LONDO/O GAVIRIA BERNARDO

CC# 3471835

A: ESTRADA RUIZ CLAUDIA YANETH

X C.C:43568097

A: PIEDRAHITA ARROYAVE MARIA MERCEDES

CC# 42790498 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-06-2016 Radicación: 2016-42667

Doc: ESCRITURA 1865 del 02-06-2016 NOTARIA PRIMERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: ESTRADA RUIZ CLAUDIA YANETH

X C.C:43568097

DE: PIEDRAHITA ARROYAVE MARIA MERCEDES

CC# 42790498 X

A: ANGEL RESTREPO PEDRO LUIS

CC# 98556910

A: ANGEL TAMAYO MARIA MAGDALENA

CC# 21716563 \$25.000.000= O

A: DOMINGUEZ HERNANDEZ LUZ MARINA

CC# 43044933

A: PUERTA VELASQUEZ MAURICIO GUILLERMO

CC# 70089008 \$35.000.000= O

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-02-2021 Radicación: 2021-7520

Doc: ESCRITURA 2418 del 15-12-2020 NOTARIA PRIMERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$60,000,000

Se cancela anotación No: 4

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

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

Certificado generado con el Pin No: 220112674653295176
Nro Matrícula: 001-1230935

Pagina 3 TURNO: 2022-9018

Impreso el 12 de Enero de 2022 a las 04:48:03 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: ANGEL TAMAYO MARIA MAGDALENA

CC# 21716563

DE: PUERTA VELASQUEZ MAURICIO GUILLERMO

CC# 70089008

A: ESTRADA RUIZ CLAUDIA YANETH

X C.C.43 568 097

A: PIEDRAHITA ARROYAVE MARIA MERCEDES

CC# 42790498 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-03-2021 Radicación: 2021-17075

Doc: ESCRITURA 325 del 24-02-2021 NOTARIA SEGUNDA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$250,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESTRADA RUIZ CLAUDIA YANETH

C.C 43.568.097

DE: PIEDRAHITA ARROYAVE MARIA MERCEDES

CC# 42790498

A: RENDON CASTA/O ANTONIO JOSE

CC# 70727556 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*
SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: CI2016-43

Fecha: 04-02-2016

ADICIONADO APELLIDOS EN COMPLEMENTACION. VALE LIDC

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2016-3065

Fecha: 14-07-2016

SE CORRIGE VALOR DEL ACTO Y SE ADICIONAN DOS ACREEDORES "MARIA MAGDALENA ANGEL TAMAYO Y PEDRO LUIS ANGEL R/PO." VALE LIDC

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

Certificado generado con el Pin No: 220112674653295176

Nro Matrícula: 001-1230935

Pagina 4 TURNO: 2022-9018

Impreso el 12 de Enero de 2022 a las 04:48:03 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

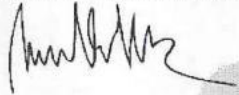
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-9018

FECHA: 12-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

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