

FIJACION EN LISTA



JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL MANIZALES CALDAS

En la fecha de hoy once (11) de octubre de dos mil veintitrés (2023), a las siete y treinta de la mañana (7:30 am), se corre traslado de las excepciones de mérito allegadas por la señora María Nidia Ramírez Aristizábal, a través de apoderada judicial, por el término de tres (03) días de conformidad con los artículos 391 Y 110 del Código General del Proceso, dentro del proceso promovido por ÁNGELA Cristina Rendón Cárdenas, con radicado No. 17001-40-03-012-2023-00232-00.

VANESSA SALAZAR URUEÑA
Secretaria

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Miércoles 09 de Agosto del 2023

HORA: 4:25:09 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 5 archivos suscritos a nombre de; Armando Ramírez Olarte, con el radicado; 202300232, correo electrónico registrado; armandoramirezo@outlook.com, dirigidos al JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (606) 8879620 ext. 11611

Archivos Cargados
actacomparecencianotaria.pdf
CONTESTACIONDEMANDAMARIANIDIARAMIREZ.pdf
contratopromesacompraventa.pdf
pantallazonotificacionActores.pdf
Poder.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20230809162643-RJC-10918

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO
MANIZALES CALDAS
CALLE 22 NUMERO 21-50
TELEFONOS 8841340 / FAX 8805542



ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO 10 DE 2022

En la ciudad de Manizales, departamento de Caldas, república de Colombia, a dieciocho (18) de Agosto de dos mil veintidos (2022) siendo las 2:00 p.m y hasta las 3:00 pm compareció al despacho de la Notaría Cuarta del Circulo de Manizales, departamento de Caldas, a cargo del suscrito **EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ, NOTARIO CUARTO TITULAR**, la señora: **MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL** mayor de edad, vecina de Manizales Caldas, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.278.786 de Manizales Caldas, de estado civil soltera con union marital de hecho vigente, quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA** y comparece con el fin de dejar constancia de lo siguiente: **PRIMERO:** Que viene a dar cumplimiento al **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito con la señora **ANGELA CRISTINA RENDON CARDENAS**, mayor de edad, vecina de Manizales Caldas, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.053.782.930 de Manizales Caldas, de estado civil casada con la sociedad conyugal de bienes vigente; **EN CALIDAD DE PROMITENTE COMPRADORA**, promesa de compraventa suscrita entre las partes el día dos (02) de Mayo de dos mil veintidos (2022), contrato en el cual quedó establecida en la **CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** Se fija como fecha limite para la firma de la escritura pública de venta que perfeccionará el presente contrato el **DIECIOCHO (18) DE AGOSTO DE 2022**, a las 2:00 pm en la Notaria Cuarta de Manizales o donde la entidad bancaria lo considere conveniente, los contratantes se presentarán en la Notaria previstos de los respectivos comprobantes fiscales, nacionales y municipales". **SEGUNDO:** Que siendo las 3:00 p.m., se deja constancia que estuvo presente, únicamente la señora: **MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL** mayor de edad, vecina de Manizales Caldas, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.278.786 de Manizales Caldas, de estado civil soltera con union marital de hecho vigente, quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**. **TERCERO:** Que el inmueble a que se refiere la promesa de compraventa, es el siguiente: **"LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION IDENTIFICADO COMO LOTE NUMERO 25 DE LA MANZANA 4 CON UN AREA DE 50 METROS CUADRADOS UBICADO EN LA CARRERA 4A NUMERO 48-83 DEL BARRIO BOSQUES DEL NORTE DEL MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS** Identificado con el Registro Catastral 17001010310890027000 y Matrícula Inmobiliaria número 100-149066.-

La compareciente señora **MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL** mayor de edad, vecina de Manizales Caldas, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.278.786 de Manizales Caldas, de estado civil soltera con union marital de hecho vigente, quien actúa en calidad de **PROMITENTE VENDEDORA**, se hace presente con los siguientes documentos:

1. Fotocopia simple de la Promesa de compraventa

2. Cédula de ciudadanía original

Se expide la presente acta de comparecencia, a solicitud de la parte interesada PROMITENTE VENDEDORA, hoy dieciocho (18) de agosto de dos mil veintidos (2022) siendo las 3:00 p.m.- Derechos \$14.600, IVA \$2.774. Resolución 00755 del 26 de enero de 2022 Superintendencia de Notariado y Registro.- Recepcionó y elaboró MONICA HENAO HENAO.-

MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL

cédula de ciudadanía número 30.278.786 de Manizales Caldas

PROMITENTE VENDEDORA

NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES

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

Al despacho de la NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES compareció

MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL

con C.C. 30278786

A quien personalmente identifique como aparece al pie de su firma y dijo, que reconoce como cierto el contenido de este documento y que la firma puesta en él es suya.

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento

ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO 10 DE 2022



Cod. drij4



X
Firma Compareciente

Manizales,
2022-08-18 15:14:16
6663-090b743f

EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ
NOTARIO CUARTO DEL CÍRCULO DE MANIZALES



EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ
NOTARIO CUARTO TITULAR

ELABORO: MONICA HENAO HENAO

Señor
JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL
Manizales

ASUNTO: Respuesta demanda y proposición excepciones

DEMANDA: Resolución de contrato de promesa de compraventa

PARTES: Angela Cristina Rendón Cárdenas VS María Nidia Ramírez Aristizábal

RADICADO: 2023 - 00232

Armando Ramírez Olarte, mayor de edad, con domicilio en Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. **10.265.365** de Manizales y portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. **116.513** del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado especial de la señora **MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL**, identificada con cédula de ciudadanía N° 30.278.786 presento ante su despacho escrito de **CONTESTACIÓN DE DEMANDA** en el marco del proceso DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA adelantado por la señora **ANGELA CRISTINA RENDÓN CÁRDENAS** con radicado 17001400301220230023200, a continuación doy paso a pronunciarme sobre:

LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO CUARTO: Es cierto.

AL HECHO QUINTO: Manifiesto que no es cierto, mi poderdante por lo contrario fue quien se comunicó por mensaje de whatsapp con la demandante a quien le dijo que entonces cómo estaba la situación de pago para ese día, a lo cual la hoy demandante Rendón Cárdenas respondió que el Fondo aún no le había respondido

ni entregado dinero, y que por lo tanto no le podía entregar la plata para ese día, esto es, los primeros 15 millones de pesos. Luego, no puede la parte demandante afirmar, como equivocadamente lo hace la parte demandante, que la señora Angela Cristina Rendón tenía el dinero para pagarle a la demandada, porque no es cierto, ya que dicho desembolso estaba sujeto a la aprobación del avalúo de parte del FNA, que para para la fecha no estaba listo.

AL HECHO SEXTO: Manifiesto que no es cierto como está presentado, porque hay una condición que está a cargo de la parte demandante, señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, quien tenía la obligación contractual de velar por proveer el avalúo y la favorabilidad para ello de parte del Fondo Nacional del Ahorro, lo que sin duda no hizo la actora.

AL HECHO SÉPTIMO: Manifestamos que no nos consta, no sabemos las razones por las cuales el dinero no se desembolsó para mayo 15 de 2022.

AL HECHO OCTAVO: Manifiesto que no es cierto, la propia demandante fue quien adujo a mi procurada que el Fondo no le había entregado aún el dinero, entonces no puede hablarse de un cumplimiento en la parte demandante de las condiciones contractuales.

AL HECHO NOVENO: Manifiesto que no es cierto que la señora María Nidia Ramírez Aristizábal hubiese incumplido, ello se puede constatar con la asistencia de mi procurada para el día señalado, esto es, para el 18 de agosto de 2022 a la Notaría Cuarta de Manizales, según acta de comparecencia adjunta a la respuesta a la demanda, lo que no hizo la demandante, mostrando con ello un desentendimiento y una despreocupación y un desinterés que le llevó al incumplimiento de sus obligaciones contractuales de que se trata, en todo momento y en todo lugar.

AL HECHO DÉCIMO: Es cierto que en el contrato referido se estipuló una cláusula penal, pero ante el incumplimiento de la demandante del contrato y sus términos, quien está obligada a pagar la multa es la señora Rendón Cárdenas.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto, como se ha dicho y como se probará,

la incumplida es la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, siendo la parte cumplidora de sus obligaciones contractuales, mi procurada, señora María Nidia Ramírez Aristizábal.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Manifiesto que es cierto que dicha compraventa no se pudo llevar a feliz término, pero por los incumplimientos de los términos contractuales por parte de la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Manifiesto que, contrario sensu, el incumplimiento proviene de la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas y no de mi procurada María Nidia Ramírez Aristizábal, y quien debe pagar los perjuicios y multas y sanciones es la demandante y no mi procurada, señora María Nidia Ramírez Aristizábal.

LAS PRETENSIONES:

Me refiero a cada una y a la totalidad de las pretensiones, de la siguiente manera:

Por todo lo anteriormente expuesto su señoría, le manifiesto que ME OPONGO A LA PROSPERIDAD DE TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA pues carecen de fundamento factico, jurídico y de legalidad para que prosperen en contra de mi poderdante.

Por lo contrario, solicito se declare la PROSPERIDAD DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS, se deniegue en consecuencia las pretensiones de la demanda y se le condene en costas a la parte demandante y se archive el expediente.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO:

I. INCUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS CONTRACTUALES, ASÍ COMO DE SUS DEBERES Y OBLIGACIONES PACTADAS POR PARTE DE LA DEMANDANTE.

La cual hago consistir en que la señora demandante no cumplió con los términos contractuales, ni se allanó a cumplirlo, tampoco sus obligaciones y deberes acordados en el contrato, por lo siguiente:

1. No realizó los pagos conforme se habían estipulado en el contrato de promesa de compraventa, esto es, quince millones para el 17 de mayo de 2022.
2. Tampoco estuvo pendiente del trámite del avalúo del bien inmueble para que fuera objeto de aprobación por parte del Fondo Nacional del Ahorro y que se diera el desembolso dinerario por parte de la demandante para el 17 de mayo de 2022, lo cual habría sido el primer paso para el cumplimiento del contrato de su parte.
3. De haberlo estado, es decir, pendiente y diligente del proceso y de sacar adelante el contrato, debió haber informado a mi poderdante de todos los pormenores para que se hubiese podido suscribir documento que permitiera dar la espera necesaria para el finiquito del pluricitado contrato. Ello se dice, por cuanto la demandante recibió comunicación para el 28 de julio de 2022, proveniente del FNA a través del correo electrónico jbetancurt@fna.gov.co respecto de la favorabilidad de los estudios de títulos y nada hizo para realizar el documento, un otro sí, a manera de ejemplo, al punto que permitió con su silencio y negligencia y falta de cuidado y falta de diligencia, la asistencia de mi poderdante Ramirez Aristizábal a la cita Notarial de agosto 18 de 2022, a las 2 de la tarde.
4. Tampoco asistió a la Notaría Cuarta de Manizales como se había acordado en el contrato de promesa de compraventa, esto es, para el 18 de agosto de 2022, con el fin de FINIQUITAR el negocio o en su defecto, de informar a la prometiente vendedora sobre las dificultades presentadas para finiquitar el negocio y poder realizar algún tipo de otro sí al contrato y proseguir con la ejecución del mismo.
5. No pagó con posterioridad al 17 de mayo de 2022, las sumas dinerarias acordadas contractualmente en la cláusula tercera del contrato, lo que hizo imposible la entrega del bien inmueble prometido en venta de parte de mi poderdante y lo que derivó en incumplimiento del contrato por parte de la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, porque no pidió postergación de dichas fechas para cumplir sus obligaciones.

II. CUMPLIMIENTO POR LA PARTE DEMANDADA DE SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES Y DEBERES

Dicha EXCEPCIÓN la hago consistir en que mi prohijada se ha allanado a cumplir sus obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa. Esto queda demostrado con su concurrencia el día 18 de agosto de 2022 a la notaría cuarta del círculo de Manizales, en la cual desde las 2:00 de la tarde mi representada estuvo presente allí con el único e inequívoco fin de terminar la COMPRAVENTA ACORDADA que finiquitaría el contenido de la obligación contemplada en el contrato de compraventa con la señora demandante, Angela Cristina Rendón Cárdenas, esto es, con la celebración y suscripción de la escritura pública correspondiente; tal como estaba estipulado en la cláusula décima primera del contrato de promesa de compraventa. Prueba de esto es el **ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO 10 DE 2022, expedida por la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales.**

Por lo anterior se demuestra que la señora María Nidia Ramírez ha dispuesto su voluntad para llevar a cabo la celebración del contrato de compraventa prometido y llevarlo a feliz término a través de la escritura pública que debía suscribirse en la Notaría Cuarta de Manizales, el 18 de agosto de 2022, a las 2:00 pm y ha sido la señora demandante la que no ha cumplido, pues no concurrió a la notaría en la fechas y hora pactadas, lo cual genera una contradicción con sus pretensiones, pues las fundamenta en un incumplimiento de mi representada, cuando realmente es la demandante quien no ha cumplido con sus obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa.

III. PRINCIPIO PACTA SUN SERVANDA Y CULPA DE LA SEÑORA ANGELA CRISTINA RENDÓN CÁRDENAS POR SU NEGLIGENCIA, FALTA DE INTERÉS, FALTA DE DILIGENCIA Y DE CUIDADO PARA PROPICIAR LA POSTERGACIÓN DE LAS FECHAS EN QUE DEBÍAN CUMPLIRSE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Que hago consistir, señor juez, en que la cláusula décima segunda del tantas veces

citado contrato de compraventa y suscrito entre las partes, estableció la posibilidad de que las horas y fechas acordadas contractualmente se pudiesen postergar o anticiparse por acuerdo entre las partes, pero para el caso, la más llamada a que hubiese hecho uso de dicha cláusula era sin duda la parte demandante, esto es, la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, quien era la encargada de saber y conocer el estado y avances del crédito, su desembolso, si se cumplía o no los requisitos, etc. Y, en virtud de tales avances, solicitar la postergación o el anticipo de las obligaciones contractuales, según correspondiera a cada parte contractual; debió darlo a conocer a la prometiente vendedora para poder que se le otorgara otro sí y dar más elasticidad a los términos contractuales, pero la señora Rendón Cárdenas no lo hizo, de suerte que los términos del contrato se tendrían que cumplir como se habían acordado y, en virtud de ello, así obró la señora Ramírez Aristizábal, asistiendo a la Notaría Cuarta de Manizales, para allanarse a cumplir el contrato en la forma contratada, esto es, el PACTA SUN SERVANDA.

Entonces fue la falta de diligencia, la falta de cuidado y la total negligencia de parte de la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, es decir, su culpa, porque era quien conocía los pormenores del desarrollo y avance del préstamo y su desembolso y quien debió informar a mi poderdante sobre ello, para solicitar prórroga de los términos contractuales; la que permitió la asistencia de mi poderdante, señora María Nidia Ramírez Aristizábal a cumplir con la cita previamente acordada en la Notaría Cuarta de Manizales, a fin de suscribir la escritura pública que finiquitara el contrato de compraventa, esto es, la cita pactada para el 18 de agosto de 2022, a las 2:00 de la tarde en la citada Notaría, acuerdo que mi poderdante cumplió a cabalidad y que incumplió la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas.

IV. IMPOSIBILIDAD JURÍDICA EN LA DEMANDANTE PARA SOLICITAR LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Que hago consistir en que, si la parte demandante es la parte incumplida, esto es, la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, al tenor literal del artículo 1546 del Código Civil, la señora Angela Cristina Rendón, por ser la parte contractual

incumplida, no puede pedir ni la resolución del contrato ni su cumplimiento, o lo que es lo mismo, no puede sacar provecho de propia culpa o incumplimiento contractual.

V. LAS DEMÁS EXCEPCIONES GENÉRICAS

Solicito, señor juez, que si en virtud del estudio o desarrollo del proceso y del procedimiento encuentra probadas o demostradas otras excepciones genéricas, que no hubiesen sido enunciadas de mi parte, declare su prosperidad, de conformidad con la ley.

PRUEBAS:

DOCUMENTALES

- Acta de comparecencia de la señora María Nidia Ramírez Aristizábal para el 18 de agosto de 2022, a las 2:00 de la tarde, según se había pactado entre las partes previamente.
- Mensajes de whatsapp dirigidos a la señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, respecto de:
 - a. Notificación proceso estudio de títulos de mayo 19 de 2022.
 - b. Solicitud de subsanación trámite de fecha mayo 27 de 2022
 - c. Solicitud para que adjuntase documentos a fin de proseguir con el estudio de legalización, sin fecha aparente.
- Contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

INTERROGATORIO DE PARTE

Que formularé a la demandante, señora Angela Cristina Rendón Cárdenas de manera verbal o, en su defecto, de manera escrita y en sobre cerrado, por medio del cual pretendo provocar confesión de hechos que interesan al proceso; razón por la que solicito respetuosamente se fije fecha y hora para llevar a cabo la práctica de tal diligencia.

DERECHO:

Me fundamento en los artículos 25, 77, 82, 84, 368 y 371 del Código General de

Proceso; artículos 1932, 1546, 1592, 1595, 1599, 1602 y 1932 del Código Civil y demás normas concordantes y afines.

PROCESO, COMPETENCIA Y CIANTÍA

Se trata de un proceso de resolución de contrato de promesa de compraventa y la competencia es suya, en virtud de la naturaleza del asunto y del domicilio de las partes, como del contrato mismo y por la cuantía que es de mínima

ADJUNTOS:

Poder para actuar.

Los documentos citados como pruebas en dicho acápite.

Pantallazo de haber sido enviado al correo de los demandantes, la respuesta de la demanda y sus anexos.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado, las recibiré en la calle 20 A No. 21 – 30, Oficina 602 del edificio Pinzón – Antiguo Edificio de la Beneficencia, correo electrónico: armandoramirezo@outlook.com y celular 3104444172.

La señora MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL en la CRA 4 A # 48-83 barrio bosques del norte Manizales, al celular 3182899638 y al correo electrónico, marianidiaramirezaristizabal@outlook.com.

La demandante y su apoderado:

Apoderado: Dr Jorge Reinoso, en la calle 22 # 22-26 edificio El Comercio, piso 7, oficina 710 en la ciudad de Manizales, teléfono 3014758829 email: jorgereinosaabogado@hotmail.com

La Demandante: señora Angela Cristina Rendón Cárdenas, en la calle 58c #07-29. Barrio alta cumbre, celular 3182899638, correo angelarendonc0526@hotmail.com

BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE PRESTO CON LA PRESENTACIÓN DE ESTE ESCRITO, MANIFIESTO QUE ESTOS DATOS PARA NOTIFICACIÓN FUERON EXTRAIDOS DEL CONTENIDO DE LA DEMANDA QUE, EN CONTRA DE MI PODERDANTE, INTERPUSO LA SEÑORA ANGELA CRISTINA RENDÓN CÁRDENAS, ACÁPITE NOTIFICACIONES.

ASÍ MISMO, QUE LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS A ESTA RESPUESTA ESTÁN EN MI PDOER, PARA CUANDO SE REQUIERA ALLEGARLOS O ARRIMARLOS.

Señor juez,

Respetuosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Armando Ramírez Olarte', written in a cursive style.

Armando Ramírez Olarte

C.C. No. 10.265.365 de Manizales

T.P. No. 116513 del C. S. de la J.

12:58 PM

Voiz 4G 4G 60



Notificación inicio etapa
de estudio de títulos -
trámite LEG-2022-116035
- CF 1053782930- FONDO
NACIONAL DEL AHORRO



Julieth Milena Betan... 12:27 p. m.
para mí ▾



Mostrar imágenes

Manizales, mayo 19 de 2022

Señor(a)

ANGELA CRISTINA RENDON CARDENAS

El Fondo Nacional del Ahorro le informa que actualmente su trámite se encuentra en la etapa de "**Estudio de Títulos**", una vez contemos con el concepto jurídico favorable, le asignaremos notaría y se avanzará a la etapa de procesos notariales.

Así mismo, una vez se le notifique la favorabilidad, deberá acercarse al punto de atención más cercano a suscribir y/o aportar los pagarés y demás documentos que correspondan.

En caso de requerir documentación adicional, uno de nuestros asesores se pondrá en contacto con usted.

Atentamente.



8:04 AM



← Reenviar



Solicitud documentación subsanación
trámite LEG-2022-131838 - CF 1036221244
- FONDO NACIONAL DEL AHORRO

Manizales, mayo 27 de 2022

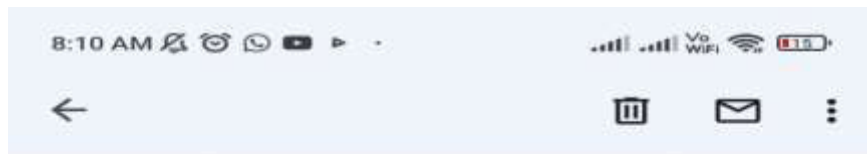
Señor(a)

ANGELA CRISTINA RENDON CARDENAS

Una vez realizado el **estudio de títulos del inmueble**, nos permitimos informar que el resultado del mismo es **favorable**; Para continuar con el proceso de legalización se debe realizar y/o aportar lo siguiente:

1. Por favor remitir escritura pública No. 5510 del 20-10-2000, Notaria 4 de Manizales, con el fin de verificar áreas y linderos.

2. En la promesa de compraventa:



Señor:
ANGELA CRISTINA

Apreciado afiliado,

Para dar continuidad a su proceso **PROCESO: LEGALIZACIÓN DE CRÉDITO DE VIVIENDA ETAPA: ESTUDIO DE TÍTULOS SOLICITUD: DOCUMENTOS PARA SUBSANAR ESTUDIO DE TÍTULOS**, cordialmente solicitamos la siguiente documentación:

Documento	Descripción del documento
Promesa de Compraventa o encargo fiduciario	
Escritura pública de tradición	

Puede hacernos llegar estos documentos a través de los siguientes canales:

1. Mediante portal Web - **Fondo en Línea - Crédito - Carga de documentos de soporte.**
2. Se debe acercar al punto de atención más cercano que se encuentre a nivel nacional.

Agradecemos su atención y colaboración, de la prontitud de su respuesta depende que no se vean afectados los tiempos de legalización de su crédito.



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Manizales Caldas a los dos (2) días del mes de mayo de 2022, entre los suscritos a saber; de una parte, la señora **MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL** Mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número **30.278.786** expedida en el municipio de Manizales, departamento de Caldas, de estado civil unión libre, quien en adelante y para todos los efectos legales que se deriven de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Y de otro lado la señora **ANGELA CRISTINA RENDON CARDENAS** Mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cedula de ciudadanía numero **1.053.782.930** expedida en el municipio de Manizales en el departamento Caldas de estado civil casada. Quien en adelante y para todos los efectos legales que se deriven de este contrato se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hacemos constar en la presente **PROMESA DE COMPRAVENTA** que hemos celebrado, se registrá por las siguientes cláusulas y en general por las disposiciones del código civil y código de comercio colombiano aplicables a la materia de qué trata este contrato.

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transferir a título de venta real y efectiva a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** y este se obliga a adquirir a título de compra, el derecho real de dominio y posesión quieta, pacífica y tranquila que actualmente tiene y ejerce sobre el 100% la promitente vendedora, sobre el siguiente bien inmueble: **LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION IDENTIFICADO COMO LOTE NUMERO 25 DE LA MANZANA 4 CON UN AREA DE 50 METROS CUADRADOS UBICADO EN LA CARRERA 4 A NUMERO 48 - 83 DEL BARRIO BOSQUES DEL NORTE, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS**. Inmueble identificado con el número de matrícula inmobiliaria **100-149066** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales y con la ficha catastral N° **17001010310890027000** No obstante la cabida y linderos del inmueble se hace como cuerpo cierto, respectivamente, cuyas cabidas, dimensiones, linderos y demás especificaciones obran en la escritura N° 648 del 31-08-1999 de la notaría única del círculo de Villamaria.

CLAUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN: El inmueble aquí prometido en venta lo adquirió **LA PROMITENTE VENDEDORA** por compra venta a la señora **MARIA ELENA PARRA ROJAS** identificada con cedula de ciudadanía N° 30.273.323 mediante escritura pública N° 6509 del 06-12-2007 en la notaría cuarta del círculo de Manizales. **PARAGRAFO PRIMERO:** Manifiesta la promitente vendedora que transfiere el 100% del inmueble y que no se reserva ningún porcentaje para sí misma, posterior a la presente venta.

CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio real del inmueble aquí prometido en venta es la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$115.000. 000.00)** que la promitente compradora pagará a la promitente vendedora así;

- 1. QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000. 000.00)** Que serán cancelados en efectivo con recurso propios el día 17 de mayo de 2022 a las 5:00 pm siempre y cuando para esta fecha se presente el respectivo avaluo y sea favorable por parte de la entidad **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**
- 2. OCHENTA MILLONES QUINIENTOSCIENTOS MIL PESOS MCTE. (\$80.500.000.00)**, Serán cancelados mediante cheque de gerencia o transferencia bancaria como estime conveniente dicha entidad, producto del desembolso de crédito hipotecario que la promitente compradora tiene aprobado con el banco **el FONDO NACIONAL DEL AHORRO** a nombre de **MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL** con cedula de ciudadanía N° 30.278.786 de Manizales una vez la escritura pública de compraventa y la hipoteca de cuantía indeterminada abierta este a nombre del promitente comprador y se encuentren debidamente inscritos en los folios de matrícula inmobiliaria número **100-149066**

respectivamente, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales. Este desembolso no excederá noventa (90) días calendario, contados a partir del día de la firma de la presente promesa de venta.

3. **NUEVE MILLONES CIEN MIL PESOS MCTE. (\$9.100.000.00)**, serán cancelados con el desembolso de producto de los ahorros, cesantía, interés y compensación que se registran en su cuenta individual la promitente compradora en el banco **FONDO NACIONAL DEL AHORRO** sede Manizales entregados directamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** **PARAGRAFO PRIMERO:** Manifiestan **LOS PROMITENTES CONTRATANTES** que estas fechas pueden adelantarse o postergarse mediante **OTRO SI** ya que los tiempos y términos dependen del **FONDO NACIONAL DEL AHORRO**, notaria y la oficina de registro de instrumentos públicos y en estas condiciones aceptan el contrato.

4. **DIEZ MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$10.400.000.00)** Serán cancelados en efectivo con recursos propios el día 18 de julio de 2022 en las instalaciones de la inmobiliaria **OSORIO MACIAS**. **Este pago no excederá los 15 días calendario, contados a partir del desembolso del crédito hipotecario** **PARAGRAFO:** Este pago será respaldado por un **PAGARE TITULO VALOR**.

CLAUSULA CUARTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL: La entrega real y material definitiva del inmueble aquí prometido en venta será el día dieciocho (18) de AGOSTO de 2022 siempre y cuando para esta fecha la propiedad ya esté cancelada en su totalidad. **PARAGRAFO PRIMERO:** La entrega real y material del inmueble aquí prometido en venta se hará en las condiciones ofrecidas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y aceptadas por **LA PROMITENTE COMPRADORA** al momento de la negociación. **PARAGRAFO SEGUNDO:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara que conoce la ubicación, estado de conservación y de antigüedad del inmueble aquí prometido en venta, factores estos que se tuvieron en cuenta para la fijación del precio. **PARAGRAFO TERCERO:** La promitente vendedora se harán responsables del pago de impuesto predial, valorización (Invama), administración, el pago de los servicios públicos (agua, luz, gas) hasta el día de la entrega real y material del inmueble acá prometido en venta

CLAUSULA QUINTA: LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza que el derecho de propiedad prometido en venta que tiene sobre el inmueble objeto de éste contrato es de plena y exclusiva propiedad de **LA PROMITENTE VENDEDORA** quien lo garantizan libre de gravámenes y limitaciones de dominio tales como: Censos, Embargos, Anticresis; Usufructos, Demandas civiles registradas, hipotecas, afectación de vivienda familiar, patrimonio de familia, pleitos pendientes, Condiciones resolutorias tácitas y expresas de dominio, medidas cautelares y leasing habitacional **PARAGRAFO:** Las partes aquí contratantes conocen y aceptan que este bien inmueble pesa actualmente una **HIPOTECA** con la entidad **FONDO NACIONAL DEL AHORRO** la cual será cancelada con el primer pago pactado en esta promesa de compraventa.

CLAUSULA SEXTA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga en la escritura que solemniza el contrato aquí prometido a salir a saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, en casos de la ley, igualmente entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones (hasta el día de la entrega real y material del inmueble), hasta el día de la firma de escritura pública de venta.

CLAUSULA SÉPTIMA: Garantiza **LA PROMITENTE VENDEDORA** que el inmueble objeto del siguiente contrato no se ha vendido, ni prometido en venta a ninguna otra persona y además se hará como cuerpo cierto independiente de ubicación, medida, cabida, y linderos expresados en la cláusula primera de éste contrato y comprende todos los usos, costumbres, construcciones, servidumbres y

anexidades que legalmente corresponden al inmueble sin reserva alguna, incluye todos los servicios tales como: Acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas domiciliario.

CLAUSULA OCTAVA: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a trasladar a su nombre todos los servicios públicos con que se entrega el inmueble en un término no superior a 60 días contados a partir del pago total del inmueble aquí prometido en venta.

CLAUSULA NOVENA: CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente contrato las partes pactan en calidad de indemnización de perjuicios, por el simple incumplimiento la suma de **ONCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$11.500.000.00)** equivalente al 10% del valor de la venta a título de pena por incumplimiento. la cual será exigible por la vía ejecutiva con las correspondientes prestaciones, valor que se exigirá sin requerimiento alguno para la cual este documento prestara mérito ejecutivo para hacer exigible el pago. Derecho al cual renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Dineros que serán devueltos en los (02) días calendario después de notificar el incumplimiento de la presente promesa de compraventa, o de acuerdo a los artículos 870 del código de comercio, 1547 y 1600 del código civil. **PARAGRAFO PRIMERO:** los aquí contratantes conocen y aceptan que esta negociación está sujeta a los tiempos, términos y condiciones de un tercero que en este caso es la entidad FONDO NACIONAL DEL AHORRO, LA NOTARIA CUARTA y LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MANIZALES; por tal motivo esta cláusula penal no tendrá validez única y exclusivamente en el caso que dichas entidades, nieguen el levantamiento de estos gravámenes, o el peritaje no sea aprobado como prenda de garantía para EL FONDO NACIONAL DEL AHORRO. **PARAGRAFO SEGUNDO:** En caso de disolución de la presente negociación por un motivo diferente al anterior por parte de LA PROMITENTES VENDEDORA estos quedan obligados a realizar la devolución total del dinero que haya recibido hasta la fecha como parte de pago en esta negociación MÁS el dinero del valor total pactado como cláusula penal. En un término de (02) días calendario contados a partir de la notificación de incumplimiento Y si el incumplimiento es por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, la promitente vendedora devolverá el dinero recibido a la fecha como parte de pago en esta negociación MENOS el dinero del valor total pactado como cláusula penal. En un término de dos (02) días calendario contados a partir de la notificación de incumplimiento.

CLAUSULA DECIMA: El presente contrato prestará mérito ejecutivo para el cobro judicial en caso de incumplimiento de las cláusulas aquí estipuladas y los contratantes renuncian expresamente a los requerimientos de que trata la ley y quedarán en mora de cumplir con el contrato desde el día siguiente al señalado para la firma de escritura pública de venta. En caso de fallecimiento de cualquiera de los contratantes sus herederos que acepten la herencia con beneficio de inventario estarán obligados al cumplimiento del presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: Se fija como fecha límite para la firma de la escritura pública de venta que perfeccionará el presente contrato el DIECIOCHO (18) de AGOSTO de 2022, a las 2:00 pm en la en la Notaría Cuarta de Manizales o donde la entidad bancaria lo considere conveniente, los contratantes se presentarán en la Notaría previstos de los respectivos comprobantes fiscales, nacionales y municipales.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: ACUERDAN LAS PARTES CONTRATANTES QUE LAS FECHAS Y HORAS AQUÍ ESTIPULADAS PODRÁN ANTICIPARSE O POSTERGARSE MEDIANTE OTRO SI A ESTA PROMESA DE COMPRAVENTA POR ACUERDO ENTRE ELLOS Y/O SEGÚN LOS TIEMPOS.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: GASTOS: Los gastos que ocasione la escritura pública de venta que remplace este contrato como son: Gastos Notariales, Retención en la Fuente, Boleta de Beneficencia

y Registro serán cancelados de acuerdo a la ley.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: Todo acuerdo **EXTRACONTRACTUAL** será única y exclusivamente responsabilidad de las partes aquí contratantes.

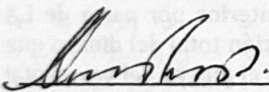
CLAUSULA DECIMA QUINTA: Las partes, libre y espontáneamente, expresan que firman el presente contrato inspirados en la buena fe y se comprometen solemnemente al cumplimiento de las obligaciones pactadas y a su ejecución en un marco de armonía y beneficios mutuos.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: La parte vendedora y compradora declaran conocer que, una vez suscrito este contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA del inmueble, el agente inmobiliario **JUAN SEBASTIAN RODRIGUEZ PALACIOS** identificado con cedula de ciudadanía N° **1.053.830.928** no es responsable ni directa ni indirectamente frente a ellos y frente a terceros, de los efectos económicos u otros derivados del incumplimiento de ambas o de una de las partes contratantes, limitándose su intervención a la labor de corretaje e intermediación comercial.

Leído por los contratantes, lo aprobaron en todas sus partes y firman en Manizales a los dos (2) días del mes de mayo del año Dos mil veintidos (2022).

Para efectos de notificación se registra:

LA PROMITENTES VENDEDORA:



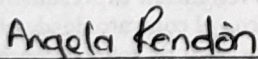
MARIA NIDIA RAMIREZ ARISTIZABAL

CC N°30.278.786 de Manizales

Dirección:

Tel:

PROMITENTE COMPRADORA:



ANGELA CRISTINA RENDON CARDENAS

CC N°1.053.782.930 de Manizales

Dirección:

3182899638

NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012



c9rry



Al despacho de la NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES compareció

RENDON CARDENAS ANGELA CRISTINA Quien se identifico con C.C. 1053782930

quien presentó personalmente este documento dirigido a: . El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Manizales, 2022-05-02 18:17:05

x Angela Rendon.

FIRMA DEL COMPARECIENTE

EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ
NOTARIO CUARTO DEL CÍRCULO DE MANIZALES



NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES

6591

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012



c9rsb

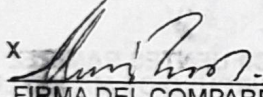


Al despacho de la NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES compareció

RAMIREZ ARISTIZABAL MARIA NIDIA Quien se identifico con C.C. 30278786

quien presentó personalmente este documento dirigido a: . El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Manizales, 2022-05-02 18:18:41

x 
FIRMA DEL COMPARECIENTE


EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ
NOTARIO CUARTO DEL CÍRCULO DE MANIZALES

Respuesta a demanda y anexos

Armando Ramirez Olarte <armandoramirezo@outlook.com>

Mié 9/08/2023 4:10 PM

Para:jorgereinosaabogado@jotmail.com <jorgereinosaabogado@jotmail.com>

CC:angelarendonc0526@hotmail.com <angelarendonc0526@hotmail.com>

 4 archivos adjuntos (7 MB)

acta de comparecencia notaría 4.pdf; CONTESTACIÓN DEMANDA MARIA NIDIA RAMIREZ .pdf; contrato promesa compraventa.pdf; Poder.pdf;

Doctor

Jorge Alberto Reinoso Torres - Apoderado -

Señora

Angela Cristina Rendón Cárdenas

Manizales

Respetado Doctor;

Respetada señora;

En mi condición de apoderado judicial de la señora María Nidia Ramírez Aristizábal y a fin de cumplir con el mandato que impone la ley 2213 de 2022, artículos 6 y 8, les manifiesto respetuosamente que adjunto a este escrito y respecto de la demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa interpuesta por ustedes como parte demandante y en contra de la señora María Nidia Ramírez Aristizábal, radicado 2023 - 00232; que anexo lo siguiente:

Respuesta a la demanda.

Poder para actuar.

Contrato de promesa de compraventa.

Acta de comparecencia No. 10 de la Notaría Cuarta de Manizales, de fecha agosto 18 de 2022.

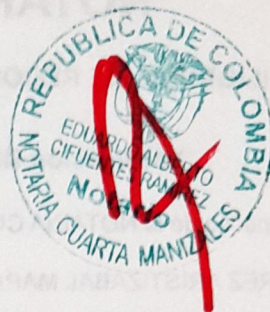
Agradezco su atención y solicito me confirmen el recibido.

Armando Ramírez Olarte

C. C. 10.265.365

T. P. 116513 C. S. J.

Señor
JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL
Manizales



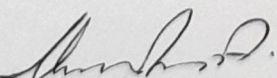
ASUNTO: Poder
RADICADO: 2023 - 00232

María Nidia Ramírez Aristizábal, mayor de edad y vecina de Manizales, identificada como aparece al pie de mi firma, por este escrito me dirijo ante su despacho a fin de manifestarle que confiero poder espacial, amplio y suficiente al abogado en ejercicio, **Armando Ramírez Olarte**, mayor de edad y vecino de Manizales, con T. P. 116513 del C. S. de la J. y C. C. 10.265.365 de Manizales, para que ante su despacho se notifique de la demanda verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa que en mi contra interpuso la señora **Angela Cristina Rendón Cárdenas**, mayor de edad y vecina de Manizales; además para que dé respuesta a la citada demanda y represente mis derechos e intereses hasta la finalización del proceso.

Mi apoderado queda facultado para recibir, conciliar, aceptar, transar, proponer, retirar, renunciar, terminar, retirar, desistir, sustituir y reasumir este poder y las demás facultades establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso.

Solicito reconozca personería a mi apoderado, en los términos y para los fines de este mandato.

Atentamente;


MARÍA NIDIA RAMÍREZ ARISTIZÁBAL
C. C. 30.278.786

Acepto: 
Armando Ramírez Olarte
C.C. 10265365
T.P. 116513

NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES

6577

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

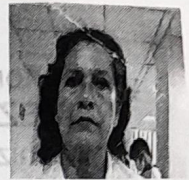
Al despacho de la NOTARÍA CUARTA DE MANIZALES compareció

RAMIREZ ARISTIZABAL MARIA NIDIA Quien se identifico con C.C. 30278786

A quién personalmente identifique como aparece al pie de su firma y dijo, que reconoce como cierto el contenido de este documento y que la firma puesta en él es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. PODER



iqb3t



Manizales, 2023-07-14 14:58:06

x

FIRMA DEL COMPARECIENTE

EDUARDO ALBERTO CIFUENTES RAMIREZ
NOTARIO CUARTO DEL CÍRCULO DE MANIZALES

