

**SEÑOR
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGUI
E. S. D.**

Referencia: Proceso Civil de Acción Redhibitoria, Estimatoria e Indemnizatoria.

Demandante: Ana Leticia García de Montoya.

Demandado: Olga Beatriz Gómez Lezcano.

Radicado: No. 05360310300120190028700

Asunto: Respuesta demanda Civil de Acción Redhibitoria, Estimatoria e Indemnizatoria.

Claudia Fernanda Hernández Contreras, Abogada con Tarjeta Profesional Nro. 305.273 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano.**, procedo a contestar dentro del término de traslado la demanda Civil de la referencia en los siguientes términos:

ANTECEDENTES DE LA SEÑORA OLGA BEATRIZ GOMEZ LEZCANO

La Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, es una profesional muy seria, que labora desde el 12 de septiembre de 2005 (15 años) en la Universidad de Antioquia en el área administrativa, y con su ingreso como asalariada asume el sustento total de sus padres mayores y de dos sobrinos pequeños.

Con esfuerzo, dedicación y con un préstamo del 100% otorgado por la Universidad de Antioquia, adquirió como inversión con el fin de obtener otros ingresos para el sostenimiento de su familia, el apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia.

Antes de realizar su primera inversión la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, realizo muchas consultas con entidades de propiedad raíz, ya que no podía equivocarse pues era su único patrimonio, y las indagaciones daban como resultado que era una inversión segura, porque estaba muy bien ubicado, con cercanías al Éxito de Itagüí, cementerio, zonas comerciales, estación del metro y no tenía problemas de terrenos.

La Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, adquirió el inmueble por medio de Escritura Publica No.199, de 05 de Febrero de 2016, del vendedor JOSE HENRY VANEGAS, cedula No.8.278.250, quien a su vez había adquirido el inmueble que se vendía, mediante Escritura Publica No.750, del 12 de marzo de 2015 de la Constructora Ruiz Sánchez y Asociados propiedad Raíz S.A.S.

Cuando la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, adquiere el apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia., de inmediato por intermedio de la inmobiliaria DANDI, se arrienda, sin encontrar ninguna novedad con el inquilino.

La Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, nunca habito el apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia., sino que lo adquirió como inversión; además diariamente realiza múltiples actividades como trabajar, estar al pendiente de sus padres y sobrinos menores y

estudiar en las noches, lo que evidencia claramente que su tiempo es muy limitado, por lo cual apoderaba a la Administradora Ángela Ramírez Bermúdez, para que la asistiera en reuniones de Copropietarios y la mantuviera al tanto de los pormenores.

Posteriormente en el año 2017, la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, toma la decisión de vender el apartamento, ya que sus padres se hacen mayores y le están haciendo un ofrecimiento interesante de la casa de habitación donde convive con ellos.

La Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, en el mes de agosto de 2017, le solicita a la inmobiliaria DANDI, que le ayude a vender el Apartamento consiguiéndole un cliente, también le comunica su decisión a la Administradora, la Señora Ángela Ramírez Bermúdez, quien le informa que no existe ningún problema para realizar la venta; incluso ella le ayuda a conseguir un cliente pero desafortunadamente a este cliente no le aprueban el crédito bancario para la compra del inmueble.

La inmobiliaria DANDI, realiza un estudio del inmueble con código #3086, para la venta con documento INM512001, del apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia, donde publica en su página dicha venta especificando las bondades del apartamento como muy iluminado, **EN MUY BUEN ESTADO**; con cercanía al Éxito, cementerio, zonas comerciales y demás.

También en el Informe General del Inmueble de Venta, con fecha del 18/08/2017 (folio 25 del expediente), establece claramente que el apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia, se encuentra **EN MUY BUEN ESTADO**.

En el mes de Octubre de 2017, la inmobiliaria DANDI le comunica a la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, que le tiene un cliente para la compra de su apartamento, que procederá a realizar toda la negociación con este cliente y a cobrar la comisión por esta gestión, lo cual se realiza sin ningún inconveniente, sin ninguna presión o coacción, actuando de buena fe y ajustado a derecho.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

1. AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

2. AL HECHO SEGUNDO: ES FALSO, puesto que las características jurídicas de los inmuebles detalladas en la demanda son incorrectas, generando datos erróneos que generan confusión en cuanto a la identidad de los bienes así:

BIEN	CARACTERISTICAS JURIDICAS CORRECTAS	CARACTERISTICAS JURIDICAS EN LA DEMANDA INCORRECTAS
APARTAMENTO	Apartamento #501 , ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia.	Casa habitación, ubicado en la diagonal 41 No.39-33- Piso 1 , del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí Antioquia.
PARQUEADERO	Parqueadero #14, ubicado en el piso 1, de la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia. Matricula Inmobiliaria No.001-1191538.	Parqueadero #14, ubicado en el piso 1, de la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia. Matricula Inmobiliaria No.1191539.

3. AL HECHO TERCERO: ES CIERTO, por las siguientes razones:

La compradora, Señora ANA LETICIA GARCIA DE MONTOYA, es una persona que goza de plena capacidad mental para realizar negocios jurídicos, y quien bajo su propio nombre y representación mediante Escritura Pública No.1863, con fecha de 20-11-2017, de la Notaria Primera de Itagüí, realizo todas las diligencias pertinentes para adquirir el apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia, pues lo visito en compañía de la Agencia Inmobiliaria el DANDI y genero su aceptación total para adquirirlo, sin ningún tipo de coacción o fuerza que viciara este negocio jurídico.

El Apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia, estaba relativamente nuevo y en perfecto estado, pues solo llevaba 2 años de entregado por la Constructora y solamente había sido habitado por un inquilino, quien lo conservo de manera óptima.

Adicionalmente la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, realizo los deberes con su inmueble de manera responsable como lo haría cualquier persona que valora su única propiedad e inversión, que fue pintarlo y asearlo ella misma junto con su hermano para ser exhibido para la venta, lo cual no es un delito, sino por el contrario un **ACTO DE DECENCIA Y RESPONSABILIDAD**.

4. EL HECHO CUARTO: ES FALSO, por las siguientes razones:

El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de (\$125.000.000) CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/L, los cuales serán cancelados de la siguiente forma:

La promesa de compraventa firmada por las partes de común acuerdo, establece la siguiente forma de pago del inmueble:

VR. PACTADO CORRECTO EN COMPRA VENTA	VR. INCORRECTO DETALLADO EN LA DEMANDA
Precio de venta: CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS	Precio de venta: CIENTO VEINTICINCO MIL PESOS
Forma de pago: Un primer pago: el 28 de octubre de 2017, día de la firma de la promesa de compraventa por la suma de (\$46.500.000) CUARENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L, por medio de un cheque de Gerencia de Bancolombia con No.00741 y un cheque de Gerencia de Bancolombia No.MD893113 por un valor de (\$26.000.000) VEINTISEIS MILLONES DE PESOS M/L, para hacer cancelacion total del credito hipotecario sobre los inmuebles. Un Segundo y ultimo pago: el dia 30 de noviembre de 2017, día de la firma de escritura de compraventa, por un valor de (\$52.500.000) CINCUENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L, en un cheque de Gerencia o transferencia de fondos a nombre de la vendedora OLGA BEATRIZ GOMEZ LEZCANO.	Forma de pago: EL primer pago: el 27 de octubre de 2017, por un valor de CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/L, (\$46.000.000) . El Segundo y ultimo pago: fue por CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L. (\$52.000.000) , tal cual quedo en la promesa de venta y en un cheque de gerencia a nombre de la UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA, por un valor de veintiseis millones de pesos (26.000.000) . ES DECIR EN LO PLANTEADO EN LA DEMANDA NI SIQUIERA COINCIDE CON EL VALOR TOTAL Y REAL DE LA NEGOCIACION, SINO QUE PLANTEAN LA NEGOCIACION POR \$124.000.000

5. EL HECHO QUINTO: ES CIERTO.

6. EL HECHO SEXTO: ES CIERTO. La inmobiliaria el DANDI domiciliada en ITAGUI, entidad con 50 años de experiencia y avalada por la LONJA de propiedad Raíz; fue quien consiguió el cliente para la venta del apartamento, quien realizo toda la gestión de negociación y cobro comisión por ella, teniendo como OBLIGACION frente al

interesado lo que a continuación se detalla en el contrato de corretaje inmobiliario. Folio 22 del expediente:

El Corredor se obliga frente al interesado a lo siguiente:

.....3. Comunicarle las circunstancias conocidas por él, que en alguna forma pueden influir en la celebración de negocio.

ES POR LO ANTERIOR QUE SE SOLICITA LLAMAMIENTO EN GARANTIA A LA INMOBILIARIA EL DANDI.

7. EL HECHO SEPTIMO: ES FALSO, pues en ningún momento se genera vicios ocultos, sumado a que YA SE GENERO LA Prescripción de la acción redhibitoria:

La acción redhibitoria se canaliza, se sustancia solo a través de la Administración de Justicia. La acción redhibitoria exige acreditar el dolo, que el vendedor actuó de mala fe. Esto significa que el vendedor conocía los defectos de la cosa y que decidió no manifestarlos antes de que tuviese lugar la compraventa. Es importante saber que esta acción quedará inhabilitada para el adquirente a los 12 meses de la entrega de la cosa vendida (Colombia Art. 1914 CC).

Código Civil

Artículo 1923. Prescripción de la acción redhibitoria

La acción redhibitoria durará un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real. Colombia Art. 1923 CC.

EN EL CASO QUE NOS OCUPA LA ENTREGA DEL APTO SE REALIZO EL MISMO DÍA DE FIRMA DE ESCRITURA: ((20 de noviembre de 2017), y la demandante manifestó su intención de recuperar la cosa solo hasta el año 2019, es decir ya había transcurrido **MAS DE UN AÑO**.

La Señora La Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, adquirió el apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio de Itagüí-Antioquia, por medio de Escritura Publica No.199, el **05 de Febrero de 2016**, y de ahí hasta la protocolización de la venta del mismo, mediante Escritura Publica No. 1863 del día **20 de noviembre de 2017**, no tenía conocimiento de los daños estructurales que podría tener la propiedad, pues nunca la administradora le había informado tal gravedad, sino que se encontraba en estudio lo siguiente:

- Fisura en forma circular de una columna que fue repotenciada, ubicada en el sótano.
- Afloramiento de agua natural que se presenta en la zona de parquimotos y parqueadero No.8.

PRUEBAS DE LA NO EXISTENCIA DE VICIO OCULTO:

1. En comunicado **de Abril 04 de 2016**; la Constructora Ruiz Sánchez & Asociados, informa que el día 03 de marzo de 2016, realizaron visitas de inspección las siguientes personas: El Ingeniero Civil Estructural **JOHN DARIO URIBE, GABRIEL JAIME RUIZ SANCHEZ**, como Representante de la Empresa vendedora **RUIZ SANCHEZ & ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S**, acompañados por el Señor **WILLIAM DE JESUS VILLA CUADROS**, como contratista del Edificio, la Señora **ANGELA RAMIREZ BERMUDEZ**, como presidente del consejo de administración de dicho edificio y el señor **JORGE LOPEZ** administrador, los cuales informan que:

Después de realizar revisión de la fachada....., nos permitimos informar que los arreglos se realizaron de la siguiente manera: (sic)

En la fachada externa entre los pisos cuarto y quinto se realizó cambio de chapas y se corrigió las dilataciones que mostraba el revoque.

En la parte interior entre los pisos seis y siete se realizó cambio de chapas en viga.

De igual manera se está corrigiendo la dilatación del revoque presentada en la parte externa del apartamento 504.

También se realizó el trabajo que tenía pendiente el tanque de reserva de agua localizado en el sótano del edificio. (folio 166).

2. En comunicado de **Abril 04 de 2016**; la Constructora Ruiz Sánchez & Asociados, informa que el día 03 de marzo de 2016, realizaron visitas de inspección las siguientes personas: El Ingeniero Civil Estructural **JOHN DARIO URIBE, GABRIEL JAIME RUIZ SANCHEZ**, como Representante de la Empresa vendedora **RUIZ SANCHEZ & ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S**, acompañados por el Señor **WILLIAM DE JESUS VILLA CUADROS**, como contratista del Edificio, la Señora **ANGELA RAMIREZ BERMUDEZ**, como presidente del consejo de administración de dicho edificio y el señor **JORGE LOPEZ** administrador, los cuales informan que **generan respuesta a la solicitud hecha sobre asentamiento estructural en columna sótano junto a parqueadero No.9, fisuras en el piso y filtraciones de agua en la zona de parqueo de motos-Edificio Babilonia:**

Después de revisar todo de acuerdo al asunto, se llega a la siguiente conclusión:

No hay ningún asentamiento ni falla estructural

En cuanto a la fisura en el piso es normal por la circulación de los vehículos.

La filtración de agua se trata de las aguas recogidas del nivel freático que genera algo de humedad, **que no representa ningún riesgo ni peligro, ni daños para el edificio** pues estas están conectadas directamente a la pila de limpieza, la cual cuenta con un sistema de bombeo para su evacuación.

Igualmente se hizo cambio de bisagras malas y reparación de la puerta vehicular para el parqueadero de sótano, quedando en normal funcionamiento. (Folio 169).

3. En comunicado **de Abril 21 de 2016**; la Constructora Ruiz Sánchez & Asociados, informa a la Junta Administrativa del Edificio Babilonia, que: "Mediante seguimiento a trabajos realizados en la Reparación de tanque de reserva de agua en sótano, el día 20 de abril del presente año se terminaron los trabajos para corrección de fuga y filtración a los fosos del ascensor, quedando estos en perfecto estado.

Queremos hacer entrega de estos trabajos que deben ser verificados con los señores **JOHN FERNANDO RUIZ y WILLIAM DE JESUS VILLA PINEDA** los cuales fueron los encargados del proceso de reparación del tanque. (Folio 172).

4. Notificado por la Administradora ANGELA RAMIREZ, a la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**; que en comunicado **del 02 de Mayo de 2016**; emitido por el Señor GABRIEL JAIME RUIZ SANCHEZ, Representante Legal de la Constructora RUIZ SANCHEZ Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ, dando respuesta al derecho de petición solicitado por la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Alcaldía de Itagüí, informa, (se adjuntan evidencias fotografías folios 86 7 87 del expediente):
 - Que se realizó arreglo de la fachada por dilataciones de asentamiento.
 - Arreglo de los apartamentos 603 y 604, por fisuras de revoque en alcobas, muros interiores y fachadas.
 - Se arregla fisura y asentamiento de viga aérea, indicando que las vigas de cierre del edificio no representan **NINGUN PELIGRO**, ya que no tienen carga estructural ni continuación.
 - Luego de revisar la columna de punto 4 con el Ingeniero Estructural JOHN DARIO URIBE, lo que presenta esta columna dilatación si no un embombamiento de la formaleta en el momento del vaciado de la columna, **lo cual NO REPRESENTA NINGUN RIESGO ESTRUCTURAL PARA EL EDIFICIO.**

- En lo referente al piso **es una dilatación NORMAL QUE SE PRESENTA POR EL USO EN CUALQUIER PARQUEADERO, NADA QUE VER CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES.**
- Referente a **las cañuelas queremos recordarles que están funcionando normalmente**, lo que pasa es que estas requieren de un mantenimiento menor y preventivo que debe hacerse siquiera una vez al mes si presenta saturación y dicho mantenimiento corre por cuenta de la administración del edificio.
- En lo referente al punto sexto quiero recordarles que la constructora no les vendió en ningún momento ni un centímetro cuadrado de zonas comunes y menos dotadas para lo que la administración requiere cumplirles a las aseguradoras. Debiendo hacerse todo lo requerido por las aseguradoras por cuenta de la administración ya que en la licencia de construcción otorgada por la curaduría no hacen ninguna anotación a lo referente.
- **Todo lo que ha PRESENTADO EL EDIFICIO EN LO REFERENTE ASENTAMIENTO ES LO NORMAL EN TODA EDIFICACION NUEVA** (en los cielos y muros de su apartamento pueden aparecer fisuras debido a múltiples agentes externos como temblores de tierra, asentamiento del terreno, cambios de temperatura, deflexiones por carga, tensiones internas de materiales, dilataciones, etc.,. Estas fisuras son inherentes al proceso constructivo **y NO SON INDICATIVO DE PROBLEMAS DE CALIDAD EN LA OBRA.** Por lo tanto no se atenderán solicitudes de posventa de fisuras.) Nota que está muy clara en el acta de entrega y la cual fue firmada de acuerdo por cada propietario al recibir su apartamento.

5. En comunicado del **07 de Marzo de 2017**, emitido por el Señor GABRIEL JAIME RUIZ SANCHEZ, Representante Legal de la Constructora RUIZ SANCHEZ Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ, le indica a la JUNTA ADMINISTRATIVA DEL EDIFICIO BABILONIA, lo siguiente (folio 120 del expediente):

- En lo referente a la fisura en el piso al lado de columna llamada por ustedes repotenciada cosa que no es así damos la siguiente respuesta: todas las fisuras presentadas en muros, revoque, estuco y pintura no son problemas estructurales, pues estos son elementos **no estructurales LO CUAL NO REPRESENTA NINGUN RIESGO NI PROBLEMA ESTRUCTURAL**, como también hacen parte de elementos no estructurales los enchapes y morteros al cual ustedes se refieren. En lo referente al embombamiento en el vaciado de la columna del sótano, fue un inconveniente que presento la formaleta cuando se vació dicha columna, **LO CUAL TAMPOCO REPRESENTA NINGUN RIESGO NI PELIGRO PARA EL EDIFICIO.**

Les sugiero que se asesoren de un Ingeniero Patólogo o estructural para que les aclare todas las dudas que tienen con el **edificio YA QUE NADA DE LO QUE DICE LA CONSTRUCTURA TIENE VALOR PARA USTEDES.**

Quedo atento para atender a la persona asignada por ustedes para reunirme y aclarar lo referente al asunto.

- La respuesta a esta solicitud fue dada por EPM: realizo investigación con DDP por los muros laterales del Edificio siendo el resultado negativo y le informo a la señora Ángela Ramírez que debía acudir a sanidad para que hagan los respectivos chequeos internos a las viviendas aledañas. La red de EPM fue encontrada en perfecto estado. Se adjunta copia de la respuesta de EPM.
- En lo referente a las aguas de sótano en muchas ocasiones se les ha informado que esas aguas brotan de nivel freático del suelo y la única forma de tratarlas es con filtros y cañuelas que las llevan a una pila de limpieza y luego bombearlas al alcantarillado y no es en ese edificio solamente sino en todos los edificios de la ciudad que tengan uno o más niveles de parqueadero en sótano y **ESTO NO ACASIONA NINGUN RIESGO PARA LA ESTRUCTURA DEL EDIFICIO**, de ser así toda la ciudad estaría en riesgo y peligro pues este edificio está anclado en pilas que tiene una profundidad entre 13 y 14 metros que fue lo sugerido por el grupo de geólogos que realizaron el estudio de suelos.

6. También le notifico la Administradora ANGELA RAMIREZ, a la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano** ; que en comunicado del **14 de Marzo de 2017**, emitido por el Señor GABRIEL JAIME RUIZ SANCHEZ, Representante Legal de la Constructora RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ, (quienes construyeron el edificio); informa que en reunión entre el Señor WILLIAM VILLA (Representante de la Constructora), quien hace presencia en el edificio Babilonia, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33 del Municipio de Itagüí-Antioquia, y la Señora ANGELA RAMIREZ (Administradora del Edificio), "ACORDARON HACER UN RESANE EN DILATACION DE LOZA DE PARQUEADERO, AL LADO DE COLUMNA SOTANO, YA QUE ESTA NO AMERITABA LA DEMOLICION EN SU TOTALIDAD, PUESTO QUE NO REPRESENTA NINGUN RIESGO PARA EL EDIFICIO, PUES SE TRATA DE UN HECHO NORMAL DE ASENTAMIENTO DEL EDIFICO". (folio 74 del expediente).
7. En el mismo comunicado **del 14 de Marzo de 2017**; la sociedad Constructora RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ, insiste en su comunicado escrito que "se trata aquí de un asunto, no de estabilidad de la obra sino insistimos de asentamientos normales de acabados del edificio, en los cuales la ley consagra un año después de la entrega de los inmuebles, los cuales requieren de mantenimiento en este caso por parte de la copropiedad por tratarse de zonas comunes y no por parte de la sociedad vendedora que cumplió con su obligación legal de la garantía dentro del primer año a todos los compradores que hicieron uso de ella y que la sociedad ya no está obligada legalmente a continuar indefinidamente haciendo las reparaciones como lo pretende la junta de dicho edificio, es la copropiedad la obligada al mantenimiento de las zonas comunes como son: techos, cubiertas de balcones, desagües, rejillas, loza de cuarto de máquinas, puntos fijos, parqueaderos, fachadas y de más.

Las garantías y trabajos ejecutados quedan recibidas a satisfacción por la administradora la señora Ángela Ramírez y la constructora no realizara más garantías por que ya feneció hace más de dos años el tiempo para dichas reclamaciones". (Folio 75 del proceso).

8. En el Acta de Asamblea Ordinaria del Edificio Babilonia PH con fecha del día **25 de marzo de 2017**, se menciona **en el punto 13 de PROPOSICIONES Y VARIOS; es decir donde se da a conocer temas que no son de tanta relevancia**; se da a conocer a todos los asistentes (se incluyen poderes); sobre las problemáticas presentadas en relación a la columna y el afloramiento de agua presentado en el sótano del edificio, se informa todo el proceso que se ha llevado a cabo ante las diferentes entidades Municipales (Secretaria del Medio Ambiente, Secretaria de Infraestructura, Control Urbanístico, Bomberos, Personería, etc) y la autoridad ambiental competente de nuestra jurisdicción que es el Área Metropolitana del Valle de Aburra.

Se realiza lectura de los informes presentados por el Área Metropolitana del Valle de Aburra, EPM y EVALTEC, sobre las visitas y diagnósticos realizadas a las problemáticas mencionadas. Además se lee el comunicado emitido por la Constructora, en el cual manifiestan que ellos no realizaran ninguna intervención ni estudio, pues consideran que todo lo ejecutado fue cumpliendo con la normatividad correspondiente.

Finalmente se informa que la Personería de Itagüí, está enterada y está apoyando la investigación de esta problemática, por lo cual envió una comisión verificadora, quienes concordaron que la situación es anormal, por lo cual realizaron solicitud a la Constructora Ruiz Sánchez & Asociados, de los estudios realizados de suelos, hídricos y planos arquitectónicos. **Estamos en espera de la respuesta.** (Folio 187).

NOTA: SE DEJA CONSTANCIA QUE LA SEÑORA OLGA BEATRIZ GOMEZ LEZCANO SIEMPRE ENVIO PODER PARA DELEGAR SU REPRESENTACION, ACEPTANDO QUE LAS DECISIONES QUE ALLI SE TOMARAN TENDRAN CARÁCTER OBLIGATORIO PARA LOS AUSENTES. (Folio 238, 259).

9. En el Acta de Asamblea Ordinaria del Edificio Babilonia PH con fecha del día **23 de Septiembre de 2017**, se menciona **en el punto 7 de VARIOS; es decir donde se da a conocer temas que no son de tanta relevancia**; (se incluyen poderes); la Administradora presenta propuesta y cotización de la firma de abogados Ochoa & Asociados, para llevar los casos de acción judicial o Administrativa (caso de afloramiento de agua sótano y garantías constructora...." (Folio 247)

La Administradora comunica lo tratado en la última reunión realizada con la Personera Paula Pérez, quien dice que como última instancia, por parte de personería y cerrando todo el proceso con el municipio, nos colaboran con hacer una Tutela o Acción Popular en contra de la constructora, pero el temor de ella es que el Juez pueda fallar tres tipos de opciones:

Fallo a favor de los propietarios donde la constructora haga el estudio respectivo, a la problemática de afloramiento de agua del sótano.

Fallo donde ordena evacuación del predio por riesgo (lo que no sería conveniente para nadie).

Fallo donde la acción popular no da a lugar, porque es un predio privado.

PIDE PONERDE DE ACUERDO EN LA DECISION QUE SE VA A TOMAR. (Folio 248).

10. En el Acta de Asamblea Ordinaria del Edificio Babilonia PH con fecha del día **08 de Abril de 2018**, **FECHA EN LA CUAL LA DEMANDANTE Ana Leticia García de Montoya, YA ERA LA PROPIETARIA DEL APARTAMENTO #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia**, se menciona **en el punto 11 de PROPOSICIONES Y VARIOS; es decir donde se da a conocer temas que no son de tanta relevancia**; "Con respecto a la posible problemática de nacimiento de agua, en el sótano y de nuevo la reclamación de los mismos propietarios de los apartamentos 503, 504 y 604 con el tema de fisuras de paredes y enchapes de baños, que han tenido esta problemática en sus apartamentos desde la entrega.

Se le solicita y se exige en común acuerdo al Sr. Jhon Ruiz (hermano del SR. Gabriel) y a la abogada Gladis, para que trasmita al Sr. Gabriel Ruiz, hacer llegar **copia de la póliza a toda construcción del edificio, y los estudios de suelos, agua y estructurales completos, para hacerlos llegar a la oficina de Personería"**. (Folio 273).

11. En el Acta de Asamblea Extraordinaria del Edificio Babilonia PH, con fecha del día **27 de Junio de 2018**, **SIETE MESES DESPUES DE LA VENTA DEL APARTAMENTO #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia** A LA **DEMANDANTE Ana Leticia García de Montoya,** se menciona **en el punto 3, Repotenciación columna:**

Debido a la situación presentada con respecto a la suspensión inmediata de los trabajos que venía realizando la constructora a la columna afectada en los apartamentos 504 y 604; por parte del comité de AMVA, Gestión de Riesgo y Control Urbanístico; se convoca al Sr. Gabriel Jaime Ruiz Sánchez, dueño de la constructora, para que informe a los propietarios sobre lo que está sucediendo y cuáles eran los arreglos que se venían haciendo. Él explica que se estaba reforzando una parte de la estructura, con varilla de un calibre más grueso para después colocar formaleta y realizar el vaciado con el concreto. "Interviene la administradora y explica que cuando se estaba haciendo este proceso llego la visita que se había solicitado a Gestión del Riesgo y el AMVA, y cuando vieron que se estaban realizando estos trabajos con el edificio habitado, los suspendieron porque estaba en riesgo la vida de las personas; adicional a esto el Ing. Fredy Castañeda delegado del AMVA, realizo un recorrido por todo el edificio y determino que debido a algunas falencias en la estructura y materiales lo mejor era evacuar".

Varios propietarios preguntan al constructor ¿Qué opinión le merece todo esto? El responde que la parte estructural del edificio está bien, que no se va a caer, que es una falla puntual que tiene solución.

El Sr. Gabriel dice tener todo el interés de responder por lo que suceda con el edificio, que el realizara y costeara los estudios que requiera el Municipio, sin conflicto de intereses.

Se solicita al constructor la póliza a toda construcción, y responde que la van a buscar y la harán llegar, a más tardar el 29 de junio a las 3 p.m.

Se pregunta con respecto al lucro cesante que se deja de percibir? Quien responde por los gastos de arriendo? Don Gabriel manifiesta no tener dinero para suplirlos.

Se solicita explicación de porqué no escucho nuestras peticiones hace dos años, con respecto a fisuras, problemas de agua en sótano, fisura circular en columna etc.? Y responde que todo obedecía a situaciones normales de asentamiento.

La Señora Ángela informa que está pendiente la Resolución de Evacuación, por parte del Alcalde ya que hace falta su firma, se dará a conocer inmediatamente la entreguen, que este proceso se hará en 48 horas.

En VARIOS:

La Administradora sugiere que casa propietario debe informar a los arrendatarios que deben desocupar, de carácter urgente.

Se escucha la intervención del Revisor Fiscal (Anderson Álzate), recomienda que la orden de evacuación debe ser acatada, porque lo que busca es mitigar el riesgo de muerte. En cuanto a la póliza de MAPFRE se debe analizar a fondo que coberturas tenía y por ningún motivo se debe dejar de pagar. Recomienda indagar con el Municipio y con curaduría que tipo de permisos tenía la obra. Recomienda coordinar a través de la Alcaldía un lugar para las reuniones. Invita a continuar pagando la administración después de hacer el ajuste al presupuesto, ya que hay varios ítems, que se dejarían de pagar. (Folio 303-305).

12. En Resolución No.43713 **del 28 de junio de 2018**, emitida por la Alcaldía de Itagüí, se **ORDENA en su ARTICULO PRIMERO:** la evacuación dentro de las 48 horas siguientes a la notificación y comunicación de la Resolución del EDIFICIO BABILONIA P.H, ubicado en la carrera 41 No.39-33, barrio las Mercedes del Municipio de Itagüí, con cargo a la constructora "RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S", identificada con el NIT.900.239.134.0.

En su **ARTICULO SEGUNDO: ORDENA** a la Constructora RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S", identificada con el NIT.900.239.134.0., realizar de manera inmediata los estudios de vulnerabilidad sísmicas y las respectivas obras que aseguren la estabilidad de la estructura y cubrir los costos que demande el desalojo y protección de los residentes y/o propietarios de EDIFICIO BABILONIA P.H.

En su **ARTICULO TERCERO:** la autoridad de control urbanístico deberá realizar el respectivo acompañamiento en la verificación del proceso de análisis de vulnerabilidad sísmica y las obras necesarias para la estabilización de la estructura si a ello hubiere lugar.

En su **ARTICULO CUARTO:** notificar el contenido de la presente Resolución al señor GABRIEL JAIEM RUIZ SANCHEZ identificado con cedula de ciudadanía No.70.515.875, como representante legal de la constructora "RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S", en la dirección de notificación judicial Carrera 39 No.47ª Sur-15 Barrio el Trianon del Municipio de Envigado-Antioquia y en la dirección electrónica ruiz.sanchez.asociados@gmail.com ambas que reposan en su certificado de existencia y representación legal; a la Señora ANGELA ANDREA

RAMIREZ BERMUDEZ, en su condición de administradora de la unidad residencial en el correo electrónico edificiobabelonia@hotmail.com y a los residentes y/o propietarios del EDIFICIO BABILONIA P.H", mediante publicación que se haga en los accesos de la propiedad horizontal.

ARTICULO QUINTO: Advertir a los propietarios y/o residentes del EDIFICIO BABILONIA P.H., que el incumplimiento de desalojo dispuesto en el artículo primero de este acto administrativo, los hará responsables de los riesgos enunciados que se puedan materializar en la edificación, posterior a la notificación realizada.

ARTICULO SEXTO: Comisionar a la Estación de Policía de Itagüí a efecto de que se acompañe y garantice la efectividad de lo por este medio resuelto para lo cual contara con el apoyo de los Subsecretaria de Gestión del Riesgo y los organismos de emergencia y rescate existentes en el municipio.

13. En Resolución **No.110428, del 06 de Noviembre de 2018**, emitida por el Director Administrativo DA-AEP Integridad Urbanística, "**POR LA CUAL SE DECLARA EN ESTADO DE RUINA UNA EDIFICACION Y SE ORDENA SU DEMOLICION**"

ES MUY IMPORTANTE DAR A CONOCER EN LA PRESENTA RESPUESTA DE DEMANDA, QUE EL DIRECTOR ADMINISTRATIVO DA-AEP INTEGRIDAD URBANISTICA, INFORMA en la RESOLUCION No.110428, en su ARTICULO PRIMERO: QUE SOLO HASTA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018, avoco conocimiento de situación irregular, que se estaba presentando en el inmueble ubicado en la Diagonal 41 No.39-33 Edificio Babilonia del Municipio de Itagüí, el cual esta presuntamente en amenaza de ruina parcial o total.

14. En el **RESUELVE** de la Resolución **No.110428, del 06 de Noviembre de 2018**, se **DECLARA EN SU ARTICULO PRIMERO**; la amenaza de ruina del inmueble **ubicado en la Diagonal 41 No.39-33 Edificio Babilonia del Municipio de Itagüí**; en consecuencia ordenar a la **CONSTRUCTORA RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS PROPIEDAD RAIZ S.A.S**", con **NIT.900.239.134.0.**, la cual es representada legalmente por el Señor **GABRIEL JAIME RUIZ SANCHEZ**, identificado con cedula de ciudadanía numero 70.515.875; diseñar el plan integral para llevar a cabo la **DEMOLICION** del inmueble referenciado; el cual deberá ser allegado al despacho dentro de los próximos treinta (30) días calendario, contados a partir del día siguiente de la notificación de la presente resolución, debe tener los planes de contingencia, manejo ambiental, seguridad, ficha técnica, componente social, jurídico y demás acciones necesarias que garanticen una demolición controlada y mitiguen el impacto de la demolición en la comunidad.

En **EL ARTICULO SEGUNDO**, se **CORRE TRASLADO** de la decisión a la PERSONERIA MUNICIPAL DE ITAGUI a efecto de que avoque conocimiento sobre la defensa de los derechos fundamentales de las partes involucradas en la presente Litis.

En el **ARTICULO TERCERO, NOTIFICACIONES**, a los interesados y acreditados dentro de proceso y partícipes legítimos dentro de la audiencia pública en calidad de copropietarios, de los inmuebles declarados en ruina, tal y como se establece en los arts. 66 y siguientes del CPACA, por ser un acto administrativo de interés particular.

En el **ARTICULO CUARTO; OFICIAR** a la Secretaria de Infraestructura y demás Dependencias Administrativas Competentes del orden Municipal, incluido el Cuerpo de Bomberos de Itagüí, de la resolución de demolición del inmueble, de la cual, en caso de no cumplirse con lo ordenado a cargo de los responsables, dichas dependencias adelanten planificadamente la respectiva demolición, el retiro de escombros y el cerramiento del lote, acosta de los implicados....."(sic). (Folios 313,314,315,316).

15. **En RESOLUCION No.63023 del el 03 de Abril de 2019, emitida por el Señor ALCALDE MUNICIPAL DE ITAGUI, DR. LEON MARIO BEDOYA LOPEZ, POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE RECURS DE APELACION EN EL PROCESO VERBAL ABREVIADO POR RIESGO 132-2018**

EN UN RECUENTO FACTICO Y PROCESAL, establece:

....c."La autoridad de control urbanístico emite informe técnico donde enuncia lo siguiente:

Se puede inferir que esta edificación presenta una alta vulnerabilidad sísmica, por no cumplir con la norma sismo resistente NSR 10, mala calidad de los materiales y discontinuidad de los elementos estructurales".

....i. Una vez analizado el material probatorio hasta ese momento arrojado a la actuación administrativa, se determinó por parte de la Dirección Administrativa citar a audiencia en proceso verbal abreviado en razón de los hechos conocidos en torno al Edificio Babilonia.

j. Una vez agotado el procedimiento verbal en audiencia pública, la Dirección Administrativa, Autoridad especial de Policía, Integridad Urbanística del Municipio de Itagüí, mediante

k. Una vez adoptada la decisión la misma es notificada en estrados y sobre la misma con fecha del 08 de noviembre de 2018, la administración de la copropiedad a través de su apoderado de confianza presenta recurso de reposición y en subsidio apelación a la decisión adoptada en primera instancia por la Dirección Administrativa.

l. En igual sentido con fecha del 13 de noviembre de 2018, la empresa constructora presenta recurso de reposición y en subsidio apelación, tanto por parte de su representante legal como por parte de su apoderado designado por la misma.

m. Ambos recursos fueron resueltos por la Dirección Administrativa en decisión de 20 de noviembre del año 2018, confirmando su inicial resolución y ordenando en consecuencia el traslado de la actuación al despacho del señor alcalde para su conocimiento en segunda instancia.....

En RESOLUCION No.63023, se RESUELVE, ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR la decisión adoptada en la Resolución No.110428 de Noviembre 06 de 2018, por medio de la cual se declara en estado de ruina una edificación y se ordena la demolición del inmueble ubicado en la diagonal 41 No. 39-33 Edificio Babilonia del Municipio de Itagüí.

ARTICULO SEGUNDO: Dadas las condiciones de riesgo que presenta en la actualidad la estructura y la necesidad de proteger a los ciudadanos de Itagüí en su integridad personal y bienes y de evitar un daño futuro, se ordena de manera inmediata que con cargo a los recursos del Fondo Municipal de Gestion del Riesgo se adelanten las gestiones necesarias, pertinentes y conducentes que permitan en el menor tiempo posible superar el estado de riesgo alto que viene presentando la estructura y lograr la demolición de la misma, garantizando en todo caso los derechos y garantías fundamentales de los habitantes y comerciantes del sector.

El total de los costos que genere el proceso de demolición y remoción de escombros de la estructura del Edificio Babilonia deberá ser cobrado en su integridad a la empresa **la CONSTRUCTORA RUIZ SANCHES Y ASOCIADOS S.A.S**", identificada con NIT.900.239.134-0, para lo cual el ordenador del gasto del Fondo Municipal de Gestión del Riesgo deberá acreditar los costos generales que demanda esta actividad y proyectar con destino a la oficina de Cobro Coactivo de la administración municipal; resolución en la que se de cuenta de ello para proceder a su cobro y recaudo.

ARTICULO TERCERO: Contra la presente decisión no proceden recursos.

16. **En DECRETO No. 474 del 12 de abril de 2019, POR MEDIO DEL CUAL SE DECRETA UNA SITUACION DE CALAMIDAD PUBLICA EN EL MUNICIPIO DE**

ITAGUI Y SE ADOPTAN OTRAS DISPOSICIONES, EL ALCALDE MUNICIPAL DE ITAGUI, DECRETA:

ARTICULO PRIMERO.DECLARAR la existencia de situación de calamidad pública en jurisdicción del Municipio de Itagüí, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTICULO SEGUNDO. ADOPTESE el plan específico de acción contemplado por la subsecretaria de Gestión de Riesgos de Desastres y Emergencias del Municipio de Itagüí, que permita conjurar la calamidad mediante las acciones humanitarias, de protección a los bienes jurídicos, de protección al medio ambiente, de rehabilitación, reconstrucción y normalización de la calamidad pública.

ARTICULO TERCERO. Como consecuencia de lo anterior y dadas las circunstancias fácticas expuestas y acudiendo al régimen especial de que trata la Ley 1523 de 2012, procédase con la celebración de los contratos necesarios que permitan atender la calamidad pública aquí decretada, declarándose la urgencia manifiesta como mecanismo contractual idóneo y pertinente, fundamentado en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1523 de 2012, a fin de conjurar el estado de calamidad pública.

ARTICULO CUARTO. En caso de haber lugar a ello, realícese los traslados presupuestales necesarios para la atención de la calamidad pública acá decretada y remítase las comunicaciones pertinentes a la Gobernación de Antioquia, Corantioquia, Área Metropolitana del valle de Aburra y la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastre, a fin de obtener la vinculación de recursos para conjurar las consecuencias desastadas en virtud de dicha calamidad.....(sic).

17. EL 13 de Abril de 2019, se emite por parte de la ALCALDIA DE ITAGIO UN COMUNICADO A LA OPINION PUBLICA, donde informa:

Tras sesión extraordinaria del Consejo Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres, se ha dado la instrucción de **evacuar inmediatamente** y de manera preventiva las edificaciones aledañas al Edificio Babilonia P.H. Ubicado en la Carrera 41 No. 39-33, barrio las Mercedes, **por una falla estructural y posibilidad de colapso** y desplome. **Lo más importante ahora es evitar la pérdida de vidas humanas.**

Así mismo buscando prevenir el riesgo de desastre sobre la vida de los Itaguiseños es muy importante **NO** transitar por el andén oriental de la carrera 50 a entre calles 41 y 40, al igual que el andén occidental de la calle 39 entre la carrera 49 y 50ª.....(sic).

18. En respuesta al derecho de petición con fecha del 12 de septiembre de 2019; interpuesto por la Demandante, la Administradora de Edificio Babilonia, Señora Ángela Andrea Ramírez Bermúdez, indica:

Según lo informado por EVATEC, nos enteramos que se debían tener en cuenta ciertas recomendaciones como, hacer una evaluación inmediata del estudio de suelos y diseño estructural, establecer el origen del agua y dependiendo de las anteriores se podía requerir un estudio de suelos complementario. Estas recomendaciones **NO SE PUDIERON HACER, debido a que los estudios tenían un costo aproximado de \$25.000.000, QUE EN ESE MOMENTO NINGUNO ESTABA DISPUESTO A ASUMIR, teniendo en cuenta que era un edificio nuevo, que tenía garantía. ES IMPORTANTE ACLARAR QUE JAMAS PENSAMOS, QUE LA SITUACION FUERA TAN GRAVE, COMO PARA TENER QUE DEMOLERSE EL EDIFICIO.**

19. EL HECHO DIECINUEVE: ES PARCIALENTE FALSO, por lo siguiente:

La Señora La Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano,** desde el día 20 de noviembre de 2017, fecha en la cual se protocolizo el negocio de venta del apartamento #501 y parqueadero #14, ubicado en la Diagonal 41 No.39-33, del Edificio Babilonia, en el Municipio

de Itagüí-Antioquia, nunca había recibido ningún tipo de llamada a su vivienda, ni a su trabajo, y mucho menos había recibido correo electrónico, a pesar de que la compradora ANA LETICIA GARCIA DE MONTOYA, tenía múltiples opciones para ubicarle como son: lugar donde laborada (Universidad de Antioquia), dirección de correo electrónico (vigente a la fecha), dirección correcta de la casa donde vive actualmente, que consta en los varios formatos manejados por la Agencia el DANDI, quien fue el intermediario comisionista para la compra del apartamento. (Formatos donde consta los datos completos correctos de la vendedora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, se encuentran en los folios 20 y 21 del expediente).

Por esta razón este hecho es absolutamente FALSO, pues era demasiado fácil ubicar la dirección correcta de la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**.

Solo hasta el día 12 de junio de 2019, fecha en la cual recibe un correo amenazante por parte de la abogada Ana Cristina Igua Vásquez, quien le informa por este medio que la denunciara y la demandara. (Se adjunta correo electrónico).

De: ana cristina igua <criscoconuco@hotmail.com>
Fecha: 12 de junio de 2019, 7:53:05 a. m. COT
Para: "lezcano82@yahoo.com" <lezcano82@yahoo.com>
Asunto: SOLICITUD DE INFORMACION

- Buenos días s señora OLGA BEATRIZ GÓMEZ LEZCANO, soy ANA CRISTINA IGUA VASQUEZ, abogada contractual de la señora **ANA LETICIA GARCÍA de MONTOYA**: le solicito una cita urgente con usted cuando podría ser, ya que iniciaremos diferentes denuncia y demandas relacionadas con el apartamento que usted le vendió quedo atenta para una cita que usted me otorgue

De inmediato la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano**, se asusta mucho con este correo y le suministra su nuevo número celular, pues han transcurrido aproximadamente dos (2) años y es normal que en la era de las nuevas tecnologías, se actualicen los teléfonos móviles y se cambie de número.

La Abogada Ana Cristina Igua Vásquez, se comunica con la Señora **Olga Beatriz Gómez Lezcano** y con gritos, lenguaje inadecuado y amenazas le informa que ya fue demandada, que tiene que devolver todo el dinero de la venta del apartamento, daños perjuicios y demás dineros, esta situación deja en Shock a la Señora **Olga Beatriz Gómez**, quien de inmediato recurre a la ayuda de un abogado, por esta situación tan delicada.

El día 17 de junio de 2019, la Señora **Olga Beatriz Gómez** es citada a Audiencia de conciliación en la Personera de Medellín, la cual transcurre de una manera muy inadecuada, pues se presenta a la Audiencia y la Abogada conciliadora Sol Beatriz Rendon Diaz, le informa que ya se comunicó telefónicamente con la Abogada Ana Cristina Igua Vásquez, quien es su conocida y le informa que no habrá conciliación.

ARGUMENTOS LEGALES PARA ESCLARECER LA NO OCURRENCIA DE UNA ESTAFA

LA ESTAFA ES:

El Código Penal colombiano (Ley 599 del 2000) tipifica la estafa en su artículo 246 de la siguiente manera: "El que obtenga **PROVECHO ILICITO** para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro **EN ERROR** por medio de artificios o engaños.

ARGUMENTOS PARA NO TIPIFICAR EN LA AUDIENCIA EL DELITO DE ESTAFA:

HECHOS	EVIDENCIAS
<p>No se generó ERROR en la víctima, y si hubiera existido, este debe mover el consentimiento de la víctima y no como simple ignorancia.</p> <p>Corte Suprema de Justicia, Sala Penal, en Sentencia 13691 de oct. 8 de 2014, establece: El provecho económico para una persona o la afectación en el patrimonio de la otra NO BASTA para configurar el ilícito de ESTAFA, porque es necesario que PREVIAMENTE, haya mediado el artificio, inducción al error debe preceder al provecho ilícito y al daño de lo contrario el comportamiento es solo ATIPICO, mas NO ILICTO.</p> <p>El delito de ESTAFA dice la Corte Suprema: NO SE PRESENTA, cuando la víctima cuenta con mecanismos de protección, defensa, disponibles que le permitan conocer la situación real del bien y en lugar de acudir a ellos, como fueron la administración, la Alcaldía de Itagüí, su abogada que dice ser casi de la familia, decide asumir el riesgo. Ya que se le exige a la compradora un mínimo de diligencia porque una actuación prudente le hubiera bastado para salir del error o desconocimiento.</p> <p>CSJ. SP. 12 junio de 2003.</p>	<p>Doña Olga, nunca realizo CONDUCTAS ARTIFISIOSAS para la venta del inmueble; pues no fue ella quien consiguió el cliente para la venta de la propiedad, sino que se realizó por intermedio de un tercero quien posibilito el negocio de compraventa y gano comisión.</p>
<p>El negocio jurídico tanto compraventa como escritura, se realizó legalmente, con la voluntad plena de las partes, sin ninguna coacción o fuerza alguna.</p> <p>El Contrato y escritura nacieron en la vida civil, cumpliendo todos los requisitos de Ley, sin engaño, ni artimañas.</p>	<p>La promesa de compraventa fue bien redactada por una agencia de ventas de inmuebles, (EL DANDY-ITAGUI) con 50 años de experiencia en el mercado, escogida por la compradora y tanto los avalúos, visitas, y escrituras de inmueble fueron revisadas por la Jurídica de la U de A. quien era la propietaria del inmueble en el momento de la venta; los cuales son muy exigentes. Se tienen pruebas.</p>
<p>Debe el delincuente obtener un provecho ILICITO</p>	<p>La Sra., Olga con el producto de la venta de su apto, pago deuda en la Ude A., es decir no obtuvo un provecho ILICITO. (Se tienen pruebas).</p>
<p>Nunca existió el DOLO</p>	<p>Pues se realizaron todas las acciones legales previas por parte de la Agencia EL DANDY, para que la vendedora verificara el estado de la propiedad. (si se requiere se debe llamar a el DANDY en Garantía).</p>
<p>La persona quien realizo el negocio jurídico no es interdicta ni posee ninguna limitación.</p> <p>Solo se conoce que es muy nerviosa.</p>	<p>Esto demuestra que la vendedora realizó un negocio jurídico libre de vicios del consentimiento, otra prueba más de que no hay mala fe alguna. Incluso tiene varios hijos que están al pendiente de ella.</p>
<p>LA ENTREGA DEL APTO SE REALIZO EL MISMO DÍA DE FIRMA DE ESCRITURA: (20 de noviembre de 2017), para identificar la prescripción de vicios redhibitorios o vicios ocultos tenia por Ley (1 año), pues ella asegura que se enteró de los vicios el día 28 de junio de 2018, cuando le llego orden de desalojo; pero solo está realizando la reclamación en el año 2019.</p>	<p>Lo que indica que la compradora debió haber sido más diligente al revisar si el inmueble traía consigo algún vicio oculto o simplemente todo lo que haya surgido fue posterior al año en el cual corresponde responder al vendedor por algún vicio oculto.</p>

<p>No entrego la cosa deteriorada, sino en perfecto estado como se identifica con Acta de Entrega de la inmobiliaria el DANDY que le vendió como intermediaria (ganó comisión) y como consta en evidencias fotográficas.</p>	<p>Si la vendedora hubiese tenido la intención de estafar a la compradora no es para nada probable que hubiese contratado a una inmobiliaria para que actuase como intermediaria, sino que hubiese realizado el negocio jurídico directamente.</p>
<p>La vendedora NO conocía de los daños de la propiedad en el momento de la venta, por lo tanto no se obro de mala fe, ni se ocultaron vicios, se recibió el inmueble de común acuerdo y en debida forma. Incluso ni siquiera en esa fecha La Alcaldía de Itagüí tenía conocimiento de los hechos, como consta en comunicado de la Alcaldía. “Si no es así que se demuestre lo contrario”.</p> <p>La constitución y la Corte establecen: <i>la buena fe se presume: de una parte es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.</i></p>	<p>Conforme al artículo 769 del Código Civil la buena fe se presume, por ende al ser la buena fe una condición favorecida por presunción de ley la carga probatoria recae sobre la rectificación de la mala fe, así que si esta no se prueba, entonces simplemente no se configura.</p>
<p>Aseguran como prueba de Estafa que la vendedora no contestaba el celular al cual le marcaba la abogada de la víctima en el año 2019, pero se aclara que han transcurrido 2 años desde la venta del inmueble y la vendedora había cambiado de número de celular.</p>	<p>Con cualquier normalidad una persona podría cambiar de número, extraño hubiese sido quizá que hubiese cambiado de número inmediatamente, sin embargo ya habían pasado dos años, por lo que nadie esperaría tener problemas por la venta de un bien inmueble transcurrido este periodo de tiempo.</p>
<p>Aseguran como prueba de Estafa que la vendedora cometió un yerro involuntario al escribir a mano alzada el último número de la dirección de su casa en la escritura, pero esto no demuestra la intención de causar engaño o tipifica una estafa. Incluso por ser empleada publica y trabajar en la UDEA, (hecho conocido por las partes por que figura en la escritura pública y en la agencia el DANDY), se podía ubicar fácilmente con un derecho de petición a la Universidad o incluso se podía ubicar en la página del SIGEP, que es de dominio público y tiene información de todos los empleados públicos con dirección, teléfono, etc.</p>	<p>Un error podría ser cometido por cualquiera, más aun que existía nerviosismo entre las partes por estar realizando su primera venta de inmueble y que era parte importante de su patrimonio. Adicionalmente si era de conocimiento público que le vendedora es una funcionaria del Estado (labora en la U de A, hace 14 años), entonces tranquilamente la parte que se declara presuntamente víctima de la vendedora pudo haber obtenido fácilmente los datos del vendedora, por lo que cualquier persona en uso de la razón, especialmente si se encontraba asesorada pudo haber realizado la averiguación de los datos de la vendedora más que haber procedido con una denuncia penal, lo que afectó gravemente a la suscrita vendedora.</p>
<p>Aseguran como prueba de estafa que la vendedora después de firmar escrituras salió del país, pero se tiene testigo a la vendedora de la Agencia el DANDY, que la señora Olga le dijo a Doña Leticia que se iba de vacaciones por un mes a España, pues tenía varios periodos sin descansar y posterior regreso a laborar normalmente, es decir en ningún momento tuvo intención de ocultarse, pues tiene un trabajo estable hace 14 años en la U de A y arraigo en este país, pues vive con sus padres y responde por ellos. (Se tienen pruebas tiquetes aéreos y contrato laboral).</p>	<p>Si la vendedora regresó a trabajar normalmente entonces no se denota mala fe en ninguna circunstancia, caso contrario fuese por ejemplo que se hubiese quedado en España.</p>
<p>La vendedora compro la propiedad por inversión, no para habitar en ella; no asistió a las Asambleas de la copropiedad porque su horario laboral y de estudio no se lo permitían, pero siempre apoderó a la administradora de la copropiedad para que la representara y le</p>	<p>En este orden de ideas, la compradora actuó con completa diligencia, ya que si bien no asistía a las asambleas de copropiedad, tenía una apoderada que le informaba constantemente de la situación de la misma, por ende, al no tener conocimiento de alguna</p>

<p>pasara informes y jamás le informo de un hecho grave que pusiera en riesgo la copropiedad o que ameritara su asistencia a las Asambleas.</p> <p>Por el contrario la Administradora como consta en las Actas y en audios que se aportan como pruebas, siempre hablo de un afloramiento de aguas que sería beneficioso y de uso adecuado por la copropiedad para usos comunes.</p>	<p>situación que pusiera en riesgo la situación de la copropiedad, este precedente indica que al desconocer cualquier situación que le permitiese sacar una ventaja desleal en un negocio jurídico, no habría entonces estafa alguna, que tiene necesariamente un componente doloso.</p> <p>Incluso en el momento de la venta la Señora Olga, le consulto a la Administradora, si había alguna novedad en la copropiedad y la Sra. Administradora Ángela Andrea Ramírez, le contesto que no había ninguna, he incluso le ayudo a conseguir una clienta con el animo de ganar comisión, pero a esa cliente el banco no le aprobó el crédito.</p>
<p>La vendedora nunca recibió correos o citaciones antes de 2019, solo desde febrero de presente año comenzó a recibir correos sin identificar que se iban al spam, que después de insistir se identificaron como la abogada de la compradora.</p>	<p>Una persona, en condiciones regulares dado el caso de que ya había pasado mucho tiempo posterior al negocio jurídico, no esperaría que le llegasen correos de la contraparte en ese momento por el suscrito negocio jurídico, especialmente si estos llegan al spam, por lo que es más que natural que la vendedora no llegase a conocer el contenido y el remitente de dichos correos, cuando al spam normalmente llegan correos electrónicos no deseados.</p> <p>Además recibió llamadas intimidantes por parte del hijo de la compradora y seguimiento en un taxi.</p> <p>Y por parte de la abogada de la compradora, recibió llamadas refiriéndose a términos legales y amenazas de demandas sino firmaba documentos y pagaba dinero.</p>
<p>La vendedora también es víctima de la constructora al momento de la compra inicial, pues nunca le informaron de daños estructurales en la copropiedad, a pesar de que tampoco le compro a la constructora sino a un tercero, quien después de realizar el negocio jurídico con Doña Olga, vendió y compro más propiedades en el mismo edificio.</p>	<p>Entendido de este modo, si la compradora nunca hubiese enajenado el inmueble entonces al día de hoy la víctima sería la suscrita, sin perjuicio en el verdadero victimario (en estos momentos demandado por las otras víctimas) la constructora.</p>
<p>Informa el día 23 de Julio de 2019, la Administradora del Edificio Ángela Ramírez Bermúdez, que la Señora compradora Leticia se encuentra dentro de los propietarios que demandaron a la Constructora Ruiz Sánchez y Asociados en demanda colectiva, que incluso el proceso ya se encuentra muy avanzado y que la Sra. Leticia ya ha aportado dos cuotas de pago de honorarios a los abogados, faltando una sola cuota de \$32.000.000 que les cobraron por el proceso total.</p> <p>También informa que está incluida dentro de la reclamación que le están realizando a la aseguradora MAFRE.</p>	<p>En caso de ser verdadera la afirmación de la Señora administradora, se pregunta por qué la señora Leticia está demandando a la Constructora y también a la señora Olga?</p> <p>En caso de no ser verdadera la afirmación de la señora administradora, se hace extraño por que la Señora Leticia, siendo víctima de la Constructora, no se incluyó en la demanda colectiva para reclamar en contra de ella, quien fue quien los estafa a TODOS; sino que recae sobre una persona natural quien también fue víctima, que no cuenta con recursos económicos y que no tenía conocimiento de los fallas estructurales del edificio en el momento de la venta.</p>

Por lo expuesto anteriormente, que no sobrepasa lo dicho en la legislación colombiana, encontramos que las acusaciones expuestas por la parte demandante y denunciante están infundadas en el sentido de que no se encuadran las acciones realizadas por la demandada dentro de la ESTAFA, tal es el punto que dentro de este proceso la verdadera víctima termina siendo la SEÑORA OLGA, debido a que sufrió acusaciones infundadas, en consecuencia falsas, en su contra,

por lo que se le han causado perjuicios insoportablemente injustos, especialmente si tenemos en cuenta que ella es funcionaria pública y tiene aspiraciones laborales.

No es justo que una persona tenga que sufrir este tipo de vejámenes, que incluso están tipificados por el Código Penal como delitos, es decir, Injuria y Calumnia.

PRETENSIONES:

A excepción de aquella en que se busca la declaratoria sobre la existencia del negocio Jurídico que desemboca en el otorgamiento de la Escritura Pública No.1863, con fecha de 20-11-2017, de la Notaria Primera de Itagüí, me opongo a todas y cada una de las pretensiones consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos y actuar de mala fe de la demandante, al abusar del derecho reclamando indemnizaciones que no le corresponden.

EXCEPCIONES

Con base en lo dispuesto por los artículos los artículos 1914 Y 1923 del Código civil y reservándome el derecho de proponer otras en la primera audiencia de trámite, formulo en esta oportunidad la siguiente:

1. INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES DEMANDADAS.

PRUEBAS

Solicito se tenga como pruebas en favor de la parte demandada, todas las aportadas en el expediente por la parte demandante y las demás que considere el señor Juez que le sean suministradas.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 1914 Y 1923 del Código civil.

NOTIFICACIONES

La suscrita las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en la calle 40 sur #27-141 de Envigado-Antioquia, o a mi correo electronico:juridica@domilogistica.com

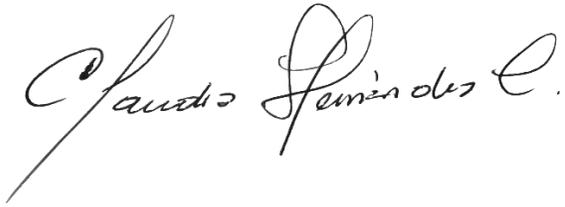
Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda.

ANEXOS

Anexo poder a mi favor y copia del escrito para archivo del Juzgado.

Atentamente,

Del Señor Juez,

A handwritten signature in black ink, reading "Claudia Fernanda Hernandez C.". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.

CLAUDIA FERNANDA HERNANDEZ CONTRERAS
C.C. No.43.524.574 de Medellin
T.P. No. 305.273