



LC-02317303

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: CIRCASIA JUNIO 29 de 2017PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES): LIANA RONCANCIO GIRALDONombre e identificación LIANA RONCANCIO GIRALDO C.C. 41597380

Nombre e identificación

Nombre e identificación

PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES):

Nombre e identificación GILBERTO RODRIGUEZ GONZALEZ C.C. 7436680Nombre e identificación VICTOR ALONSO RODRIGUEZ MORALES C.C. 89009737

Nombre e identificación

PRECIO: TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE (\$ 350.000.000=) PESOS M/cte**PRIMERA.- OBJETO, NOMENCLATURA Y LINDEROS:** EL (LOS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES) se obliga (n) a vender a el (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), quien (es) a su vez se obliga (n) a comprar el bien inmueble que se describe a continuación:

Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación identificado como MIRAFLORES XANADO LUNA PARK ubicado en la vereda LUNA PARK del AREA RURAL del municipio de Solento departamento del QUINDIO lote de terreno constante de un área total de 3818.39 m² inmueble identificado con la ficha catastral número 00-00-0010-0243-000 y matrícula inmobiliaria número 280-90416

El inmueble objeto de esta promesa está ubicado en la ciudad de Solento, identificado en su puerta principal de entrada con el número Kilometro 4.0 VIA ARMENIA CIRCASIA costado izquierdo), cuyos linderos se determinan en la cláusula décima de esta promesa.

SEGUNDA.- TRADICIÓN: El inmueble prometido en venta, lo adquirió (eron) EL (LOS) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES) por compra a OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO, mediante la Escritura Pública número 162del día 23 de ENERO de 2.014

del mes de

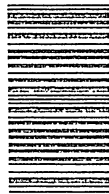
del año,

de la Notaría CURITA DE ARMENIA (QUINDIO) del Círculo Notarial de, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 280-90416de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ARMENIA**TERCERA.- OTRAS OBLIGACIONES:** EL (LOS) PROMETIENTE (S)

VENDEDOR (ES) se obliga (n) a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá (n) al saneamiento en los casos de la ley.

CUARTA.- PRECIO: El precio del inmueble prometido en venta es de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/cte (\$ 350.000.000=), suma que el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) pagará (n) a EL (LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (ES) así: a) a la fecha de firma de este contrato la suma de diez millones de pesos(\$ 10.000.000=), el día 29del mes de JUNIOdel año 2017.b) el saldo, es decir, la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/cte (\$ 340.000.000=), al tiempo del otorgamiento de la escritura pública correspondiente. **QUINTA.- ARRAS:** La cantidad de (\$)

que el (los) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES) declara (n) haber recibido de el (los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) a satisfacción, se entrega a título de arras de y será imputada al precio al momento de



EGIS

Todos los
derechos
reservados

perfeccionarse el contrato objeto de ésta promesa. **SEXTA. - OTORGAMIENTO:** La escritura pública que perfeccione la venta prometida se otorgará en la Notaría **UNICA**

(), del Círculo de **CIRCASIA** el día _____

(), del mes de _____ del año _____

() a las _____ a (p) m. _____

SÉPTIMA.- MODIFICACIONES: Cualquier modificación a las estipulaciones de ésta promesa, deberá ser por escrito y suscrita por las partes firmantes. **OCTAVA.- ENTREGA:** En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el (los) PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES) hará (n) la entrega material del inmueble a el (los) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres. **NOVENA.- GASTOS:** Los gastos que ocasione la firma de este contrato, así como los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y los de beneficencia, serán a cargo de _____ Los gastos

provenientes de registro y anotación serán a cargo de _____ **DÉCIMA.- LINDEROS:** Los linderos del inmueble objeto de la presente promesa son los siguientes:

CLAUSULAS ADICIONALES

los prometiientes compradores se comprometen a un acuerdo de pago que queda de la siguiente forma:

120'000.000 casa ubicada en Círculo de Círculo 2º etapa lote 5 manzanas #8

60'000.000 a Octubre 31 de 2017

50'000.000 a Diciembre 31 de 2017

110'000.000 a Marzo 31 de 2018

los dineros que queden pendientes a Enero 1º de 2018 generaran el 2% de interes mensual. mes adelantado.

El incumplimiento de alguna de las partes, generara el pago del 10% sobre el total del precio del inmueble escrito en este documento de compra-venta

En constancia de lo anterior, se firma en (2) ejemplares con destino a las partes, el día (), del mes de _____, del año _____

PROMETIENTE (S) VENDEDOR (ES)

PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)

William Quintero
C.C. o NIT. No. 41597380
TESTIGO

Victor Alonso Rodriguez Morales
C.C. o NIT. No. 89009737
TESTIGO

Comprador

OLGA LUCIA RONCANCIO
C.C. o NIT. No. 41479075 BTA

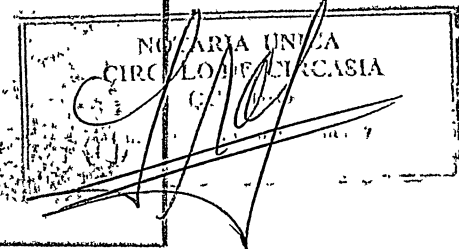
[Firma]
C.C. o NIT. No. 7436680

Testigo: Jesus plane jorales
Cec# 14215719

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

Al despacho de la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIRCASIA QUININDI, Comandante Oge Lucia Roncancio Giraldo Montenegro, con C.C.R. 41.479.075, expedida en Bogotá (DC) q. n. Manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma allí puesta es de su puño y letra. Doy fé.

OLGA LUCIA RONCANCIO
El comparecencia 41 479 075 BTA
Circasia, Q., 29 JUN. 2017



HUB 11:37 am NOTARIA UNICA

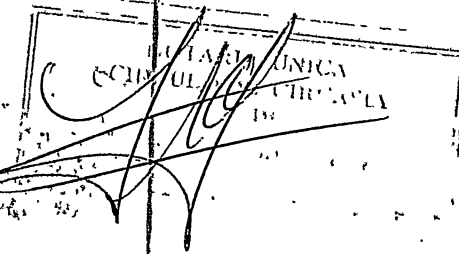
EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
PARA LA ADQUISICIÓN DE DOMINIO, NIES OBJETO DE INSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

Al despacho de la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIRCASIA QUININDI, Comandante Jesus Maria Morales Flores Montenegro, con C.C.R. 14.215.119, expedida en Ibagué q. n. Manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma allí puesta es de su puño y letra. Doy fé.

Jesus Maria Morales
El comparecencia

Circasia, Q., 29 JUN. 2017



HUB 11:37 am NOTARIA UNICA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO
PARA LA ADQUISICIÓN DE DOMINIO, NIES OBJETO DE INSCRIPCIÓN
ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS
PÚBLICOS COMPETENTE.

Viene Promesa de compraventa de inmueble LC-02317303

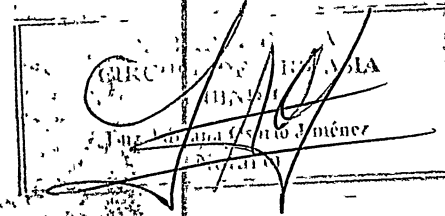
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

Al despacho de la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIRCASIA QUINTO, Compareció Filiano Roncomad Ovaldo, identificado (a) con C.C.N° 41597-380, expedida en Bogotá (DC), quien manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma allí puesta es de su puño y letra. Doy fé.

Filiano Roncomad Ovaldo
El compareciente

Circasia, Q., 29 JUN. 2017

HLB 11:37 Am NOTARIA UNICA



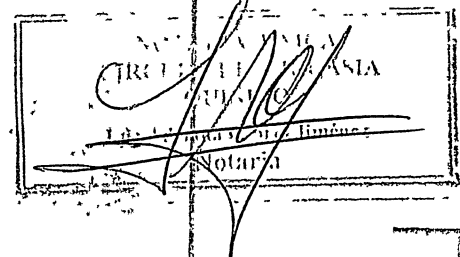
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

Al despacho de la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIRCASIA QUINTO, Compareció Victor Alonso Rodriguez Morales, identificado (a) con C.C.N° 89009737, expedida en Armenia (Q), quien manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma allí puesta es de su puño y letra. Doy fé.

Victor Alonso Rodriguez Morales
El compareciente

Circasia, Q., 29 JUN. 2017

HLB 11:37 Am NOTARIA UNICA



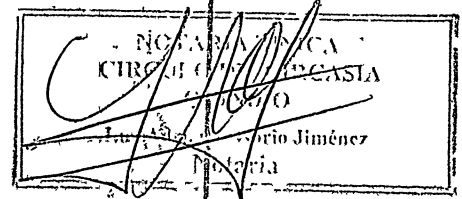
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA

Al despacho de la NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CIRCASIA QUINTO, Compareció Gilberto Rodriguez Guevara, identificado (a) con C.C.N° 7-436-680, expedida en Barranquilla, quien manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma allí puesta es de su puño y letra. Doy fé.

Gilberto Rodriguez Guevara
El compareciente

Circasia, Q., 29 JUN. 2017

HLB 11:37 Am NOTARIA UNICA



NOTARIA UNICA

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO, NIES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO, NIES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

*Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP*

Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

Salento, Quindío.

RESOLUCIÓN DE CONTRATO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS.

DEMANDANTES: LILIANA RONCANCIO GIRALDO

DEMANDADOS: GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA y VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES

APODERADO: JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Armenia, identificado con cédula de ciudadanía número 7.518.522 expedida en Armenia, abogado titulado en ejercicio, con tarjeta profesional número 103780 del C.S.J., obrando en calidad de apoderado sustituto de la señora **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en Circasia, Quindío, identificada con cédula de ciudadanía 41.597.380, por medio del presente escrito, me permito formular demanda de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO CON INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**, en contra de los señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, para que con su citación y audiencia, previo el trámite consagrado en los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso y demás normas vigentes, en sentencia que cause ejecutoria se hagan las siguientes o similares declaraciones:

I. PRETENSIONES

1. Que se declare que entre los señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, y la señora **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, mayor de edad, vecina, residente y domiciliada en Circasia, Quindío, identificada con cédula de ciudadanía 41.597.380, se celebró un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, de fecha junio 29 de 2017, mediante el cual prometieron venderle el inmueble identificado como:

Un lote de terreno mejorado con casa de habitación, denominado Miraflores "XANADU" LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park, del área rural del municipio de Salento, Quindío, identificado con la ficha catastral N° 00-00-0010-0243-000-, y matrícula inmobiliaria N° 280-90416, y alinderado de la siguiente manera, según título: ### POR EL NORTE, carretera vieja a Circasia, en 34,42 metros; POR EL ORIENTE, con predio de Antonio José Pedraza, en 111.75 metros; POR EL SUR, con la carretera central de Armenia a Pereira, en 46.75 metros; POR EL OCCIDENTE, con sociedad Inversiones Los Molinos Ltda., en 93.24 metros. ###

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

*Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP*

2. Se declare que los señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, incumplieron el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que celebraron con la señora **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, el 29 de junio de 2017, mediante el cual prometieron venderle el inmueble identificado como:

Un lote de terreno mejorado con casa de habitación, denominado Miraflores "XANADU" LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park, del área rural del municipio de Salento, Quindío, identificado con la ficha catastral N° 00-00-0010-0243-000-, y matrícula inmobiliaria N° 280-90416, y alinderado de la siguiente manera, según título: ### POR EL NORTE, carretera vieja a Circasia, en 34,42 metros; POR EL ORIENTE, con predio de Antonio José Pedraza, en 111.75 metros; POR EL SUR, con la carretera central de Armenia a Pereira, en 46.75 metros; POR EL OCCIDENTE, con sociedad Inversiones Los Molinos Ltda., en 93.24 metros. ###

Incumplimiento no llenar los requisitos legales de todo contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en concordancia con lo establecido jurisprudencialmente (Entre otras sentencias, la de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M.P.: Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: Octubre 30 de 2001, Referencia: Expediente 6849. Tomado del Código Civil – Anotado. Álvaro Tafur González. 2009, pág. 418 y 419).

3. Como consecuencia de la declaración anterior, se declare la **RESOLUCIÓN** del contrato de promesa de compraventa en mención, ordenando la restitución de las prestaciones mutuas, esto es **QUE LA PARTE DEMANDANTE** restituya los DIEZ MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$10.000.000), recibidos; **Y LA PARTE DEMANDADA** restituyan el BIEN INMUEBLE PROMETIDO EN COMPRAVENTA, con el reconocimiento y pago de una indemnización por el usufructo del inmueble durante el tiempo que lo han tenido.

4. A título de **INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS**, se condene a los demandados señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, a pagar a favor de lademandante, **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, los siguientes rubros:

4.1 La suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$77.000.000)**, por concepto del usufructo del inmueble entregado desde el 1° de agosto de 2017 y hasta la presentación de esta demanda diciembre de 2023, y hasta la entrega efectiva del inmueble, calculando la suma de UN MILLON DE PESOS MDA. CTE. (\$1.000.000) por el usufructo mensual del inmueble.

5. Que se condene a los demandados señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, a pagar las costas del presente proceso.

Fundamento las anteriores pretensiones en los siguientes:

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP

II. HECHOS

1. Con fecha junio 29 de 2017, entre los señores **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.597.380, (**LA PROMITENTE VENDEDORA**), por un lado, y los señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, (**LOS PROMITENTES COMPRADORES**), se celebró un contrato de “**PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**”.

2. El objeto, nomenclatura y linderos, estipulados en la cláusula primera, se dijo:

“PRIMERA.- **OBJETO NOMENCLATURA Y LINDEROS: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a LOS PROMITENTES COMPRADORES, quienes a su vez se obligan a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Se trata de un lote de terreno mejorado con casa de habitación identificado como MIRAFLORES XANADU LUNA PARK, ubicado en la Vereda Luna Park del área rural del municipio de Salento, departamento del Quindío, lote de terreno constante de un área total de 3.818.39 m2 inmueble identificado con la ficha catastral número 00-00-0010-0243-000 y matrícula inmobiliaria número 280-90416.**

No obstante, la anterior descripción de conformidad con la escritura pública número 162 del 23 de enero de 2014, de la Notaría Cuarta de Armenia, Quindío, consta la siguiente descripción más completa:

Un lote de terreno mejorado con casa de habitación, denominado Miraflores “XANADU” LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park, del área rural del municipio de Salento, Quindío, identificado con la ficha catastral N° 00-00-0010-0243-000-, y matrícula inmobiliaria N° 280-90416, y alinderado de la siguiente manera, según título: #### POR EL NORTE, carretera vieja a Circasia, en 34,42 metros; POR EL ORIENTE, con predio de Antonio José Pedraza, en 111.75 metros; POR EL SUR, con la carretera central de Armenia a Pereira, en 46.75 metros; POR EL OCCIDENTE, con sociedad Inversiones Los Molinos Ltda., en 93.24 metros. ####

3. En la cláusula cuarta del contrato establecieron que el precio es de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$350.000.000), pagaderos así:

3.1 La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$10.000.000), a la firma del contrato, es decir, el 29 de junio de 2017.

3.2 El resto, o sea, la suma de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$340.000.000), al tiempo del otorgamiento de la escritura pública correspondiente que se haría en la Notaría Única de Circasia, Quindío, pero no se estableció fecha ni hora alguna.

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

*Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP*

4. No obstante la forma de pago establecida anteriormente, las partes al final del contrato, acordaron una nueva forma de pago sobre el excedente de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$340.000.000), quedando definitivamente, así:

4.1 La suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$120.000.000), pagaderos con la tradición del inmueble ubicado en Calarcá, Barrio Balcones, 2ª Etapa, Lote 5, Manzana #8.

4.2 La suma de SESENTA MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$60.000.000), el 31 de octubre de 2018.

4.3 La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$50.000.000), el 31 de diciembre de 2017.

4.4 La suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$110.000.000), el 31 de marzo de 2018.

4.5 Los dineros pendientes de pago al 1º de enero de 2018, generaran el 2% de interés mensual, mes adelantado.

5. También al final del contrato establecieron como clausula penal para la parte incumplida, que debe pagar el equivalente al 10% del valor del contrato, es decir, la suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$35.000.000).**

6. El contrato fue debidamente suscrito entre las partes y autenticado ante notario público.

7. A pesar de indicarse le lugar, o sea, en la notaría Única de Circasia, no se fijó en el precitado contrato de promesa de compraventa de un inmueble, la fecha y la hora, en que se haría o se elevaría la promesa a escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en concordancia con la reiterada jurisprudencia al respecto ya antes citada una de tantas, lo que de contera, el contrato celebrado entre las partes señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, con la señora **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, es nula de nulidad absoluta, como lo ha expresado en muchas ocasiones la Corte Suprema de Justicia, en los siguientes términos:

“Inmuebles. Objeto de promesa de venta. Determinación y linderos específicos. La promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se haya omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del Código Civil, porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

*Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP*

validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza del tal pacto. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M.P.: Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: octubre 30 de 2001, Referencia: Expediente 6849. Tomado del Código Civil – Anotado. Álvaro Tafur González. 2009, pág. 418 y 419).

Promesa contractual. La promesa bilateral de celebrar un contrato es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro; por lo tanto, su existencia es, por esencia, limitada en el tiempo. La promesa debe contener un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. Si de la promesa bilateral se trata, la obligación de hacer que de ella emana no puede ser pura y simple, toda vez que por su misma esencia estará siempre sujeta a un plazo o condición determinados por los cuales se fije la época de la celebración del respectivo contrato definitivo. Nulidad. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, M.P.: Dr. Silvio Fernando Trejos Bueno, Sentencia: Septiembre 7 de 1999, Referencia: Expediente 5192. - Tomado del Código Civil – Anotado. Álvaro Tafur González. 2009, pág. 419).

8. Por todo lo antes dicho, el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE** que realizaron los señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, con la señora **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, incurre de un sinnúmero de irregularidades violatorias del artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, que lo invalidan de nulidad absoluta, debiéndose resolver el contrato, como se está solicitando, es decir, con la devolución de las prestaciones mutuas y el reconocimiento y pago de la indemnización.

III PRUEBAS

1. DOCUMENTAL APORTADA

1.1. El contrato suscrito con los demandados señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente, el 29 de junio de 2017, denominado "**PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**".

1.2 Certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria número 280-90416, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, Quindío.

1.3 Copia de la escritura pública número 162 del 23 de enero de 2014, de la Notaría Cuarta de Armenia, Quindío.

2. TESTIMONIALES

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para recibir las declaraciones de los siguientes testigos, quienes declararan sobre los hechos de la demanda:

2.1 **RAFAEL GERARDO CAÑAS MONTOYA**, quien se ubica en la carrera 8 # 6-37, celular 3154800926, de Circasia, Quindío.

Correo electrónico: Rafa1161@gmail.com

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP

2.2 **RUTH DEL SOCORRO MEJIA DE ARCILA**, quien se ubica en la carrera 8 # 6-37, celular 3218027607, de Circasia, Quindío.

3. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase ordenar la comparecencia, fijando fecha y hora de los demandados, señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA** y **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, respectivamente,, para que absuelvan el interrogatorio de parte que les formularé en relación con los hechos de la demanda, las circunstancias de tiempo, modo y lugar que rodearon la negociación, especialmente para que declaren bajo qué términos negociaron el inmueble, el precio que se pactó, la forma como se comprometió realizar el pago, por qué razón no cumplieron con la entrega jurídica del inmueble de Calarcá como parte del pago (tradición), y demás preguntas relacionadas con el negocio jurídico.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO

Para dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito estimar razonadamente bajo juramento la indemnización de perjuicios que pretende la demandante.

Los perjuicios materiales que reclama la demandante se estiman razonadamente y bajo juramento, en la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$77.000.000)**, distribuidos así:

1. La suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$77.000.000)**, a título de la indemnización por concepto del usufructo del inmueble prometido en venta, entregado desde el 01 de agosto de 2017, a razón de un millón de pesos mda. Cte. (\$1.000.000), mensual.

Son 77 meses X \$1.000.000 = \$77.000.000

V. CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

La demandante **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, no está obligada a agotar la conciliación previa como requisito de procedibilidad, en razón que con la demanda solicita la inscripción de la demanda como medida cautelar, en el folio de matrícula inmobiliaria número **280-90416**, en los términos que autoriza el artículo 590 del Código General del Proceso.

En efecto, el parágrafo 3° del artículo 67, de la Ley 2220 de 2022, señala:

PARÁGRAFO 3. En todo proceso y ante cualquier jurisdicción, cuando se solicite la práctica de medidas cautelares se podrá acudir directamente al juez, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad. (Resaltados míos)

Lo anterior, sin perjuicio de lo previsto al respecto para los asuntos Contencioso Administrativo.

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

*Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP*

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la presente demanda en las siguientes disposiciones:

Artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso, artículos 20-1, 26-1, 28-1, artículo 206 ibídem, 368 y siguientes de la misma obra, artículos 1611, 1546 del Código Civil, artículo 35 inciso 5º de la Ley 640 de 2001, y demás normas vigente sobre la materia.

Artículo 1502 del C.C. / CONDICIÓN RESOLUTORIA CONTRACTUAL

ARTICULO 1502. <REQUISITOS PARA OBLIGARSE>. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito. 4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Artículo 1546 del C.C. / CONDICIÓN RESOLUTORIA CONTRACTUAL

“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en todo caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución del contrato o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”

VII. COMPETENCIA

Es usted competente para conocer del proceso por factor objetivo (cuantía), artículo 26-1 del C.G.P., la que estimo en cantidad superior a cuarenta e inferior a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales. Para el caso particular la estimo en **CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$112.000.000)**, y por el factor territorial (domicilio de los demandados) artículo 28-1 del C.G.P.

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

*Abogado U. La Gran Colombia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la U. ESAP
Especialista en Finanzas Públicas - U. ESAP*

VIII. ANEXOS

Me permito anexar los siguientes documentos: Poder a mi favor, documentos señalados como pruebas.

IX. MEDIDA CAUTELAR

Con apoyo en el artículo 590 del Código General del Proceso, ruego decretar como medida cautelar la **INSCRIPCIÓN DE LA DEMANDA** sobre el siguiente inmueble, previo señalamiento del monto de la caución que debe prestar la demandante.

Un lote de terreno mejorado con casa de habitación, denominado Miraflores "XANADU" LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park, del área rural del municipio de Salento, Quindío, identificado con la ficha catastral N° 00-00-0010-0243-000-, y matrícula inmobiliaria N° 280-90416, para lo cual solicito oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Armenia, Quindío.

X. NOTIFICACIONES

Mi poderdante señora **LILIANA RONCANCIO GIRALDO**, en la **CARRERA 8 NÚMERO 6-37**, celular 3203712183, de Circasia, Quindío.

Correo Electrónico: **holiva1953@yahoo.com**

El demandado **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA**, en el predio "XANADU" LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park, del área rural del municipio de Salento, Quindío. Celular 3182355897. Se desconoce si tiene correo electrónico.

El demandando **VICTOR ALFONSO RODRIGUEZ MORALES**, en el predio "XANADU" LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park, del área rural del municipio de Salento, Quindío. Celular 3012426243. Se desconoce si tiene correo electrónico.

El suscrito, en la **CALLE 2 NÚMERO 15 – 20**, celular 3136858723, de Circasia, Quindío.

Correo electrónico: **julioestrepo277@yahoo.com**

Atentamente,

JULIO CESAR RESTREPO HERRERA

C.C. No. 7.518.522 de Armenia, Quindío.

T.P. No. 103780 del C.S.J.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231215533486813399

Nro Matrícula: 280-90416

Pagina 1 TURNO: 2023-280-1-114526

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:48:41 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 280 - ARMENIA DEPTO: QUINDIO MUNICIPIO: SALENTO VEREDA: LUNA PARK

FECHA APERTURA: 18-08-1993 RADICACIÓN: 93-18727 CON: SIN INFORMACION DE: 01-01-1901

CODIGO CATASTRAL: 00-02-0008-0245-000 COD CATASTRAL ANT: 00-00-249-060-49

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN SOLAR CONSTANTE DE UNA EXTENSION DE MIL METROS CUADRADOS (1.000 MTS²), DE FORMA IRREGULAR. CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 19 DEL 23 DE FEBRERO DE 1969. DE LA NOTARIA DE SALENTO.- (ART. 11 DCTO 1711 DE 1984).-
NOTA: LA ESCRITURA #5768 DE 05 DE OCTUBRE DE 1993, DE LA NOTARIA 1. DE PEREIRA, ACLARA QUE LA CABIDA DEL INMUEBLE ES DE 3.927 M2. SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.- NOTA: SEGUN CONSTA EN LA ESCRITURA 414 DEL 16 DE MAYO DEL 2002 EL INMUEBLE QUEDA CON UN AREA DE 3818.39 M2 CUYOS LINDEROS CONSTAN EN ESTA ESCRITURA

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) MIRAFLORES XANADU LUNA PARK

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-04-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 19 DEL 23-02-1969 NOTARIA DE SALENTO

VALOR ACTO: \$5,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ MARTINEZ DE ARROYAVE LIDA

A: MARTINEZ DE SANCHEZ AURA

CC# 24305264 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-10-1993 Radicación: 93-0-16200

Doc: ESCRITURA 5768 DEL 05-10-1993 NOTARIA 1 DE PEREIRA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 19 DE 23 DE FEBRERO DE 1969 DE LA NOTARIA DE SALENTO, EN EL SENTIDO QUE LA CABIDA DEL INMUEBLE SEGUN CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI N.003513 ES DE 3.927 M2

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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231215533486813399

Nro Matrícula: 280-90416

Pagina 2 TURNO: 2023-280-1-114526

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:48:41 PM

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

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

A: MARTINEZ DE SANCHEZ AURA

CC# 24305264 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-09-1995 Radicación: 95-0-16279

Doc: ESCRITURA 1713 DEL 13-09-1995 NOTARIA 4 DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$2,484,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MARTINEZ DE SANCHEZ AURA

CC# 24305264

A: RONCANCIO GIRALDO OLGA LUCIA

CC# 41479075 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-06-2002 Radicación: 2002-13236

Doc: ESCRITURA 414 DEL 16-05-2002 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$6,028,673

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA PARCIAL UNA FAJA DE TERRENO CON UN AREA DE 108.61 M2

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

DE: RONCANCIO GIRALDO OLGA LUCIA

CC# 41479075

A: INSTITUTO NACIONAL DE VIAS

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-06-2002 Radicación: 2002-13236

Doc: ESCRITURA 414 DEL 16-05-2002 NOTARIA DE CIRCASIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE

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

A: RONCANCIO GIRALDO OLGA LUCIA

CC# 41479075 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-01-2014 Radicación: 2014-280-6-1348

Doc: ESCRITURA 162 DEL 23-01-2014 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA

VALOR ACTO: \$62,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RONCANCIO GIRALDO OLGA LUCIA

CC# 41479075

A: RONCANCIO GIRALDO LILIANA

CC# 41597380 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 160115

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARMENIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231215533486813399

Nro Matrícula: 280-90416

Pagina 3 TURNO: 2023-280-1-114526

Impreso el 15 de Diciembre de 2023 a las 02:48:41 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-280-1-114526

FECHA: 15-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE COLOMBIA

LUZ JANETH QUINTERO ROJAS
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA DE COLOMBIA



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



República de Colombia



Aa009913472

NOTARIA CUARTA

ARMENIA QUINDÍO

Calle 20 No. 15-35

Telefax: 7 44 53-61 - 7 41-15 60 - 7 41-28 06

E- mail: notaria4arm@yahoo.es

ESCRITURA NÚMERO: CIENTO SESENTA Y DOS X X X (162)

FECHA: VEINTITRES (23) DIAS DEL MES DE ENERO DE DOS MIL CATORCE (2014)

DATOS GENERALES DE LA ESCRITURA.

NUMERO DE ACTOS Y CLASE: UN - 1- ACTO

1. CODIGO: 0125.- COMPRAVENTA = \$62.800.000.00

PARTE VENDEDORA

OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO C.C. 41.479.075

PARTE COMPRADORA:

LILIANA RONCANCIO GIRALDO C.C. 41.597.380

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 280-90416

FICHA Y AVALUÓ CATASTRAL: 00-00-0010-0243-000; \$62.798.000.00.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN, IDENTIFICADO COMO MIRAFLORES "XANADU" LUNA PARK, UBICADO EN LA VEREDA LUNA PARK DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SALENTO DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO.

En la ciudad de Armenia, Departamento del Quindío, República de Colombia, a los VEINTITRES (23) días del mes de ENERO de DOS MIL CATORCE (2014), a la NOTARIA CUARTA (4a.) del Círculo Notarial de Armenia (Quindío) a cargo del Notario Cuarto GILBERTO RAMIREZ ARCILA, comparecieron: el (la) señor(a) OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO, mayor de edad, vecino(a) y residente de Circasia Quindío de tránsito por Armenia Quindío, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número. 41.479.075 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, hábil(es) para contratar y obligarse, plenamente capaz y consciente, quien(es) en esta escritura se denominará "LA PARTE VENDEDORA".

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



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Cad51625295



y el (la) señor(a) LILIANA RONCANÇIO GIRALDO, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) y residente(s), de Bogotá D.C. de transito por Armenia Quindío, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número. 41.597.380 expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho ~~viuda~~, obrando en su propio nombre y representación; hábil para contratar y obligarse, quien en lo sucesivo se denominará "LA PARTE COMPRADORA", y por medio del presente Instrumento manifiestan: PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO: COMPRAVENTA: Que LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta real y efectiva en favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente(s) inmueble(s): SE TRATA DE UN LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN, IDENTIFICADO COMO MIRAFLORES "XANADU" LUNA PARK, UBICADO EN LA VEREDA LUNA PARK DEL ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE SALENTO DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO, lote de terreno constante de un área total aproximada de tres mil ochocientos dieciocho punto treinta y nueve metros cuadrados -3818.39m²-, inmueble identificado con la ficha catastral número 00-00-0010-0243-000, y matrícula inmobiliaria número 280-90416, comprendido dentro de los siguientes linderos según título antecedente: ### POR EL NORTE, carretera vieja a Circasia, en 34.42 metros; POR EL ORIENTE, con predio de Antonio José Pedraza, en 111.75 metros; POR EL SUR, con la carretera central de Armenia - Pereira, en 46.75 metros; POR EL OCCIDENTE, con sociedad Inversiones Los Molinos Ltda, en 93.24 metros. ### -----

Venta que se hace con todas sus mejoras y anexidades: PARÁGRAFO.- No obstante la descripción del inmueble por su cabida y linderos, esta venta recae como cuerpo cierto. SEGUNDO.- TRADICIÓN: El anterior inmueble fue adquirido por LA PARTE VENDEDORA señor(a) OLGA LUCIA RONCANÇIO GIRALDO, por COMPRAVENTA realizada a la señora AURA MARTÍNEZ DE SÁNCHEZ, por medio de la escritura pública número 1713 del 13 de Septiembre de 1995 otorgada en la Notaria Cuarta de Armenia Quindío, debidamente registrada el 20 de Septiembre de 1995; posteriormente realizo COMPRAVENTA - PARCIAL UNA FAJA DE TERRENO CON UN ÁREA DE 108.61 M², a favor de el INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS, mediante la escritura pública número 414 de fecha 16 de



República de Colombia

3



Aa009913473

Mayo de 2002 de la Notaria Única de Circasia Quindío, registrada el 26 de Junio de 2002, y finalmente por medio de la misma escritura pública número 414 la señora OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO, realizo DECLARACIÓN PARTE RESTANTE, actos todos debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 280-90416. TERCERO. - PRECIO y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta venta es la suma de SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$62.800.000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que la parte compradora cancela en dinero en efectivo, con recursos propios y los cuales declara recibidos a entera satisfacción LA PARTE VENDEDORA. CUARTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. Que LA PARTE VENDEDORA garantiza que inmueble (s) objeto de esta COMPRAVENTA es de su exclusiva propiedad y lo ha poseído hasta la fecha en forma regular, pacífica y pública, que se halla libre de embargos, hipotecas, demandas, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública o documento privado, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, servidumbres, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones al dominio en general. Que hace la venta con todas sus anexidades, dependencias, construcciones, usos, mejoras, conexiones, servidumbres actuales que tengan y llegaren a corresponder conforme a la Ley, obligándose al saneamiento en los casos de Ley. QUINTO. - PAZ Y SALVOS DE IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: Que el inmueble(s) que se enajena(n) está(n) a paz y salvo por todo concepto de Impuestos, tasas, servicios públicos y contribuciones hasta la fecha de este contrato, los que se causen de esta fecha en adelante, serán de cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA. - SEXTO: ACTIVIDADES LICITAS: El(los) otorgante(s) expresan que el presente instrumento público lo otorgan para actividades lícitas; en caso de utilizarse con fines ilícitos, responderán conforme a la ley; exonerando de toda clase de responsabilidad a quienes intervienen de buena fe y a la notaria. Así mismo manifiesta la PARTE VENDEDORA que el inmueble no se encuentra en zona donde se haya declarado el riesgo inminente de desplazamiento o la ocurrencia de desplazamiento forzado, como tampoco tiene prohibiciones para enajenar, por lo cual no requiere de autorización de autoridad competente para enajenar.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca051625294

ACEPTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA: Presente el (la) señor(a) LILIANA RONCANCIO GIRALDO, quien obra en su propio nombre y representación, mayor de edad, ya identificado(a); de las condiciones civiles antes mencionadas, y manifestó: a) Que acepta(n) la presente escritura con todas sus estipulaciones y la compraventa que por medio de ella se le(s) hace, por estar de acuerdo a todo lo convenido; b) Que da(n) por recibido a entera satisfacción el inmueble que por esta escritura adquiere(n); c) Que serán de su cargo los valores que liquiden las empresas de servicios públicos del municipio por concepto de reajustes en los derechos de los respectivos servicios con posterioridad al presente contrato, así como los impuestos, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el(los) inmueble(s) decreten o liquiden la nación y/o este municipio a partir de la fecha.

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: El Notario deja expresa constancia que para dar cumplimiento a lo previsto por el Artículo 6o. de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996; y Ley 854 del 25/11/2003 sobre afectación a vivienda familiar, indago A LA PARTE VENDEDORA acerca de su estado civil quien manifestó que su estado civil es tal y como quedo al inicio del presente instrumento, y que el inmueble que transfiere NO está afectado a vivienda familiar, tal como se desprende del certificado de tradición. E indago a LA PARTE COMPRADORA si ésta tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho, y este(a) bajo la gravedad de juramento manifestó que tal y como había quedado escrito al comienzo de este instrumento es de estado civil soltera sin unión marital de hecho -viuda-, por lo tanto, por no reunir los requisitos de ley el inmueble objeto de la presente venta NO lo afecta a vivienda familiar. Acto seguido, el notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Afectación a Vivienda Familiar.

DOCUMENTOS QUE SE PRESENTARON PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: Certificado de tradición folio 280-90416 de fecha 30 de Diciembre de 2013, fotocopia simple del título antecedente de lo cual ha tenido pleno conocimiento la parte compradora y así lo acepta, por ser su expresa voluntad en virtud a la confianza que recíprocamente se tienen, solicitando al Notario que se autorice el instrumento.



República de Colombia



ANEXOS: ~~COMPROBANTES FISCALES DE PAGOS DE IMPUESTOS DE PREDIAL Y VALORIZACIÓN DEPARTAMENTAL~~ presenta como comprobante de pago de impuesto PREDIAL el CERTIFICADO número 002248, expedido por la TESORERÍA MUNICIPAL DE SALENTO QUINDÍO, en fecha 21 de Enero de 2014 con vencimiento el 31 de Diciembre de 2014; y el CERTIFICADO DE VALORIZACIÓN número 31843 expedido por la SECRETARÍA DE HACIENDA - TESORERÍA GENERAL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO en fecha 21/01/2014, con vencimiento el 21 de Febrero de 2014; a nombre de OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO, con relación a la ficha catastral actual número 00-00-0010-0243-000; con avalúo(s) catastral(es) de \$62.798.000.00. Artículo 44 del Decreto 960 de 1970 y Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN Manifiestan los otorgantes que fue su voluntad otorgar el instrumento público en la Notaría Cuarta de Armenia, que se conocen mutuamente y que las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad, y en consecuencia, asumen la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales; conocen la ley, la situación jurídica y material del objeto del negocio celebrado, y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, quienes manifestaron al despacho de la Notaría que son las personas reales y físicas titulares de cada uno de los derechos, títulos y declaraciones de lo expresado en este instrumentos público, advertidos de la formalidad de su registro oportuno, dentro del término perentorio de DOS (2) MESES, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo; -Artículo 231 de la Ley 223 de 1995-, quienes la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad, asumiendo las declaraciones dadas bajo su responsabilidad conforme a la Ley, y por no observar error alguno en su contenido le imparten su aprobación y proceden a firmarla con el suscrito NOTARIO que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



respecto al nombre e identificación de cada uno de ellos, a la identificación del inmueble objeto del presente acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, identificación catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva a nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se da(n) por entendido(s) y firma(n) en constancia. -----

DERECHOS RESOLUCIÓN NÚMERO: 0088 del año 2014. -----

PAPEL NUMERO: Aa009913472 // Aa009913473 // Aa009913474 // Aa009913475-

DERECHOS NOTARIALES: \$ 204.094

ORIGINAL: \$ 12.000

COPIA: \$ 39.000

I.V.A: \$ 40.815

RETENCIÓN: \$ 628.000

FONDO Y NOTARIADO: \$ 13.900

ENMENDADOS:

X

X

X

X

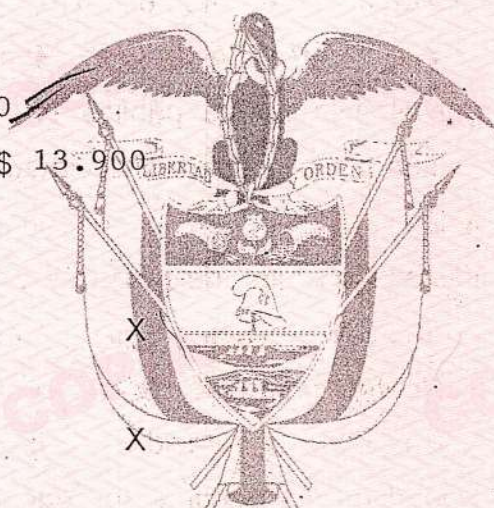
X

X

X

X

X



COMPARECIENTES:



REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 4 DE ARMENIA - Q.

ESCRITURACIÓN

OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO
C.C.: No. 41.479.075

Fecha:
23/01/2014

Hora:
02:25 p.m.



N43
NOTARÍA CUARTA 1903
CIRCUITO DE ARMENIA - Q.



OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO

OLGA LUCIA RONCANCIO GIRALDO

PARTE VENDEDORA

TEL O CEL: 313 7648824



República de Colombia

7



Aa009913475

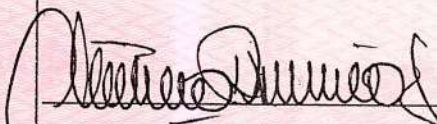


República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca051625284


LILIANA RONGANCIO GIRALDO

PARTE COMPRADORA

TEL O CEL: 3203712183



GILBERTO RAMÍREZ ARCILA
NOTARIO CUARTO

VTA 123 SIN AFEC S.S 1v 1c

CLAUDIA

EXPEDIDA : 1 COPIA (3 ÉJEMPLARES)

24 ENE 2014

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA 4 DE ARMENIA - Q.

ESCRITURACIÓN

LILIANA RONGANCIO GIRALDO
C.C.: No. 41.597.380

Fecha:
23/01/2014

Hora:
02:27 p.m.



REPUBLICA DE COLOMBIA

N43

NOTARIA CUARTA DEL
CÍRCULO DE ARMENIA - Q.

CERTIFICADO DE CIERRE DE ESCRITURA

Como Notario Cuarto del Círculo de Armenia - Quindío

Certifico:

ES 01 EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL LA EXPIDO
Y AUTORIZO EN 04 HOJAS UTILES Y SUS ANEXOS CON DESTINO A: LILIANA
RONCANCIO GIRALDO. SEGÚN ESCRITURA NÚMERO 162 DEL 23 DE ENERO
DEL 2014.

DADA EN ARMENIA QUINDÍO. NOTARIO CUARTO

GILBERTO RAMIREZ ARCILA



27 ENE 2014



[Handwritten signature]



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Página: 1

Impreso el 31 de Enero de 2014 a las 03:02:43 pm

Con el turno 2014-280-6-1348 se calificaron las siguientes matrículas:
280-90416

Nro Matricula: 280-90416

CIRCULO DE REGISTRO: 280 ARMENIA No. Catastro: 00-02-0008-0245-000
MUNICIPIO: SALENTO DEPARTAMENTO: QUINDIO VEREDA: LUNA PARK TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) MIRAFLORES "XANADU" LUNA PARK.

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 28/1/2014 Radicación 2014-280-6-1348
DOC: ESCRITURA 162 DEL: 23/1/2014 NOTARIA CUARTA DE ARMENIA VALOR ACTO: \$ 62.800.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RONCANCIO GIRALDO OLGA LUCIA CC# 41479075
A: RONCANCIO GIRALDO LILIANA CC# 41597380 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Fecha: | El registrador(a)
Día | Mes | Año | Firma

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
LA UNIDAD DE LA FE PUBLICA

Usuario que realizo la calificación: 51848