

INCIDENTE DE NULIDAD-PROCESO DE NULIDAD RELATIVA CON PRETENSION
SUBSIDIARIA DE RECISION POR VICIOS REDHIBITORIOS - DEMANDANTES: JEISON
VITERBO PRADA SERRANO Y OTROS DEMANDADOS: LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ Y
OTTROS RAD: 68001310301220200021700

carlos martinez mantilla <martinezc_m@hotmail.com>

Vie 19/08/2022 10:14 AM

Para: Juzgado 12 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j12ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: nilsonhiguera@hotmail.com <nilsonhiguera@hotmail.com>;jeisonps17@hotmail.com
<jeisonps17@hotmail.com>;Alexandra Heredia <alexandraheredia.juridico@gmail.com>

Buenos días,

*De manera comedida y actuando como apoderado judicial de todos los demandados dentro del proceso en referencia, me permito presentar **INCIDENTE DE NULIDAD** dentro del proceso en referencia.*

Anexo:

Escrito de incidente

Pruebas aducidas- promesa de compraventa.

poderes otorgados

Comprobante de los poderes otorgados.

Copio correo a la parte demandante dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 14 del articulo 78 del C.G. del P. en concordancia con lo establecido en la ley 2213 de 2022.

Cordialmente,

Favor Confirmar recibido.

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA

Abogado Externo.

El contenido de este mensaje y sus anexos son única y exclusivamente para el uso y conocimiento del destinatario y pueden contener información clasificada o reservada. Si usted no es el destinatario intencional, absténgase de cualquier uso, difusión, distribución o copia de esta comunicación y los archivos en ella adjuntos.



PIENSE EN EL MEDIO AMBIENTE ANTES DE IMPRIMIR ESTE MENSAJE



CARLOS MARTINEZ MANTILLA
ABOGADO ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL Y DE SEGUROS
EXJUEZ CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL SANTANDER



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA
BUCARAMANGA

Señor
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REFERENCIA: INCIDENTE DE NULIDAD

PROCESO DE NULIDAD RELATIVA CON PRETENSION SUBSIDIARIA DE RECISION POR VICIOS REDHIBITORIOS
DEMANDANTES: JEISON VITERBO PRADA SERRANO Y ADRIANA HERNANDEZ PALOMINO
DEMANDADOS: LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ, CLAUDIA MARCELA CASA ROMERO, PAULA ANDREA CASAS ROMERO, LUIS HERNANDO CASAS ROMERO Y JUAN PABLO CASAS ROMERO
RAD: 68001310301220200021700

CARLOS MARTINEZ MANTILLA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.823.665 de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No. 31.079 del C.S. de la J., en mi condición de apoderado judicial de todos los demandados dentro del proceso en referencia, por medio del presente escrito, y manifestando bajo la gravedad del juramento que mis mandantes no se enteraron por ningún medio del auto de admisorio de la demanda, respetuosamente me permito **FORMULAR INCIDENTE DE NULIDAD** con fundamento en el numeral 8 del artículo 133 del C.G. del P. **POR INDEBIDA NOTIFICACION** de conformidad con los motivos que me permitiré manifestar a continuación:

I - HECHOS.

PRIMERO: Los señores Jeison Viterbo Prada Serrano y Adriana Hernández Palomino, mediante apoderado judicial formularon demanda verbal de NULIDAD RELATIVA SUSTANCIAL CON PRETENSION SUBSIDIARIA DE RECISION POR VICIOS REDHIBITORIOS con ocasión de la escritura publica de compraventa No. 3602 de fecha 22 de Noviembre de 2019 suscrita en la Notaria Tercera de Bucaramanga, registrada en las matriculas inmobiliarias No. 300-306979 y 300-307010 de la ORIP de Bucaramanga en contra de mis representados.

SEGUNDO: En el escrito de la demanda en el acápite denominado NOTIFICACIONES el vocero judicial de los accionantes manifiesta que:

"Tantos sus poderdantes como él desconocen si los demandados poseen correos electrónicos, números de telefonía fija o móvil, así como también que desconocen la dirección del domicilio, lugar de residencia y el lugar de trabajo de todos los demandados".

TERCERO: Como prueba documental el apoderado de los demandantes en clara maniobra aportó únicamente el contrato de compraventa celebrado entre las partes.

CUARTO: Es importante advertir que el vocero judicial de los accionantes en el acápite de notificaciones, afirmó que desconocían la dirección física, electrónica, y hasta telefónica de los demandados, pero lo anterior no consulta *lealmente* con la realidad, pues tal como se afirmó el hecho segundo de la demanda, previo a la celebración del contrato de compraventa, se formalizó entre las partes una promesa de compraventa el día 21 de septiembre de 2019 y allí, en este documento, en la

Calle 36 No. 15-32 Edificio Colseguros Oficina 901
Tel: 3112452819
Bucaramanga/ Colombia



cláusula décimo sexta de la promesa de compraventa del apartamento y el parqueadero, **claramente establecieron direcciones**, tanto físicas, como electrónicas para efectos de envío de cualquier tipo de correspondencia a los hoy demandados.

QUINTO: Téngase en cuenta señor Juez que, en vista de lo afirmado por la parte demandante, desde su escrito de demanda, su Despacho resolvió admitir la demanda y consecuencialmente autorizó el emplazamiento de todos los demandados, es decir, todos mis representados fueron emplazados sin previamente agotarse **LOS MEDIOS HABIDOS** para lograr que los demandados comparecieran a ejercer su legítimo derecho a la defensa, generando con lo anterior, vulneración al derecho de defensa contradicción y derecho al debido proceso de mis representados.

SEPTIMO: Posterior a cumplirse el término de emplazamiento, mediante auto de fecha 01 de junio de 2021 fue nombrada curadora ad litem, cargo que fue aceptado el día 24 de junio de 2021 por parte de la distinguida apoderada, quien contestó la demanda y pasó por alto que existían otros medios para solicitar a las entidades tanto públicas como privadas datos personales quien permitían notificar a los demandados de conformidad a lo establecido en el decreto 806 de 2020, lo cual le impidió aportar prueba alguna, pero reclamando si con toda la razón en la contestación del hecho segundo que: no se allegó la promesa de compraventa del apartamento.

Ante esta manifestación el vocero judicial de los accionantes no le dio importancia alguna pese a que tenía pleno conocimiento de la trascendencia de aportar dicho documento al proceso. Pues allí se evidenciaría la dirección donde podía intentar al menos citar a mis poderdantes.

OCTAVO: No obstante, con todo lo anterior, se evidencia que adicionalmente solicitaron una serie de medidas cautelares en varios predios de propiedad de los hoy demandados; con todo esto, se puede concluir su señoría que si la parte demandante, al menos hubiese aportado la promesa de compraventa y consecuencialmente, de forma leal, informado el correo y la dirección de notificación conocida o intentado realizar el ciclo notificadorio en alguna de las direcciones de los predios a los que solicitaron las medidas cautelares, mis mandantes se habían podido enterar de la existencia de este proceso y ejercer su derecho a la defensa.

Su actitud como profesional del derecho es reproachable pues se apartó de su deber de proceder con lealtad y buena fe como lo predica el artículo 78 del C. G. del P.

NOVENO: El decreto 806 de 2020 derogado por la ley 2213 de 2022 disponía como la actual 2213 de 2022 en el parágrafo 2 del artículo 8 que:

"La autoridad judicial, de oficio o a petición de parte, podrá solicitar información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las Cámaras de Comercio, superintendencias, entidades públicas o privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales"

Y aun con tal disposición ni siquiera tuvo el mínimo interés en que los hoy demandados participaran en este proceso, vulnerando flagrantemente el derecho de defensa de mis representados



DECIMO: La ley 2213 de 2022 en su artículo 8 indica que:

"Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso".

Como se manifestó en la introducción de este incidente, bajo la gravedad del juramento, mis mandantes no se enteraron del auto admisorio de la demanda.

II OMISIONES QUE GENERAN VULNERACION DE DERECHOS FUNDAMENTALES.

PRIMERO: Su señoría la parte accionante, a través de su apoderado judicial, omitió informar al Despacho datos fundamentales para que mis representados logaran ser notificados del auto admisorio de la demanda y ejercieran su derecho a la defensa y contradicción, pues si conocía la dirección de uno de los demandantes, el señor Luis Felipe Casas Ramírez quien actuaba en representación de sus hijos, pues dentro de la promesa de compraventa celebrada claramente se estableció una dirección física y una electrónica a fin de comunicar o notificar allí cualquier tipo de actuación que se llegara a requerir.

SEGUNDO: La parte accionante, a través de su apoderado judicial decidió no aportar la promesa de compraventa celebrada pues en ella se lograba avizorar la cláusula décimo sexta donde se estableció claramente una dirección tanto física, como electrónica para efectos de envío de cualquier tipo de correspondencia a los hoy demandados, entre otras cláusulas, como la compromisoria.

TERCERO: La parte accionante, a través de su apoderado judicial sin escrúpulo alguno pasó por alto los deberes del numeral primero y sexto del artículo 78 del C.G. del P., y decidió no solicitar al juez, conforme a lo previsto en el parágrafo segundo del artículo 8 del decreto 806 de 2020 en concordancia con la ley 2213 de 2022 pues a través de estos podía obtener que su Despacho oficiara a entidades públicas o privadas, como por ejemplo a las dos inmobiliarias que participaron en la venta y/o compra de los predios objeto de debate en este proceso (a través del contrato de corretaje), a las Eps, Cámaras de Comercio, Oficina de instrumentos Públicos, Oficinas de Tránsito, Oficinas de telefonías móviles, incluso, tenía un sinfín de opciones y cualquiera de estas entidades entre otras, podían haber suministrado dato alguno que permitiera dar trámite al ciclo notificadorio.

CUARTO: La parte accionante a través de su apoderado judicial OMITIÓ notificar, al menos, a las direcciones registradas en los folios de matrícula inmobiliaria a los cuales les solicitó medidas cautelares, pues manifestó bajo la gravedad del juramento que dichos bienes pertenecían a los hoy demandados y, por lo tanto, era apenas obvio que, si conoció todos los datos para solicitar medidas cautelares, también ha debido conocer más direcciones distintas a la registrada en la promesa de compraventa.

CARLOS MARTINEZ MANTILLA
 ABOGADO ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL Y DE SEGUROS
 EXJUEZ CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL SANTANDER



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
 PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA
 BUCARAMANGA

QUINTO: El Despacho a su digno cargo y en razón a la manifestación del apoderado judicial del demandante omitió realizar el debido estudio de fondo y detallado sobre el curso que debía tomar el proceso, concerniente al ámbito procesal, pues tiene el deber de ser garante para todas las partes intervinientes a fin que no se vulneraren los derechos fundamentales de las partes, primando el principio de igualdad procesal.

Frente a las solicitudes de emplazamiento, sostuvo la Corte Constitucional en Sentencia T-818 del 2013, M.P. Mauricio González Cuervo, lo siguiente:

"En relación con las peticiones de emplazamiento que deben ser en todos los casos excepcionales, la jurisprudencia ha establecido que para que estas se entiendan realizadas en debida forma, es necesario que realmente la parte demandante no conozca el paradero del demandado, ya que de lo contrario se estaría engañando al juez y estaría faltando a los mínimos deberes procesales. Siendo la notificación por emplazamiento excepcionalísima, la parte que manifieste desconocer el paradero del demandado no puede hacer valer a su favor su negligencia, y en virtud del principio de lealtad procesal, tiene la obligación de acceder a todos los medios posibles para ubicar al demandado antes de jurar ante el juez que no conoce su lugar de domicilio o de trabajo para efectos de notificarlo personalmente"

Conforme lo anterior, no era suficiente con que el apoderado judicial realizara la manifestación de que trata el parágrafo 1º del artículo 82 del C.G.P., sino que debía agotar todos los medios posibles para ubicar a su contra parte, a fin de garantizarle el derecho de defensa y contradicción, lo que no se encuentra demostrado en el sub iudice.

III- INTERES PARA PROPONER LA NULIDAD.

Actúo en calidad de apoderado judicial de todos los demandados dentro de este proceso en referencia y debo ejercer la defensa de los derechos fundamentales que resulten vulnerados por no haber sido notificados legalmente del auto admisorio de la demanda resultando perjudicados en sus intereses.

IV- PETICIONES

Con base en los hechos y fundamentos anteriormente planteados, solicito de manera respetuosa

PRIMERO. Se **DECLARE** por parte del Despacho judicial, la nulidad absoluta del proceso identificado con radicado No. 68001310301220200021700, teniendo en cuenta que la misma se configura desde antes de su admisión, en razón a las manifestaciones desleales y el ocultamiento de las direcciones de los demandados a través de las cuales se logró emanar auto admisorio con la orden de emplazamiento a los demandados.

SEGUNDO: Subsidiariamente y si su Despacho no accede a la primera petición solicito se declare la nulidad del numeral segundo del auto admisorio de la demanda, mediante el cual se ordenó el emplazamiento de los demandados y consecuencialmente se retrotraiga todas las actuaciones.

Calle 36 No: 15-32 Edificio-Colseguros Oficina 901

Tel: 3112452819

Bucaramanga/ Colombia



TERCERO: Conceder los términos de ley para contestar la demanda por parte de mis representados.

CUARTO: Solicito se dé aplicación a lo establecido en el artículo 86 del C.G. del P. pues con las pruebas aportadas y las que obra en el expediente, se evidencia que el vocero judicial de la parte accionante faltó a la verdad en la información suministrada al tiempo de radicar la demanda, en el sentido que no informó las direcciones conocidas para notificar a los demandados.

QUINTO: Condenar en costas y perjuicios a la contraparte, que dio lugar a la NULIDAD.

V FUNDAMENTOS DE DERECHO QUE SUSTENTAN LA SOLICITUD.

EN CUANTO A LAS NOTIFICACIONES JUDICIALES.

"notificación judicial-Elemento básica del debido proceso"

La notificación judicial constituye un elemento básico del derecho fundamental al debido proceso, pues a través de dicho acto, sus destinatarios tienen la posibilidad de cumplir las decisiones que se les comunican o de impugnarlas en el caso de que no estén de acuerdo y de esta forma ejercer su derecho de defensa.

La notificación, en cualquier clase de proceso, se constituye en uno de los actos de comunicación procesal de mayor efectividad, en cuanto garantiza el conocimiento real de las decisiones judiciales con el fin de dar aplicación concreta al debido proceso mediante la vinculación de aquellos a quienes concierne la decisión judicial notificada, así como que es un medio idóneo para lograr que el interesado ejercite el derecho de contradicción, planteando de manera oportuna sus defensas y excepciones. De igual manera, es un acto procesal que desarrolla el principio de la seguridad jurídica, pues de él se deriva la certeza del conocimiento de las decisiones judiciales.

Este primer paso y parte fundamental del proceso se debe proteger pues a través de él se garantiza el derecho de defensa, cuya garantía se encuentra en el derecho que tiene toda persona de conocer la iniciación de un proceso en su contra en virtud del principio de publicidad.

De conformidad con lo anterior, reiteró la sentencia T-489 de 2006, en la que se determinó que:

"[E]l principio de publicidad de las decisiones judiciales hace parte del núcleo esencial del derecho fundamental al debido proceso, como quiera que todas las personas tienen derecho a ser informadas de la existencia de procesos o actuaciones que modifican, crean o extinguen sus derechos y obligaciones jurídicas."

De hecho, sólo si se conocen las decisiones judiciales se puede ejercer el derecho de defensa que incluye garantías esenciales para el ser humano, tales como la posibilidad de controvertir las pruebas que se alleguen en su contra, la de aportar pruebas en su defensa, la de impugnar la sentencia condenatoria y la de no ser juzgado dos veces por el mismo hecho".



Teniendo en cuenta lo anterior, en la sentencia T-081 de 2009, indicó que la notificación judicial es un acto que garantiza el conocimiento de la iniciación de un proceso y en general, todas las providencias que se dictan en el mismo, con el fin de amparar los principios de publicidad y de contradicción

Adicionalmente, en esa oportunidad, la Corte Constitucional enfatizó en que la indebida notificación es considerada por los diferentes códigos de procedimiento de nuestro ordenamiento jurídico como un **defecto sustancial grave** y desproporcionado que lleva a **LA NULIDAD DE LAS ACTUACIONES PROCESALES SURTIDAS POSTERIORES AL VICIO PREVIAMENTE REFERIDA.**

Con fundamento en lo anterior, la Corte concluyó que la notificación constituye un elemento esencial de las actuaciones procesales, en la medida en que su finalidad es poner en conocimiento a una persona que sus derechos se encuentran en controversia, y en consecuencia tiene derecho a ser oído en dicho proceso.

Lo anterior, cobra mayor relevancia CUANDO SETRATA DE LA NOTIFICACIÓN DE LA PRIMERA PROVIDENCIA JUDICIAL, POR EJEMPLO, el auto admisorio de la demanda o el mandamiento de pago. (la subraya es mía)

EN CUANTO A LA NOTIFICACION CONFORME AL DECRETO 806 DEL 2020.

DECRETO 806 DEL 2020 - ARTÍCULO 6.

En este decreto vigente para la fecha en que se radicó la demanda encontramos en su artículo 6

"La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión.

Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda. Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este. De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.

En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirán notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación.

El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal de digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.



En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado"

La anterior norma esta en concordancia con la norma vigente ley 2213 de 2022.

EN CUANTO A LA NULIDAD DEL PROCESO EN EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

- El código general del proceso en su artículo 132 establece:

"Artículo 132. Control de legalidad: Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación"

- El código general del proceso en su artículo 133 establece:

Artículo 133. Causales de nulidad: El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos:

- 1- Cuando el juez actúe en el proceso después de declarar la falta de jurisdicción o de competencia.
2. Cuando el juez procede contra providencia ejecutoriada del superior, revive un proceso legalmente concluido o pretermite íntegramente la respectiva instancia.
3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.
4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder.
5. Cuando se omiten las oportunidades para solicitar, decretar o practicar pruebas, o cuando se omite la práctica de una prueba que de acuerdo con la ley sea obligatoria.
6. Cuando se omita la oportunidad para alegar de conclusión o para sustentar un recurso o descorrer su traslado.
7. Cuando la sentencia se profiera por un juez distinto del que escuchó los alegatos de conclusión o la sustentación del recurso de apelación.

8. CUANDO NO SE PRACTICA EN LEGAL FORMA LA NOTIFICACIÓN DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA A PERSONAS DETERMINADAS, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona

o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.

Quando en el curso del proceso se advierta que se ha dejado de notificar una providencia distinta del auto admisorio de la demanda o del mandamiento de pago, el defecto se corregirá practicando la notificación omitida, pero será nula la actuación posterior que dependa de dicha providencia, salvo que se haya saneado en la forma establecida en este código.

PARÁGRAFO. Las demás irregularidades del proceso se tendrán por subsanadas si no se impugnan oportunamente por los mecanismos que este código establece."



- El código general del proceso en su artículo 134 establece:

"Artículo 134. Oportunidad y trámite LAS NULIDADES PODRÁN ALEGARSE EN CUALQUIERA DE LAS INSTANCIAS ANTES DE QUE SE DICTE SENTENCIA O CON POSTERIDAD A ESTA, SI OCURRIEREN EN ELLA"

"La nulidad por indebida representación o falta de notificación o emplazamiento en legal forma, o la originada en la sentencia contra la cual no proceda recurso, podrá también alegarse en la diligencia de entrega o como excepción en la ejecución de la sentencia, o mediante el recurso de revisión, si no se pudo alegar por la parte en las anteriores oportunidades.

Dichas causales podrán alegarse en el proceso ejecutivo, incluso con posterioridad a la orden de seguir adelante con la ejecución, mientras no haya terminado por el pago total a los acreedores o por cualquier otra causa legal.

El juez resolverá la solicitud de nulidad previo traslado, decreto y práctica de las pruebas que fueren necesarias. La nulidad por indebida representación, notificación o emplazamiento, solo beneficiará a quien la haya invocado. Cuando exista litisconsorcio necesario y se hubiere proferido sentencia, esta se anulará y se integrará el contradictorio."

VI - PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas:

- 1- Fotocopia de la promesa de compraventa celebrada entre las partes la cual se adjunta.
- 2- Manifestación realizada en el acápite de notificaciones de la demanda respecto del desconocimiento de datos para notificar de todos los demandados.
- 3- Auto admisorio de la demanda mediante el cual se ordena emplazar a los demandados.
- 4- Escritos de medidas cautelares de los predios embargados de propiedad de mis mandantes.
- 5- Todas las demás piezas procesales que obran en el expediente.
- 6- Todas las actuaciones judiciales realizadas.

VII- ANEXOS

1. Poderes conferidos por los demandantes
2. Comprobantes de los poderes enviados por correo electrónico que acreditan el cumplimiento de lo establecido en la ley 2213 de 2022.

CARLOS MARTINEZ MANTILLA
 ABOGADO ESPECIALISTA EN DERECHO COMERCIAL Y DE SEGUROS
 EXJUEZ CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL SANTANDER



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
 PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA
 BUCARAMANGA

VIII- NOTIFICACIONES.

Para efectos de notificaciones:

EL SUSCRITO en la calle 36 No. 15-32 oficina 901 edificio Colseguros en Bucaramanga – Santander; correo electrónico: martinezc_m@hotmail.com

El señor **LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ**, a Calle 31 No. 23-98 apartamento 901 torre 1 en Floridablanca – Santander y en el correo electrónico: lfcasas@hotmail.com

La señora **CLAUDIA MARCELA CASA ROMERO**, en la calle 97 No. 21-95 apartamento 504 en Bogota y en el correo electrónico: claudiamarcela.casas@hotmail.com

La señora **PAULA ANDREA CASAS ROMERO**, en la Calle 31 No. 23-98 apartamento 901 torre 1 en Floridablanca – Santander y en el correo electrónico paulaandreasacas@gmail.com

El señor **LUIS HERNANDO CASAS ROMERO**, Carrera 15 No. 144-43 apartamento 304 Cedritos en Bogota y en el correo electrónico Luis_casas67@hotmail.com

El señor **JUAN PABLO CASAS ROMERO**, en 60 Arapahoe road Newton Mass achusetts 02465 en Estados Unidos y en el correo electrónico jpcasasromero@bwh.harvard.edu

LOS DEMANDANTES Y SU APODERADO en las direcciones suministradas en el escrito de la demanda.

De usted, atentamente,

CARLOS MARTINEZ MANTILLA

Abogado.

Calle 36 No. 15-32 Edificio Colseguros Oficina 901

Tel: 3112452819

Bucaramanga/ Colombia

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ**, varón, mayor de edad, domiciliado en Floridablanca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.557.051 expedida en Bucaramanga, de estado civil viudo sin unión marital de hecho, en calidad de usufructuario, quien obra en nombre propio en calidad de usufructuario, y al mismo tiempo actuando en representación de **JUAN PABLO CASAS ROMERO**, varón, mayor de edad, domiciliado en Boston - Estados Unidos de América, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.472.531 expedida en Bucaramanga, de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, **PAULA ANDREA CASAS ROMERO**, mujer, mayor de edad, vecina de Floridablanca, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.481.982 expedida en Bucaramanga, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, **LUIS HERNANDO CASAS ROMERO**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.252.273 expedida en Bucaramanga, de estado civil soltero por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada, sin unión marital de hecho y **CLAUDIA MARCELA CASAS ROMERO**, mujer, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.342.029 expedida en Bucaramanga, de estado civil soltera por divorcio con sociedad conyugal disuelta y liquidada, sin unión marital de hecho, en calidad de Nudos Propietarios, según poderes especiales adjuntos al presente documento, quienes en adelante se denominarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, por una parte, y por la otra, **JEISON VITERBO PRADA SERRANO**, varón, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.724.175 expedida en Bucaramanga, de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente y **ADRIANA HERNÁNDEZ PALOMINO**, mujer, mayor de edad, domiciliada en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.490.298 expedida en Bucaramanga, de estado civil casada y con sociedad conyugal vigente; quienes en adelante y para efectos del presente contrato se llamarán **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE: LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, prometen transferir a título de venta a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** y éstos a su vez se obligan a adquirir al mismo título, con arreglo a los términos que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión que los primeros tienen ejercen sobre los siguientes bienes inmuebles: **A) APARTAMENTO TS 1201, piso 12 sector 12, localizado en la circunvalar 25 # 152-197 que hace parte del CONJUNTO MULTIFAMILIAR VISTA AZUL - PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA I, del Municipio de Floridablanca.** Cuenta con un área total privada de 90.89 M2, consta de: sala, comedor, estudio, baño social, tres alcobas, baño privado, cocina y patio interior, alindado así: **NORTE:** En 4,75 metros con muro al medio que lo separa de zona común de circulación; en 0,40 mts con muro al medio que lo separa del ducto de servicios comunales; en 2,35 mts y 2,95 mts con muro al medio que lo separa del vacio sobre la terraza apartamento TS-201 y en 1,35 metros con muro al medio que lo separa del vacio sobre las zonas verdes comunes de los pisos bajos. **ORIENTE:** En 3,55 mts, en 4,00 mts, y en 1,65 mts, con muro al medio que los separa del vacio sobre las zonas verdes comunes de los pisos bajos; en .70 mts, con vacio sobre la terraza del apartamento TS-201. **SUR:** En 1,35 metros con muro al medio que lo separa del vacio sobre las zonas verdes comunes de los pisos bajos; en 2,95 mts con muro al medio que lo separa del vacio sobre la zona de cancha múltiple y terraza del edificio del Sector B - Centro Médico y Parquaderos; en 0,35 mts con muro al medio que lo separa del ducto de servicios comunales y en 2,35 mts, 3,20 mts y 1,60 mts, con muro al medio que lo separa del ducto de servicios terraza del apartamento TS-201. **OCCIDENTE:** En 0,70 mts con muro al medio que lo separa del vacio sobre la terraza del apartamento TS-201, en 0,50 mts con muro al medio que lo separa del ducto de servicios comunales; en 2,10 mts, con muro al medio que lo separa del vacio sobre la terraza del apartamento TS-201; en 6,20 mts con muro al medio que lo separa del apartamento TS-

1202; en 0,45 mts con muro al medio que lo separa del vacío sobre la terraza del apartamento TS-201. **CENIT:** Con la placa de entpiso que lo separa del apartamento TS-1301. **NADIR:** Con la placa de entpiso que lo separa del apartamento TS-1101. Se distingue en el Catastro como predio No.010400700068901 y le corresponde la Matrícula Inmobiliaria No.300-306979 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **B) PARQUEADERO 20S / Piso 1, sector A,** localizado en la circunvalar 25 # 152-197 que hace parte del **CONJUNTO MULTIFAMILIAR VISTA AZUL - PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA I**, del Municipio de Floridablanca, cuenta con un área total privada; 12.50 M2, alinderado así: **NORTE:** En línea recta de 2.40 mts, muro al medio con el subsuelo del mismo edificio. **ORIENTE:** En línea recta de 5.00 mts, muro al medio con el parqueadero 21S / P-1. **SUR:** En línea recta de 2.40 mts, con zona común de circulación. **OCCIDENTE:** En línea recta de 5.00 mts, muro al medio con el parqueadero 19S / P-1. **CENIT:** Con la placa de entpiso que lo separa del primer piso. **NADIR:** Con la placa de entpiso que lo separa del piso P-2. Se distingue en el Catastro como predio No. 010400700099901 y le corresponde la Matrícula Inmobiliaria No.300-307010 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **LOCALIZACION Y LINDEROS. EL MULTIFAMILIAR VISTA AZUL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, objeto de este reglamento, está localizado en el Municipio de Floridablanca, sobre un lote distinguido como sector 25, ubicado sobre la vía Circunvalar 25 y la Calle 24 Peatonal, del Municipio de Floridablanca, en el sector del Barrio El Bosque, cuya nomenclatura es circunvalar 25 # 152-197 acceso a los apartamentos y circunvalar 25 # 152-157 acceso para local tal y como consta en los boletines de nomenclatura anexos y sus linderos son los siguientes: Partiendo del mojón treinta (30), hacia el norte, en línea recta, con una longitud de noventa y seis metros ochenta centímetros (96,80), lindando con la vía peatonal, hasta el mojón treinta y dos (32); de este punto hacia el noreste, en línea curva, con una longitud de cuarenta y ocho metros (48), lindando con la vía circunvalar (tr, sur), hasta el mojón (28); de este punto hacia el sureste, en línea recta, con una longitud de setenta y seis metros ochenta centímetros (76,80), lindando con el sector (24) de la misma Urbanización, hasta el mojón (29); de este punto hacia el suroeste, en línea recta, con una longitud de setenta y dos metros setenta centímetros (72,70 ML), lindando con la vía EL BOSQUE, hasta el mojón treinta (30), punto de partida. En el cual se construyó la Primera Etapa de vivienda, que ocupa un área de lote de 2.222 M2 en el que se edificó el Sector A - CONJUNTO MULTIFAMILIAR VISTA AZUL. **PARÁGRAFO:** No obstante la mención del área y la medida de los linderos, la compraventa se hará como cuerpo cierto y comprenderá la totalidad de las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o convencionalmente correspondan a los bienes objeto de este contrato. **SEGUNDA: - PROPIEDAD HORIZONTAL:** El Conjunto Multifamiliar, del cual hacen parte las unidades privadas objeto de este contrato, fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos exigidos por la Ley, según Escritura Pública No.4679 del 10 de agosto de 2006 otorgada en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bucaramanga y registrada el día 23 de agosto de 2006 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, aclarada según Escritura Pública No. 4955 del 23 de agosto de 2006 otorgada en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bucaramanga y registrada el día 23 de agosto de 2006 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Reformado mediante Escritura Pública No. 4481 del 13 de agosto de 2007 otorgada en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bucaramanga y registrada el día 16 de agosto de 2007 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Por lo tanto, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** quedarán en un todo sujetos al aludido régimen y por consiguiente, además del dominio individual de los inmuebles anteriormente determinados, tendrán derechos sobre los bienes comunes en las proporciones o porcentajes en él indicados y se obligan al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en el referido reglamento, entre ellos a contribuir a las expensas comunes en la proporción correspondiente. **PARÁGRAFO:** En la compraventa prometida quedará también incluida en condominio con los demás copropietarios del Conjunto Multifamiliar y, proporcionalmente al coeficiente que corresponda a cada una de las unidades privadas, las áreas o unidades de utilización común que son del dominio inalienable e

indivisible de todos los copropietarios de la citada unidad, como también aquellas dependencias o áreas sobre las cuales ninguno de los copropietarios podrá invocar derecho exclusivo por no haberle sido expresamente vendida. **TERCERA:** Los inmuebles, materia de este contrato, fueron adquiridos por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, mediante compra efectuada al Banco Davivienda S.A., según consta en la Escritura Pública No. 4915 del 5 de octubre de 2009 otorgada en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bucaramanga y registrada el día 13 de octubre de 2009 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. **CUARTA: -LIBERTAD Y SANEAMIENTO:**

LOS PROMETIENTES VENDEDORES garantizan a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** que los inmuebles objeto de este contrato, son de su exclusiva propiedad, que no los han enajenado a ninguna otra persona y los poseen en forma regular, material, quieta y pacíficamente, que están libres de afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, embargos, demandas civiles, pleito pendiente, censo, condiciones resolutorias, servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamiento por escritura pública. Así como de hipotecas y anticresis. **QUINTA: -IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS:** **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** entregarán los inmuebles a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, a paz y salvo por concepto de impuesto predial y sus complementarios hasta el día 31 de octubre 2019, los gravámenes de valorización o reajustes de los mismos si los hubiere que fueren causados antes de la firma de la presente promesa de compraventa, serán por cuenta de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, y los servicios públicos de agua, luz, gas natural y administración, serán por cuenta de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** hasta el día de la entrega real y material del mismo. A partir de dichas fechas, el impuesto predial y sus complementarios, los gravámenes de valorización o reajustes de los mismos, los servicios públicos e incluida la administración, serán por cuenta de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que se haya fijado cuota extraordinaria de administración antes de la firma de la escritura con la cual se dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, ésta deberá ser cancelada por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a reintegrar a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** el día de la firma de la escritura de compraventa con la cual se dé cumplimiento a esta promesa, la suma de **DOSCIENTOS VEINTIUN MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$221.800) MCTE** en dinero en efectivo, correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2019 (mayor valor pagado por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**).

SEXTA: - PRECIO Y FORMA DE PAGO: Las partes contratantes acuerdan expresamente que el precio de venta de los inmuebles, materia de esta negociación, es la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$190.000.000.00) MCTE**, que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** pagarán así: 1) La suma de **DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$19.000.000.00) MCTE**, con recursos propios, mediante transferencia electrónica en efectivo, a la cuenta corriente No.106311632 del Banco Itaú a nombre de **LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ**, el día de la firma de la presente promesa de compraventa que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** declaran recibida. 2) La suma de **TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$38.000.000.00) MCTE**, con recursos propios, mediante transferencia electrónica en efectivo, a la cuenta corriente No.106311632 del Banco Itaú a nombre de **LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ**, el día de la firma de la escritura pública de compraventa con la cual se dé cumplimiento a esta promesa de compraventa y 3) El saldo o sea la suma de **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000.00) MCTE**, con el producto del crédito hipotecario, que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, tienen pre-aprobado con el Banco Itaú CorpBanca Colombia S.A., cuyo desembolso se efectuará a más tardar en un término de 30 días hábiles contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa. **PARÁGRAFO:** Es entendido que si por cualquier circunstancia, el Banco Itaú CorpBanca Colombia S.A., aprobare el préstamo hipotecario por un valor inferior de **CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000.00) MCTE**, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se comprometen a cancelar la diferencia no aprobada el día de la firma de la Escritura Pública con la cual se dé cumplimiento a esta promesa de compraventa. En el evento que el banco Banco Itaú

CorpBanca Colombia S.A. no aprobare el crédito bancario, no habrá lugar al cobro de la penalidad dispuesta en la cláusula décima primera del presente acuerdo; en caso de ocurrir esta situación, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a informar a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** de la negación del crédito, en un plazo que no podrá superar ^{venta (30) días} treinta (30) días calendario; de no hacerlo, se presumirá que el crédito sí fue aprobado; en este evento, **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** reintegrarán el valor pagado en un plazo que no superará los treinta (30) días calendario. **PARÁGRAFO PRIMERO: LAS PARTES** darán cumplimiento a las disposiciones previstas en el artículo 90 del estatuto tributario con lo cual en la escritura pública de compraventa mediante la cual se dé cumplimiento a esta promesa, declararán bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en el mencionado instrumento es real y no ha sido objeto de pactos privados en los cuales se señale un valor diferente; así mismo, tampoco hay sumas que se hubieran convenido o facturado por fuera de la misma. **SÉPTIMA: -MORATORIA:** En caso de mora en el pago de uno de los valores a que se refiere la Cláusula anterior, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** pagarán a favor de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, intereses moratorios mensuales, a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales vigentes, desde la fecha en que la obligación se hizo exigible y hasta el día de su total y efectiva cancelación, sin que tal hecho constituya prórroga o novación del presente contrato. Si la mora se extendiere por más de treinta (30) días hábiles, **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** podrán optar por: a) Resolver el presente contrato, dando aplicación a la cláusula penal o, b) continuar cobrando el interés moratorio sobre cada una de los valores en mora. Dado el caso de la resolución del negocio, **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** podrán retener el valor de la sanción de los dineros recibidos como parte de pago del precio de venta de los inmuebles, devolviendo a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** el saldo que resultare a su favor dentro de un término de treinta (30) días hábiles a partir de la resolución y proceder a vender a terceros los inmuebles, objeto del contrato. **OCTAVA: -ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS INMUEBLES:** La entrega real y material de los inmuebles que se hacen con todas sus anexidades, usos y servidumbres y en el estado en que se encuentra actualmente, se efectuarán el día hábil siguiente a la fecha en la cual se realice el desembolso del crédito a que se refiere el numeral 3) de la cláusula sexta de esta promesa, con el cual se cancelará el saldo total del precio de venta de los inmuebles. **PARÁGRAFO PRIMERO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble los servicios públicos de agua, luz, gas natural e incluida la cuota de administración, serán por cuenta de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia que el inmueble se vende sin línea telefónica. **PARÁGRAFO TERCERO: LOS PROMETIENTES VENDEDORES** dejarán el día de la firma de la escritura pública de compraventa a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, un depósito en dinero por servicios públicos equivalente al promedio del consumo de los tres (3) últimos recibos de pago anteriores a la entrega del inmueble. **NOVENA: -ESCRITURACION:** La Escritura Pública por medio de la cual se perfeccione la compraventa, se llevará a cabo el día 21 de octubre de 2019 en la Notaría Tercera (3ª) del Círculo de Bucaramanga, a las 2:30 de la tarde; previa cancelación total del precio señalado en los numerales 1) y 2) de la cláusula sexta de la presente promesa de compraventa y simultáneamente con la firma de la escritura de hipoteca a favor del BANCO ITAU, que garantiza el pago de CIENTO TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$133.000.000.00) MCTE., a que se refiere el numeral tercero de la cláusula sexta del presente documento. Dicha fecha podrá anticiparse o prorrogarse por voluntad de las partes manifestada por escrito. **DÉCIMA: GASTOS:** Los gastos que ocasione la legalización de este contrato y el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa como son notariales, boleta fiscal y registro serán cancelados el cincuenta por ciento (50%) por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y el otro cincuenta por ciento (50%) por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. La Retención en la Fuente será cancelada por **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**. Los gastos que cause la constitución de la hipoteca en favor del Banco Itaú Corpbanca Colombia S.A., como son notariales, boleta fiscal y registro serán cancelados en su totalidad por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. **DÉCIMA PRIMERA: - CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por inefecución,

ejecución parcial o mora de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato por cualquiera de las partes contratantes, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir de inmediato a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente a **DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$19.000.000.00) M/CTE**, suma ésta que será exigible al día siguiente al del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin necesidad de requerimiento judicial, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en el caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento o la resolución del mismo por vía ordinaria. En ambos casos conjuntamente con el cumplimiento o la resolución tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena de indemnización de los perjuicios pertinentes tal como lo permiten los Artículos 870 del Código de Comercio y 1.546 y 1.600 del Código Civil Colombiano. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES, LOS PROMETIENTES VENDEDORES** podrán retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas que hubiere recibido como parte del precio de los inmuebles, objeto del presente contrato e imputarla al valor de dicha cláusula penal, devolviendo a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** el saldo que resulte a su favor en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir del incumplimiento. Si el incumplimiento o mora se diere por parte de **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, éstos deberán restituir en el mismo tiempo a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** la suma recibida como parte del precio de los inmuebles, más el valor de la sanción penal en el término de treinta (30) días hábiles contados a partir del incumplimiento.

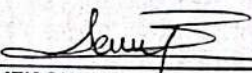
DÉCIMA SEGUNDA: CLAUSULA COMPROMISORIA: Toda controversia o diferencia relativa a este convenio, a su celebración, ejecución, desarrollo, terminación, liquidación, o al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas en el mismo; se resolverán por un Tribunal de Arbitramento que funcionará en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga, y que se sujetará en todo a lo dispuesto en el reglamento de dicho Centro y en lo no regulado por el, a la Ley 1563 de 2012 y todas las disposiciones legales que le sean aplicables, la reglamenten, adicionen o modifiquen y de acuerdo a las siguientes reglas: a) El tribunal estará integrado por uno o tres árbitros según si es de menor o mayor cuantía respectivamente. Las partes nombrarán de mutuo acuerdo al (los) árbitro(s) y en caso de fracasar la designación por inasistencia de alguna de las partes al acto de nombramiento o por imposibilidad de acuerdo, las partes delegan al Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bucaramanga la designación de los árbitros mediante sorteo de la lista de árbitros que lleve el mismo Centro dentro de la especialidad del tema, y bajo el procedimiento señalado en su reglamento. b) El Tribunal decidirá en derecho. **DÉCIMA TERCERA: LOS PROMETIENTES COMPRADORES** han discutido y analizado con **LOS PROMETIENTES VENDEDORES**, los alcances de acudir a la justicia arbitral para zanjar las diferencias surgidas entre las partes con ocasión del presente contrato, razón por la cual aceptan expresamente la Cláusula Compromisoria pactada. **DÉCIMA CUARTA:** En relación con el cambio de suscriptor de los servicios públicos de agua, luz, gas natural deben efectuarlos directamente **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. **DÉCIMA QUINTA: ORIGEN DE LOS FONDOS.** **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** declaran que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** quedarán eximidas de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** proporcionen a aquellos para la celebración de este negocio. **DÉCIMA SEXTA:** Para efectos del envío de correspondencia se fija como domicilio de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES:** Carrera 17A No.64-08 Apartamento 706 Torre 2 Condominio La Ceiba del Municipio de Bucaramanga. Correo electrónico:

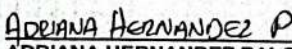
jeisonps17@hotmail.com PROMETIENTES VENDEDORES: Calle 31 # 23 - 98 Apartamento 901 Torre 1 Torres de Cañaveral II Etapa del Barrio Cañaveral del Municipio de Florida Blanca. Correo electrónico: lcasas@hotmail.com DÉCIMA SÉPTIMA: Las partes declaran conjuntamente que la negociación objeto de esta promesa de compraventa se llevó a cabo dentro de la gestión inmobiliaria adelantada por la unión de alianza Inmobiliaria s.a., identificada con NIT. 804009582-4 e Inmobiliaria Ruiz Perea SAS, identificada con NIT:804001357-5 y serán LOS PROMETIENTES VENDEDORES quienes se comprometen a pagar la comisión equivalente al tres por ciento (3%) sobre el valor de la venta más el impuesto del IVA, los cuales se pagarán a la firma de la presente promesa de compraventa, distribuida así: 1) alianza Inmobiliaria s.a., una suma equivalente al 1.5% sobre el valor de la venta; más el impuesto del valor agregado "IVA" que equivale al 19% de la mencionada comisión y 2) Inmobiliaria Ruiz Perea SAS, una suma equivalente al 1.5% sobre el valor de la venta; más el impuesto del valor agregado "IVA" que equivale al 19% de la mencionada comisión. Para constancia se firma, en tres (3) ejemplares del mismo tenor, en Bucaramanga, a los veintiún (21) días del mes de septiembre de 2019.

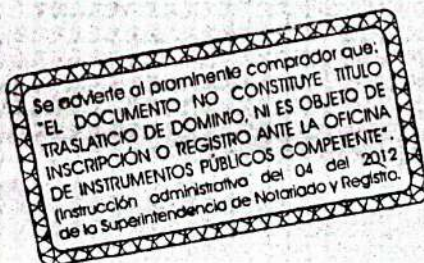
PROMETIENTES VENDEDORES,

PROMETIENTES COMPRADORES,


LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ
 C.C. No.5.557.051 de B/manga
 OBRA EN NOMBRE PROPIO COMO
 USUFRUCTUARIO
 Y COMO APODERADO ESPECIAL DE
 LOS NUDOS PROPIETARIOS:
JUAN PABLO CASAS ROMERO
 C.C. No. 91.472.531 de B/manga
PAULA ANDREA CASAS ROMERO
 C.C. No. 63.481.982 de B/manga
LUIS HERNANDO CASAS ROMERO
 C.C. No. 91.252.273 de B/manga
CLAUDIA MARCELA CASAS ROMERO C.C.
 C.C. No. 63.342.029 de B/manga


JEISON VITERBO PRADA SERRANO
 C.C. No.13.724.175 de B/manga.


ADRIANA HERNANDEZ PALOMINO
 No.63.490.298 de B/manga





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

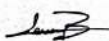
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



1075

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, el veintiuno (21) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Seis (6) del Círculo de Bucaramanga, compareció:

JEISON VITERBO PRADA SERRANO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0013724175 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----

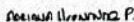


8crnjsowzrqb

21/09/2019 - 11:12:35-970



ADRIANA HERNANDEZ PALOMINO, identificada con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0063490298 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----

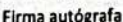


3ors3n4wy09c

21/09/2019 - 11:12:46-839



LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0005557051 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



----- Firma autógrafa -----



56rn1s0486bf

21/09/2019 - 11:13:52-970

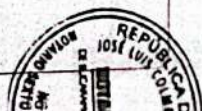


Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA.

JOSÉ LUIS COLMENARES CÁRDENAS
NOTARIO SEXTO DE BUCARAMANGA





JOSE LUIS COLMENARES CARDENAS
Notario seis (6) del Circulo de Bucaramanga

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: Bcrnjsowzrqb



CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA
ABOGADO



Señor
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

**REFERENCIA: PROCESO DE NULIDAD RELATIVA DE JEISON VITERBO
PRADA SERRANO Y OTRA CONTRA LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ Y
OTROS**
RAD: 2020-217-00

LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado con C.C. No. 5.557.051 expedida en Bucaramanga, respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA**, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No. 13.823.665 expedida en Bucaramanga y portador de la T.P. No. 31.079 del C. S. J., como abogado principal y a la doctora **DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.719.607 de Bucaramanga, T.P. No. 359.408 del C.S. de la J., para que asuman mi defensa y representación dentro del proceso en referencia y procedan a proponer nulidad por indebida notificación, dar respuesta a la demanda, proponer las respectivas excepciones a que haya lugar y en general para que realicen todas las actuaciones que requieran para cumplir su mandato.

Para efecto de notificaciones mi correo es lfcasas@hotmail.com y el del Doctor Martínez es martinezc_m@hotmail.com

Mis apoderados están facultados para recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, transigir, y en general para efectuar todas las diligencias judiciales que se requieran para el cabal cumplimiento de su gestión profesional.

Atentamente,


LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ.

Acepto,

 
CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ

Calle 36 No. 15-32 Edificio Colegiados Oficina 901
Tel: 3112452819
Bucaramanga/ Colombia

Notaria Tercera
Bucaramanga(Stder) 7146 (646279)

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaria Tercera del Circuito de Bucaramanga Sder.
compareció:

CASAS RAMIREZ LUIS FELIPE
Identificado con C.C. 5557051

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que su contenido es cierto. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Bucaramanga Stder., 2022-08-16 15:43:39

FIRMA

MARGARITA LOPEZ CELY
NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

RESPONSABLE
Firma

QR CODE

Cod Verificación de RNI

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA



**ESPACIO EN
BLANCO**

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA
ABOGADO



Señor
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DE NULIDAD RELATIVA DE JEISON VITERBO PRADA SERRANO Y OTRA CONTRA LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ Y OTROS
RAD: 2020-217-00

PAULA ANDREA CASAS ROMERO, mayor de edad, vecino de Floridablanca, identificado con C.C. No. 63.481.982 expedida en Bucaramanga, respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA**, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No. 13.823.665 expedida en Bucaramanga y portador de la T.P. No. 31.079 del C. S. J., como abogado principal y a la doctora **DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.719.607 de Bucaramanga, T.P. No. 359.408 del C.S. de la J., para que asuman mi defensa y representación dentro del proceso en referencia y procedan a proponer nulidades, dar contestación de la demanda, proponer las excepciones a que haya lugar y en general para que realicen todas las actuaciones que se requiera para cumplir su mandato.

Para efecto de notificaciones mi correo electrónico es:
_____paulaandreacasas@gmail.com_____

El del Doctor Carlos Martinez es martinezc_m@hotmail.com

El de la Doctora Diana Alexandra Heredia es:
alexandraheredia.juridico@gmail.com

Mi apoderado está facultado para recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, transigir, y en general para efectuar todas las diligencias judiciales que se requieran para el cabal cumplimiento de su gestión profesional.

Atentamente,

Paula Andrea Casas Romero

PAULA ANDREA CASAS ROMERO.

63481982

Acepto,

Carlos Martínez Mantilla

Diana Alexandra Heredia Florez

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ

Calle 36 No. 15-32 Edificio Colseguros Oficina 901

Tel: 3112452819

Bucaramanga/ Colombia

Notaria 2
Floridablanca 2 1527 1b2a7e82

PODER ESPECIAL

Artículo 60 Decreto Ley 900 de 1970 y Decreto 1060 de 2015
Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el suscrito Notario Segundo del Circuito de Floridablanca compareció

CASAS ROMERO PAULA ANDREA

Quien exhibió la C.C. 63481982

Y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a www.notariainlinea.com para verificar este documento.

En Floridablanca, 2022-08-17 14:32:23


El compareciente


ALVARO JULIAN TAVERA SALAZAR
NOTARIO 2 DEL CIRCULO DE FLORIDABLANCA


Cod. Validación



18/8/22, 16:23

Correo: carlos martinez mantilla - Outlook

**PÓDER ESPECIAL PARA REPRESENTACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE NULIDAD
RELATIVA -RADICADO 2020-217-00**

Casas Romero, Juan P. <jpcasasromero@bwh.harvard.edu>

Mié 17/08/2022 12:05 PM

Para: martinezc_m@hotmail.com <martinezc_m@hotmail.com>; alexandraheredia.juridico@gmail.com
<alexandraheredia.juridico@gmail.com>

Estimados Carlos Martinez y Alexandra Heredia

Adjunto poder firmado para mi representación

Favor confirmar recibido

Cordial saludo,

JP Casas

The information in this e-mail is intended only for the person to whom it is addressed. If you believe this e-mail was sent to you in error and the e-mail contains patient information, please contact the Mass General Brigham Compliance Helpline at <https://www.massgeneralbrigham.org/complianceline>.

Please note that this e-mail is not secure (encrypted). If you do not wish to continue communication over unencrypted e-mail, please notify the sender of this message immediately. Continuing to send or respond to e-mail after receiving this message means you understand and accept this risk and wish to continue to communicate over unencrypted e-mail.

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA
ABOGADO



Señor
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DE NULIDAD RELATIVA DE JEISON VITERBO PRADA SERRANO Y OTRA CONTRA LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ Y OTROS
RAD: 2020-217-00

JUAN PABLO CASAS ROMERO, mayor de edad, vecino y residente en Boston- Estados Unidos de América, identificado con C.C. No. 91.472.531 expedida en Bucaramanga, respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA**, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No. 13.823.665 expedida en Bucaramanga y portador de la T.P. No. 31.079 del C. S. J., como abogado principal y a la doctora **DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.719.607 de Bucaramanga, T.P. No. 359.408 del C.S. de la J., para que asuman mi defensa y representación dentro del proceso en referencia y procedan a proponer nulidades, dar contestación de la demanda, proponer las excepciones a que haya lugar y en general para que realicen todas las actuaciones que se requiera para cumplir su mandato.

Para efecto de notificaciones mi correo electrónico es:
jpcasasromero@bwh.harvard.edu

El del Doctor Carlos Martínez es martinezc_m@hotmail.com

El de la Doctora Diana Alexandra Heredia es:
alexandraheredia.juridico@gmail.com

Mis apoderados están facultados para recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, transigir, y en general para efectuar todas las diligencias judiciales que se requieran para el cabal cumplimiento de su gestión profesional.

Atentamente, **Juan P. Casas**
Romero

Digitally signed by Juan P. Casas
Romero
Date: 2022.08.17 13:00:02 -04'00'

JUAN PABLO CASAS ROMERO.

Acepto.

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ

18/8/22, 16:23

Correo: carlos martinez mantilla - Outlook

**PODER ESPECIAL PARA REPRESENTACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE NULIDAD
RELATIVA -RADICADO 2020-217-00**

Claudia Marcela Casas Romero <claudiamarcela.casas@hotmail.com>

Mar 16/08/2022 9:56 PM

Para: martinezc_m@hotmail.com <martinezc_m@hotmail.com>; alexandraheredia.juridico@gmail.com
<alexandraheredia.juridico@gmail.com>

Adjunto poder firmado para mi representación

Atte.

Claudia Marcela Casas Romero

Cedula 63342029

Celular: 311 8236985

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA
ABOGADO



Señor
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO DE NULIDAD RELATIVA DE JEISON VITERBO PRADA SERRANO Y OTRA CONTRA LUIS FELIPE CASAS RAMIREZ Y OTROS
RAD: 2020-217-00

CLAUDIA MARCELA CASAS ROMERO, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con C.C. No. 63.342.029 expedida en Bucaramanga, respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA**, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No. 13.823.665 expedida en Bucaramanga y portador de la T.P. No. 31.079 del C. S. J., como abogado principal y a la doctora **DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.719.607 de Bucaramanga, T.P. No. 359.408 del C.S. de la J., para que asuman mi defensa y representación dentro del proceso en referencia y procedan a proponer nulidades, contestar la demanda, proponer las excepciones a que haya lugar y en general para que realicen todas las actuaciones que se requieran para cumplir su mandato.

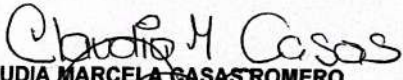
Para efecto de notificaciones mi correo electrónico es: claudiamarcela.casas@hotmail.com

El del Doctor Carlos Martinez es martinezc_m@hotmail.com

El de la Doctora Diana Alexandra Heredia es: alexandraheredia.juridico@gmail.com

Mis apoderados están facultados para recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, transigir, y en general para efectuar todas las diligencias judiciales que se requieran para el cabal cumplimiento de su gestión profesional.

Atentamente,


CLAUDIA MARCELA CASAS ROMERO.

Acepto,


CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA  **DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ**

19/8/22, 09:17

Correo: carlos martinez mantilla - Outlook

**PODER ESPECIAL PARA REPRESENTACIÓN DENTRO DEL PROCESO DE NULIDAD
RELATIVA -RADICADO 2020-217-00**

LUIS CASAS <luis_casas67@hotmail.com>

Jue 18/08/2022 8:45 PM

Para: martinezc_m@hotmail.com <martinezc_m@hotmail.com>

CC: Alexandraherediajuridico@gmail.com <Alexandraherediajuridico@gmail.com>

Enviado desde mi Huawei

Enviado desde mi Huawei

Adjunto poder firmado para mi representación

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA
ABOGADO



Señor
JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E.S.D.

**REFERENCIA: PROCESO DE NULIDAD RELATIVA DE JEISON VITERBO PRADA
 SERRANO Y OTRA CONTRA LUIS FELIPE CASAS RAMÍREZ Y OTROS**
RAD: 2020-217-00

LUIS HERNANDO CASAS ROMERO, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con C.C. No. 91.252.273 expedida en Bucaramanga, respetuosamente manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente al **Dr. CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA**, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. No. 13.823.665 expedida en Bucaramanga y portador de la T.P. No. 31.079 del C. S. J., como abogado principal y a la doctora **DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.098.719.607 de Bucaramanga, T.P. No. 359.408 del C.S. de la J., para que asuman mi defensa y representación dentro del proceso en referencia y procedan a proponer nulidades, dar contestación de la demanda, proponer las excepciones a que haya lugar y en general para que realicen todas las actuaciones que requieran para cumplir su mandato.

Para efecto de notificaciones mi correo electrónico es: luis_casas67@hotmail.com

El del Doctor Carlos Martínez es martinezc_m@hotmail.com

El de la Doctora Diana Alexandra Heredia es: alexandraheredia.juridico@gmail.com

Mis apoderados están facultados para recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, conciliar, transigir, y en general para efectuar todas las diligencias judiciales que se requieran para el cabal cumplimiento de su gestión profesional.

Atentamente

LUIS HERNANDO CASAS ROMERO.



Acepto,

CARLOS MARTÍNEZ MANTILLA

DIANA ALEXANDRA HEREDIA FLOREZ