

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI**ABOGADO**

OFICINA CL 16 No. 9-64 PI 6. BOGOTÁ TEL. 3413033 FAX 3413579 CEL. 3102886002

Correo Electrónico inmobiliariacirvas@gmail.com

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA D. T.

E.

S.

D.

REF.:

PROCESO:

DECLARATIVO POSESORIO

DEMANDANTE:

SANTIAGO SINISTIERRA CRUZ y
PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S.

DEMANDADOS:

RAFAEL ALBERTO ROJAS
ECHEVERRI, TAMARA MARLENE DE
LA MOTA MARTINEZ, PABLO ENRIQUE
PULIDO Y OTROS

EXPEDIENTE:

No. 2018-00322

ASUNTO:

CONTESTACIÓN DEMANDA Y
EXCEPCIONES DE MÉRITO

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en nombre propio, y como apoderado judicial de **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ** de **PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON**, en el asunto del epígrafe, estando dentro del término de ley, con el respeto acostumbrado, le manifiesto que procedo a dar contestación a la demanda, y presentar excepciones de mérito, de la manera como lo haré más adelante.

ANTECEDENTES:

Señor Juez, permítame hacer en resumido relato sobre la realidad de los hechos, que originan esta demanda, que a mi sentir son relevantes para que usted, en su sabiduría tome la mejor decisión y se haga justicia.

- 1) A finales del mes de Diciembre de año 2011, el liquidador que nombro el gobierno nacional para resarcir los daños y perjuicios causados a 1.029 personas, de una "pirámide" conocida como **PROMOTORA COSTA CARIBE**, notifica por internet a los afectados que les hará entrega de un inmueble ubicado en la ciudad de Cartagena.

- 2) Por ser final de año, donde los adjudicatarios están en actividades de época de Navidad, ninguno se entero de tal hecho, pero la entrega se realizo a personas desconocidas.
- 3) No sobra advertir que en su totalidad las 1029 personas residen fuera de la ciudad de Cartagena, en su mayoría en el Municipio de Zipaquirá Cundinamarca y municipios colindantes.
- 4) Cuando los adjudicatarios nos enteramos de dicha entrega, la mayoría fuimos a la ciudad de Cartagena. Encontrando que el predio se encontraba invadido, bajo la posesión ilegal de quien decía llamarse **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, quien había colocado una maya metálica, tapando el inmueble con poli sombra negra, personal armado, perros, cámaras, vigilantes que impedían a nombre del citado Sinisterra, toda posibilidad de ingreso y al tratar de hacerlo fuimos amenazados.
- 5) El liquidar Sr. Impuesto por el Gobierno, **RODOLFO YAÑEZ ORTEGA**, hizo lo propio con otras víctimas afectadas a quienes de manera simultánea les entrego otros 2 predios colindantes con el que se relaciona en esta demanda, que de igual manera fueron invadidos bajo la posesión de **MALA FE**, por el acá demandante Sr. **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, procediendo de manera dolosa a demoler las paredes internas divisorias para formar un solo globo de terreno.
- 6) Tal comportamiento doloso origino que se iniciara una demanda **BERVAL REIVINDICATORIA**, ante el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá, contra el Sr. **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, la que termino con sentencia y en la que el demandado fue calificado como **POSEEDOR DE MALA FE y con orden de reivindicar a los demandantes**; sentencia que fue apelada ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá sala Civil, confirmando la sentencia y ratificando que **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ** era un poseedor de **MALA FE**.
- 7) A partir de la entrega judicial que se le hizo a los reivindicantes, se tomo posesión real y material de una parte del inmueble, como quiera que el demandante había construido un local sin ninguna licencia, que dio en arriendo a la Sra. Erika Lorena Botero Rendón, y esta coloco un establecimiento de comercio llamado **SALUTE MERCADO**, entrega que se realizo **sin oposición alguna**, diligencia que hizo la juez 8 civil municipal de Cartagena, el día 17 de Agosto del año 2017.
- 8) A partir de la mencionada fecha y con base en decisiones judiciales la sociedad **CARTAGENA 25 SAS**, de la cual los demandados son accionistas, ha venido ejerciendo la posesión quieta y pacifica del inmueble, hasta cuando los mismos demandados en este asunto fueron notificados de una acción policiva, la que en la actualidad está en curso de manera paralela con esta demanda.

A LOS HECHOS:

PRIMERO: NO ES CIERTO, este hecho falta a la verdad y pretende hacer caer en error al juzgado, jamás el juez 31 Civil del Circuito de Bogotá lo declaró poseedor de la totalidad del bien, es una total contradicción con la sentencia en que reivindicaron a los demandantes, por lo contrario al señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, lo declararon en dos (2) instancias **POSEEDOR DE MALA FE**, según sentencia proferida el 25 de abril de 2016 por el juez 31 Civil del Circuito de Bogotá, y confirmada por la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en providencia del 20 de mayo de 2016; y aclaro que la sociedad **PRODECOM INMOBILIARIO S. A. S.**, si bien es cierto se reconoció como litisconsorte, nunca ha ejercido ni tan siquiera un segundo actos de posesión sobre el predio, solo se le reconoció el derecho de dominio, como adquirente de aproximadamente 130 cuotas partes, que le enajenaron igual número de personas. No se puede olvidar que **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** es causahabiente del **POSEEDOR DE MALA FE**, Sr. Santiago Sinisterra Cruz, quien es su creador y fundador, único accionista y ejerce su representación legal

SEGUNDO: probablemente **ES CIERTO**, lo tendrá que probar quien tiene la carga de la prueba.

TERCERO: ES CIERTO, y aclaro que la entrega se dispone de una cuota parte, de una masa que corresponde en común y proindiviso de 1029 adjudicatarios.

CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, y debo aclarar que el suscrito abogado **RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI**, actúe en la diligencia de entrega, a nombre de todos los reivindicados y a nombre propio, excepto **GLORIA EMA ROJAS BRAVO**, quien estuvo presente, con base en el poder que previamente me otorgaron en el que tenía la facultaba para recibir, entre otras.

QUINTO: NO ES CIERTO, PRODECOM INMOBILIARIO SAS, como sucesor procesal, nunca ha tenido la posesión real y material del inmueble y en gracia de discusión si la tuviera, esta proviene de un acto irregular al ser concedida por quien fue calificado como **POSEEDOR DE MALA FE**, tanto por un juez de la república como por el **H TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA**. Nunca por parte de quien hoy ostenta la calidad de propietaria y poseedora del bien se ha ejercido acto violento contra el actor o sus dependientes causahabientes. Ahora bien, una vez se hizo entrega judicial del inmueble que en proindiviso se tiene y se posee, hubo necesidad de reconstruir los muros que el demandante, Sr. Sinisterra, demolió con la dolosa intención de unir los inmuebles colindantes y que de igual manera invadió ostentando una posesión de mala fe.

SEXTO: NO ES CIERTO, aclaro que tanto el suscrito como mis poderdantes, nunca hemos ejercido acción de violenta, ni física ni verbal, en contra la parte actora, tal afirmación está lejos de la verdad; muy por el contrario, los tres demandados hemos sostenido reuniones cordiales con el demandante, en los

~~EL TRIBUNAL DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ~~, por lo tanto ase transito a cosa juzgada, asunto que no tiene relevancia en el caso que hoy ocupa la atención de este despacho judicial.

DÉCIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, bajo el entendido que la parte actora

Se basan en situaciones totalmente descontextualizadas de la sentencia del juzgado 31 civil del circuito de Bogotá, y actos que no corresponden a la realidad material, que rodea todo lo que ha acontecido en el pedio.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1.- CADUCIDAD DE LA ACCIÓN:

Se funda esta excepción, en el hecho cierto y fundamental, que el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ, fue declarado un poseedor de mala fe, en la sentencia proferida el 25 de abril de 2016, por el juzgado 31 civil del circuito de Bogotá, y confirmada por la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en providencia del 20 de mayo de 2016 en el proceso reivindicatorio, instaurado por TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ, PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON, MIREYA ASTRID SANDOVAL SANCHE, MARIA DOLORES ALFONSO DE DIAZ, SARA INES LUNA SANCHEZ, GLORIA EMMA ROJAS BRAVO, HERNANDO CALDERON SALAZAR, y el suscrito RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRY, contra el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ, expediente con radicado No. 11001310303120150014400. Conforme se advierte en los aludidos fallos, el aquí actor, no probó la forma como ingreso al predio objeto de la Litis, y por el contrario, los demandantes en ese proceso y algunos demandados en el presente asunto, lograron probar que la reivindicación deprecada, sí tenía un asidero legal, por provenir de un acto de la superintendencia de sociedades.

La entrega real y material del bien, con ocasión de una orden judicial, se llevó a cabo el día 17 de agosto de 2017, luego como quiera que el demandante, no logró probar su oposición a la entrega, por los medios legales, previstos en el código general del proceso; esto es, oposición a la entrega, lo cual no le era aplicable, por los efectos de la sentencia que ordena la restitución, a voces del numeral 2º del artículo 309 ibídem; o haber propuesto la acción que aduce los numerales 6, 7, y 8 de la norma 309 ejusdem, y el plazo se encuentra más que vencido. Luego opero el fenómeno de la caducidad, respecto de la acción pretendida.

Es necesario, indicar que los supuestos derechos, que aduce tener el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ, sobre el predio objeto de la Litis, se le considera a la sociedad PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S., adquirente de los supuestos derechos, como una sucesora procesal, y por ende conforme a los fallos antes expuestos, sobre tales derechos, es una poseedora de mala fe.

Todo ello, por cuanto el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ, no probó, que fuera un poseedor de buena fe, ya que se consideró que el actuar de él, era

11001310303120150014400; además no estableció la presunción del artículo 762 ibídem, y por tanto, al no probar la posesión regular, se le calificó como un poseedor de mala fe.

Se probó en el citado proceso, que los aquí demandados, cumplimos, con todos los requisitos de la jurisprudencia, para la reivindicación, y por ende se hizo respecto de unas cuotas partes, con lo que se demostró el derecho de propiedad, el cual se deriva de un título, que corresponde al acto de adjudicación que realizó la superintendencia de sociedades, el cual se encuentra debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-33854, predio que fue objeto de entrega real y material, por dicha entidad a todos los adjudicatarios, en su cuota parte, generando así una comunidad.

Debe recalcar que en el interrogatorio de parte que absolvió el aquí demandante, en el proceso de marras, expreso que en el mes de octubre o noviembre de 2012, que el "saco" a unas personas que estaban usufructuando el inmueble, que "arreglo" con otra persona, que estaba en el predio, y que éste salió del bien, quedando el en el predio. Confesó que contrato vigilante, que hizo un cerramiento entre otros actos.

En la grabación y video de la audiencia del juzgado 31 civil del circuito de Bogotá, en el tiempo 15:40:00, el señor juez de instancia, comienza a describir las contradicciones en que incurre el aquí demandante, y no le accede a las rogativas alegadas por éste y aquí demandante. Todo ello, es reiterado en el fallo del Tribunal.

El título de los demandados, es anterior a la posesión del demandante, es un real que se encuentra debidamente probado; y que se prueba con la resolución de adjudicación del pedio a 1.022 personas, y su entrega real y material; y por ende, no puede alegar una posesión, que no tenía al momento de, primero la adjudicación que hace la superintendencia de sociedades en el año 2010, y segundo la entrega que se hizo a todos los copropietarios en común y proindiviso posterior a ese acto; de lo cual QUEDO CONFESADO EN EL CITADO PROCESO del juzgado 31 civil del circuito de Bogotá.

Ahora bien, en el fallo ya citado, se invita a revisar la grabación en la hora 15:49:41, donde el Señor Juez, comienza por establecer que el artículo 964 del código civil, impone una carga para la restitución de los frutos del bien que está reivindicando, por lo que se debe probar que el demandado es un poseedor de mala fe, y relata que existen actos de la mala fe, y el por qué se llega a esa conclusión. Por lo que el Señor Juez, condenó al aquí demandante a la restitución del bien, y a la condena de los frutos, por un poseedor de mala fe, se reitera.

3.- INEXISTENCIA DE LA POSESIÓN QUE ALEGA EL DEMANDANTE:

Se sustenta esta excepción en que el demandante no puede alegar posesión sobre la totalidad del predio como equivocadamente la alega, en razón a que lo que rige es la coposesión en virtud a la existencia de una comunidad de copropietarios, representados en este caso por quien ostenta la posesión del bien, es decir, la sociedad **CARTAGENA 25 SAS**, representada por la señora **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA**, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que me permito anexar y que en efecto es quien ha venido haciendo las reparaciones locativas existentes en el inmueble y consecuentemente ha venido contratando con diferentes personas para el mantenimiento del mismo.

Aduce la parte actora, que son poseedores de una parte del predio objeto de la acción; sin embargo, es necesario reiterar que tanto mis poderdantes, como el suscrito, hemos probado que cumplimos, con todos los requisitos de la jurisprudencia, para la reivindicación que se llevó a cabo en el juzgado 31 civil del circuito de Bogotá, y por ende se hizo respecto de unas cuotas partes, con lo que se demostró el derecho de propiedad, el cual se deriva de un título, que corresponde al acto de adjudicación que realizó la superintendencia de sociedades, el cual se encuentra debidamente inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-33854, predio que fue objeto de entrega real y material, por dicha entidad a todos los adjudicatarios, en su cuota parte, generando así una comunidad.

Se recalca que la supuesta posesión de los aquí demandantes, es posterior, y se recuerda que es de mala fe, en primer lugar por cuanto el título de adquisición de los demandados, se encuentra debidamente probado con la resolución de adjudicación del pedio que realizó la Superintendencia de Sociedades, e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-33854, conforme al certificado de tradición; con su entrega real y material; y por ende, no puede alegar una posesión, de que es considerada de mala fe; en segundo lugar, los actores, no tenían al momento de la adjudicación que hace la superintendencia de sociedades en el año 2010, de lo cual QUEDO CONFESADO EN EL CITADO PROCESO del juzgado 31 civil del circuito de Bogotá, la posesión deprecada, por cuanto por la aludida confesión, el actor ingreso en noviembre de 2012, no antes; cuando mis poderdante ya ostentaban la titularidad y posesión del bien, por ende el proceso reivindicatorio.

Ahora bien, la sociedad PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S., adquirente de los supuestos derechos del demandante, y curioso, que el propietario de la sociedad es el mismo demandante, y su representante legal; al ser una sucesora procesal, conforme a los fallos antes expuestos, sobre tales derechos, pues resulta ser es una poseedora de mala fe, por ser, reitero una sucesora procesal, en las sentencias antes referidos.

4.- TEMERIDAD Y MALA FE:

Se fundamente esta excepción, en que durante todo el recorrido de la abultada demanda, se ocultan hechos que sin la menor duda conoce el demandante y su apoderada, que son de suma importancia para obtener una sentencia en equidad y justicia, entre muchos, que al demandante ante todas las instancias donde se ha ventilado asuntos relacionados con el inmueble que nos ocupa, ha sido calificado como un **POSEEDOR DE MALA FE**, al demostrarse que la posesión que alega estaba viciada por haber sido violenta y clandestina, al pretender apoderarse del inmueble aprovechando la ausencia de los verdaderos dueños y posteriormente por todos los medios cuando quisimos entrar, repeler nuestro ingreso. (art.773 C.C. y ss.), no se puede desconocer que todo error en materia de derecho, ya hacen presumir **LA MALA FE** y no admite prueba en contrario. Ahora, los hechos fundamento de la demanda relatan cosas que se apartan de la verdad, entre otros que al demandante por orden judicial se le adjudico la totalidad de la posesión del bien (ver el primer hecho de la demanda).

5.- PREJUDICIALIDAD:

Se sustenta esta excepción, en el hecho que meses antes de haberse instaurado esta demanda, ya cursaba otra ante el inspector de policía de la localidad uno de Cartagena, con radicado 024, donde las partes, los hechos y las pretensiones son las mismas y versan sobre el mismo inmueble, quien apodera al Sr. **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ Y PRODECOM INMOBILIARIO SAS** es la misma apoderada en esta demanda.

Tal afirmación es corroborada y es materia de confesión, por los mismos hechos en que se fundamenta la demanda

6.- AUSENCIA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD PRODECOM INMOBILIARIO SAS.:

Se sustenta esa excepción en que la sociedad **PRODECOM INMOBILIARIO SAS.**, representada por el mismo **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, en ningún momento ha ejercido ningún acto que pruebe la posesión sobre el inmueble, y si nunca la ha tenido mal podría pedir que se le restituya.

Ahora bien, si bien es cierto, la mencionada sociedad fue objeto de una sucesión procesal, proveniente del mismo demandante **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, sumado a la cesión de los derechos posesorios que éste dice tener sobre el predio, también lo es que el cedente señor **SINISTERRA** fue calificado judicialmente en varias instancias como poseedor de mala fe.

Si a todo lo anterior le sumamos que se hace evidente con la prueba documental allegada que la supuesta posesión que se alega por parte de **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** nace en el año 2015, mediante la venta de derechos posesorios que hace el señor **GERARDO LEÓN ESPINOSA ROLDAN** y que nunca tuvo por existir confesión del mismo que señala que era un cuidador o administrador del predio desde el 22 de Diciembre de 2011, mal podría asegurarse la existencia de una transmisión de posesiones para en último recaer en **PRODECOM INMOBILIARIO SAS**.

7.- PRESCRIPCION DE LA ACCION POSESORIA POR DESPOJO QUE SE ALEGA

Sustento esta excepción, en que la parte actora no ejerció en tiempo los derechos que hoy pretende se le reconozcan con esta demanda. El legislador en su sabiduría ordena que quien haya tenido la posesión de un bien y por cualquier circunstancia no estuvo en la diligencia de entrega, podrá solicitar al juez que la ordenado (Juez 31 Civil del Circuito de Bogotá) dentro de los veinte (20) días siguientes de la diligencia de entrega, se le restituya la posesión. Como bien lo ha señalado el actor en los hechos de su demanda, la entrega se hizo el pasado 17 de agosto de 2017 a las 2.00 PM, es decir de manera abultada se ha superado el término que la ley le concedía al demandante para hacer la reclamación.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1). Copia del acta de entrega en 3 folios, calendada 22 de Diciembre 2011, mediante la cual el Sr. **RODOLFO YAÑEZ ORTEGA**, liquidador nombrado por el Gobierno, procede a hacer entrega del predio materia de la demanda. Con este documento se prueba que ninguno de los demandados hicieron parte de la entrega, que la transmisión del dominio del inmueble a favor de los demandados fue como consecuencia de orden judicial y así obra en las anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria obrante en el expediente, para resarcir daños y perjuicios causados por quienes decían ser los dueños de una prospera empresa de turismo y que a la postre el Estado los califico como una pirámide que de manera ilegal captaba dineros al público, expropiando las propiedades que tenían.

2). Acta que levantó la Juez 5 Civil Municipal de Cartagena, comisionada por el Juez 31 Civil del Circuito de Bogotá, para la práctica de una inspección judicial al inmueble materia de la demanda, que fue atendida por quien se identifico como **GERARDO LEON ESPINOSA ROLDAN**. Diligencia que se llevo a cabo el día 28 de Enero del año 2016 en la que bajo juramento dice que viene administrando el predio desde el día 22 de Diciembre de 2011, no obstante lo anterior, mediante escritura pública 2969 de fecha 13 de octubre 2016, otorgada en la notaria 1 de Cartagena aparece contrato de compraventa de los derechos de posesión que hoy alega haber perdido, donde el mencionado **GERARDO LEON ESPINOSA LEON ROLDAN** le transfiere a **SINISTERRA** una posesión inexistente, por valor \$

30.000.000, lo que deja ver sin la menor duda la falsedad de la posesión que alega.

3). Copia de la escritura 2969 de la Notaría 1 de Cartagena, correspondiente a la venta de los supuestos derechos posesorios que falsamente decía tener **GERARDO LEON ESPINOSA** y que negocio por 30.000.000 de pesos con el demandante Santiago Sinisterra, derechos de posesión que dicen el hecho 5º de la demanda fueron cedidos a favor de **PRODECOM INMOBILIARIO SAS**, el día 13 de Abril de 2016. Según se aprecia en el documento aportado por el actor y que obra a folio 76 de la cuadernatura.

4). Copia del certificado de registro mercantil del establecimiento registrado ante la cámara de Comercio de Cartagena denominado **SALUTE MERCADO**, se pretende probar la existencia del establecimiento que funciona en el local construido por el demandante en el predio y del cual recibe mensualmente el valor de más de \$8.000.000 de pesos .

INSPECCION OCULAR

Respetuosamente le pido, señale fecha y hora para la práctica de diligencia de inspección ocular sobre el inmueble objeto de esta demanda, con el fin determinar el estado del mismo, la colindancia con otros predios, verificando si se trata de inmuebles que han corrido la misma suerte del que en esta demanda nos ocupa, es decir si los tiene en posesión irregular el mismo **SANTIAGO SINIESTERRA CRUZ**, quienes son sus dependientes o causahabientes, el estado de los mismos, la existencia de los muros medianeros construidos entre los predios colindantes, quienes ocupan el local donde funciona el establecimiento de comercio conocido con el nombre de **SALUTE**, en que calidad están en el si son arrendatarios desde hace cuanto y el valor del canon de arrendamiento, con exhibición del contrato que los acredite como tal.

TESTIMONIALES:

En primer lugar, comedidamente le pido, que en audiencia señalada por usted me permita interrogar de parte al demandante como persona natural y consecuencialmente como representante legal de la sociedad **PRODECOM INMOBILIARIO SAS**, demandantes dentro de este proceso, que hare de manera escrita mediante cuestionario que allegare en su oportunidad a su despacho o de forma verbal,

También le solicito decretar el testimonio de las siguientes personas, todas mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Cartagena, excepto el Sr. **EDUARDO RUBIO**, cuyo domicilio es Bogotá; a quienes les consta los hechos en que se fundamenta la demanda , su contestación y las excepciones de merito, a saber

ANEXO CD SENTENCIA TUGADO 31 CIVIL circuito Bogotá.

- 1) JULIO ROBERTO ROJAS residente en la Calle 11 N° 1 27 Apto 903 Edificio Don Pedro de Heredia de Bocagrande.
- 2) EDGAR RICARDO ROJAS residente en la Calle 11 N° 1 27 Bocagrande.
- 3) JAIME ANDRES ROJAS residente en la Calle 11 N° 1 27 Apto 903 Edificio Don Pedro de Heredia de Bocagrande.
- 4) DARIO CAMACHO MERLANO residente en el Barrio Crespo Carrera 5 N° 67 30 Apto 1203.
- 5) MOISES CAMACHO MERLANO BOQUILLA residente en la Calle 54 N° 11 83 Anillo Vial Crespo, Edificio Praia, Carrera 5 N° 67d 30 Apto 1203.
- 6) EDUARDO RUBIO ROBLES residente en la Calle 19 Numero 7 48 de Bogotá.

ANEXOS

1. Los documento señalados como pruebas documentales y los poderes de **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA** y **PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON**.

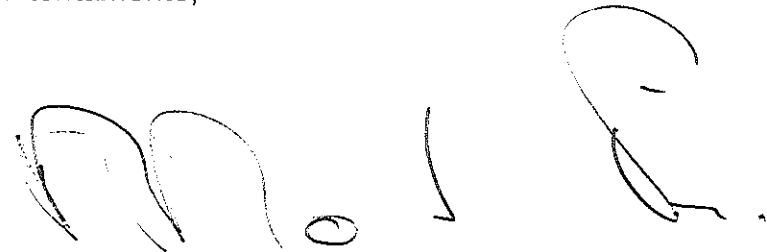
NOTIFICACIONES

Las personales en la calle 16 No. 9 64 piso 6 de la ciudad de Bogotá, o en la secretaria de su juzgado.

Mis poderdantes, Sra. **TAMARA MARLEN DE LA MOTA** en la calle 127 A Bis numero 15 84 Apto 601 y **PABLO ENRIQUE PULIDO** Calle 72 No. 20 03 Oficina 501, las dos de la ciudad de Bogotá.

Los demandantes en las mismas aportadas por ellos en su demanda.
Sin otro particular,

Atentamente,



RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI
C.C. No. 19.270.813 de Bogotá
T.P. No. 34.441 del C. S. de la J.

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E.S.D.

REF.: EXPEDIENTE No. 2018-322

DEMANDANTE: SANTIAGO SINISTERRA CRUZ Y PRODECOM INMOBILIARIO
SAS.

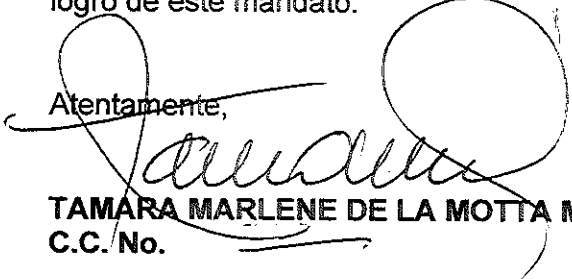
CONTRA: TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ Y OTROS

NATURALEZA DEL PROCESO: DEMANDA VERBAL DE ACCIÓN POSESORIA

TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D. C., identificada con la cedula de ciudadanía anotada al pie de mi firma, en mi calidad de demandada dentro del asunto de la referencia, con el presente escrito, otorgo poder especial, amplio y suficiente, al abogado **RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D. C., e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que conteste la demanda citada en la referencia, presente las excepciones de ley que correspondan y en general haga valer mis derechos relacionados con el inmueble materia de la misma.

Mi apoderado a más de las facultades consagradas en el Art. 77 del C. G. P., queda investido en las especiales de conciliar, transigir, cobrar, recibir, desistir, sustituir, reasumir, firmar y en general para todo lo que sea necesario al buen logro de este mandato.

Atentamente,


TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ
C.C. No.

Acepto,


RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI
C.C. 19.270.813 BOGOTA
T.P. 34.441 DEL C. S. J

NOTARÍA 5 DE BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1059 de 2015

En Bogotá D.C., República de Colombia, el 26-03-2019, en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ, identificado con CC/NITP 40041623336, y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.





Firma autografiada

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 219 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, y autorizó el tratamiento de sus datos personales.

ANDRÉS HIBER ARIÉVALO PACHECO
Notario cinco (5) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en: www.notariabogota.gov.co
Número Único de Transacción: 4b64emjDnAf | 26/03/2019 | 15:55:45 540

20141



Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
E.S.D.

REF.: EXPEDIENTE No. 2018-322

DEMANDANTE: SANTIAGO SINISTERRA CRUZ Y PRODECOM INMOBILIARIO SAS.

CONTRA: PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON Y OTROS

NATURALEZA DEL PROCESO: DEMANDA VERBAL DE ACCIÓN POSESORIA

PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D. C., identificado con la cédula de ciudadanía anotada al pie de mi firma, en mi calidad de demandado dentro del asunto de la referencia, con el presente escrito, otorgo poder especial, amplio y suficiente, al abogado **RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, D. C., e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su firma, para que conteste la demanda citada en la referencia, presente las excepciones de ley que correspondan y en general haga valer mis derechos relacionados con el inmueble materia de la misma.

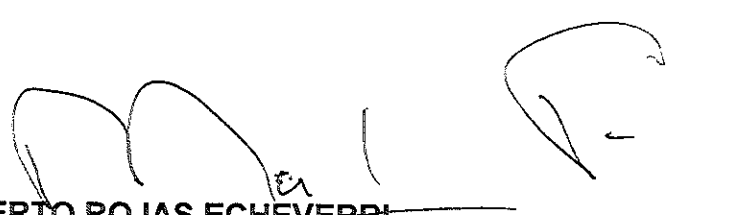
Mi apoderado a más de las facultades consagradas en el Art. 77 del C. G. P., queda investido en las especiales de transigir, cobrar, recibir, desistir, sustituir, reasumir, firmar y en general para todo lo que sea necesario al buen logro de este mandato.

Atentamente,



PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON
C.C. No. 17.163.081 BOGOTA

Acepto,



RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI
C.C. 19.270.813 BOGOTA
T.P. 34.441 DEL C. S. J.

EL ANTERIOR DOCUMENTO
SE AUTORIZA REEMPLAZAR
EN DISTENCIA DEL USUARIO
NOTARIA SETENTA Y DOS (72)

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

PATRICIA TELLEZ LOMBANA
NOTARIA 72 DE BOGOTÁ D.C.

Ante LA NOTARÍA SETENTA Y DOS
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Compareció:

PULIDO CALDERON PABLO ENRIQUE

quien exhibió: C.C. 17163081 expedida en: BOGOTÁ D.C.

y declaró que la firma que aparece en el
presente documento es la suya.

Bogotá D.C. 28/03/2019

a2aw1zcaqc21qzad

Declarante:



www.notariaenlinea.com
2OK6H5W61K48L76

[Handwritten signature]

ACTA DE ENTREGA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES A LOS AFECTADOS HOY ADJUDICATARIOS DENTRO DEL PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL DE LAS SOCIEDADES PROMOTORA COSTA CARIBE LTDA. Nit. 900.100.033-7, INVERSIONES MARES Y LAGOS S.A Nit. 830.015.933 CORPORACIÓN TURÍSTICA SOL CARIBE Nit. 808.003.927-7, JM INVERSIONES TURISTICAS SOL CARIBE LTDA Nit. 900.194.418-1, Personas Naturales JAIME RODRIGUEZ LAGUNA C.C 17.050.874, y MARIA TERESA PÁEZ CALA C.C 41.526. 216, EN CUMPLIMIENTO DEL AUTO NO. 420-018952 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2.011 Y DENTRO DEL PLAZO ESTABLECIDO POR LA LEY 1116 DE 2.006 ARTÍCULO 58 DE TREINTA (30) DÍAS:

A los veintidos (22) días del mes de Diciembre de dos mil once (2011), siendo las 3 PM se inicia la presente diligencia de entrega encontrándose presente RODOLFO YAÑEZ ORTEGA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.166.912 de Bogotá y domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien es el LIQUIDADOR de las sociedades PROMOTORA COSTA CARIBE LTDA. Nit. 900.100.033-7 INVERSIONES MARES Y LAGOS S.A Nit. 830.015.933 CORPORACIÓN TURÍSTICA SOL CARIBE Nit. 808.003.927-7 JM INVERSIONES TURISTICAS SOL CARIBE LTDA Nit. 900.194.418-1 Personas Naturales JAIME RODRIGUEZ LAGUNA C.C 17.050.874 MARIA TERESA PÁEZ CALA C.C 41.526.216, designado por la Superintendencia de Sociedades mediante Auto No. 420-014694 del 14 de agosto de 2.010, en uso de las facultades legales procede:

PRIMERO. A verificar y registrar en la planilla de control de asistencia de los afectados a los cuales les fue adjudicado contando con la relación completa que hace parte de este documento (ANEXO No. 2).
Encontrando Se procedio en primer lugar a llenar el control y tomar la firma de la asistencia de los afectados, acto seguido el liquidador da un cordial saludo a los afectados presentes y tratan los siguientes puntos: (1) Se presenta a la persona que estaba encargada del activo quien manifiesta que este activo esta en estado de ~~devaluación desde el momento de la intervención~~ ademas se deja en claro que esta persona queda al día en el pago de sus Salarios y prestaciones e igualmente acompañara la diligencia de entrega del activo. Luego se da una amplia reseña del proceso de liquidación destacando el contenido del acta, se da lectura completa a la misma relacionando claramente el activo e inventario

327
263
100

Que conforma el grupo.

SEGUNDO: Los bienes a entregar son los correspondientes al grupo No. 25 que son:

GRUPO No. 25					
DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE Y MUEBLES	MATRICULA INMOBILIARIA		PORCENTAJE DE REPRESENTACION EN EL GRUPO	VALOR TOTAL POR BIEN	No. DE PROPIETARIOS
	zona	NUMERO	INDIVIDUAL X BIEN		
CARTAGENA 060-33854					
CASA LOTE UBICADA EN EL BARRIO BOCAGRANDE DE LA CIUDAD DE CARTAGENA, MARCADO CON EL NUMERO 6 MANZANA 12 CON NOMENCLATURA CARRERA 2 No. 9- 161	CARTAGENA	\$ 1.097.186.160	100%	\$4.900.347.200	1.029

Ubicación de Predio: Carrera 2 No. 9-161

Ciudad o Municipio: Cartagena-Bocagrande

Matrícula Inmobiliaria No. 060-33854

LOTE DE TERRENO:

CASA LOTE UBICADA EN EL BARRIO BOCAGRANDE- DE LA CIUDAD DE CARTAGENA, MARCADO CON EL NÚMERO 6 MANZANA 12, CON NOMENCLATURA - - K 2 9 161, cuyos linderos y medidas son: Partiendo de un punto, mide 44.25 metros al S.O de la Esquina Oeste, formando por la intersección de la Carrera Nariño y la Avenida San Martín, 22.25 metros al S.O., a lo largo de dicha Avenida, de aquí 50.00 metros al N.O., perpendicular a dicha avenida, adyacente al lote #8, de aquí 22.25 metros al N.E. paralelo a dicha Avenida, adyacente la propiedad que es o que fue de Tropical Oil Company, de aquí 50.00 metros S.E., perpendicular a dicha Avenida adyacente al lote No. 4 llegando al punto de partida. Estas medidas dan al lote una extensión superficial de 1.112.50 M2 aproximadamente. Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-33854. Referencia Catastral Número: 01-01-0057-0014-000.

TERCERO: Por medio de la presente acta se efectúa la **ENTREGA FORMAL Y MATERIAL** de el(los) activo(s) mencionado(s) anteriormente, en el estado y sitio en que se encuentran dando cumplimiento al reglamento de entrega previamente establecido, correspondientes al grupo de bienes adjudicados mediante Auto No. 420-018952 del 7 de diciembre de 2011, expedido por la Superintendencia de Sociedades como Juez del proceso.

Se deja constancia que los afectados aquí presentes reciben a entera satisfacción los bienes aquí entregados y quedan responsables del manejo, administración, servicios públicos, impuestos y todos los demás gastos que se deriven de los activos adjudicados en la proporcionalidad correspondiente a cada uno. Igualmente, los afectados aquí presentes se comprometen a respetar el porcentaje que les fue adjudicado a los demás acreedores reconocidos y no presentes el día de hoy.

ADEMAS SE REITERA QUE LOS AFECTADOS NO PRESENTES EN ESTE ACTO Y LOS PRESENTES QUE HOY NO ACEPTEN RECIBIR LOS BIENES AQUÍ

...de igual manera nos informa que la parte posterior del mismo da y una puerta de acceso al resto de la edificación donde se deja constancia que se encuentra tapada con polisorb, tapando la fachada, de igual manera se advierte que el local tiene un baño y otra habitación que es utilizado como vestier de los empleados. En este acto e diligencia se deja constancia que nuevamente se dio a conocer al señor...

356
264

ENTREGADOS, SE ENTENDERÁ QUE RECIBEN LOS ACTIVOS, DERECHOS Y RESPONSABILIDADES EN LAS MISMAS CONDICIONES DE QUIENES RECIBIERON, CONFORME LO PREVÉE EL REGLAMENTO DE ENTREGA.

CUARTO: El proceso de liquidación judicial realizará los pagos de los servicios públicos, si el del caso, hasta la fecha de la presente acta o al respectivo corte de acuerdo a la forma de facturación de cada una de las empresas que prestan estos servicios. De igual forma la liquidación procedió a dar por terminados los contratos de trabajo del personal ubicado en este predio a través de la empresa temporal COLBYSER S.A.S. finalizando todo vínculo laboral con la liquidación por este concepto.

COMISION VERIFICADORA
Jose Hernando Hernandez CC 79283731
Jaime Andres Rojas CC 79963090 Btu
Candalaria Sepulveda cc#42076324
Luis Javier Cadena Ojeda Cc.79166.105 Tel. 300707770
Jorge E Benavides cc 79122069
Diego Alar CC 4520458

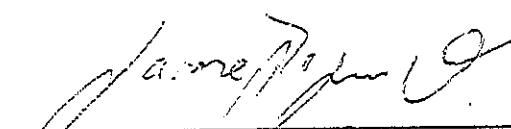
NOTA: La presente acta teniendo en cuenta la carencia o dificultad de los recursos tecnológicos tales como impresora y computador se levanta una parte en computador y otra en mano escrito **SIN ENMENDADURAS NI TACHONES.**

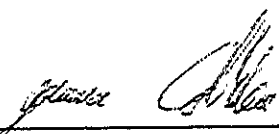
Para constancia se firma en dos (2) ejemplares siendo las _____ en la misma fecha antes mencionada.

Atentamente,


RODOLFO YANEZ ORTEGA
C.C. 17.166.912 de Bogotá
LIQUIDADOR


NOMBRE _____
C.C. _____


C.C. 79963090
NOMBRE Jaime Andres Rojas


C.C. 79166.105
NOMBRE _____

DESPACHO COMISORIO No. 123

DILIGENCIA DE INSPECCION JUDICIAL DE BIEN INMUEBLE DENTRO DEL DESPACHO COMISORIO PROCEDENTE DEL JUZGADO 31 CIVIL DEL CIRCUITO ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C., CON INTERVENCIÓN DE PERITO AVALUADOR DE BIEN INMUEBLE A FIN DE ESTABLECER LA IDENTIFICACION DEL INMUEBLE, SU POSICION Y EXPLOTACION, JUNTO CON LA VALORACION DE SUS FRUTOS Y PRESUNTOS PERJUICIOS IDENTIFICADO CON FOLIO # 060-33854

En Cartagena, a los Veintiocho (28) días del mes de Enero del año dos mil Dieciséis (2.016), estando el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cartagena, constituido en Audiencia Pública a fin de llevar a cabo la diligencia que viene referenciada en el encabezamiento de la presente acta. Acto seguido y siendo las Nueve de la mañana en punto (09.00 a.m.) y como quiera que la diligencia he de realizarse fuera de las instalaciones del despacho, la señora Juez designa como Secretario Ad- Hoc para que lo acompañe a la diligencia a ORLANDO E. JIMÉNEZ PÉREZ. Acto seguido el despacho observa que se hizo presente el doctor RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, identificado con la C.C.# 19'270.813 y T.P. # 34.441 del C S de la J. actuando en causa propia, seguidamente y como quiera que la presente diligencia debe ser practicada con intervención de perito Avaluador, el despacho nombro al señor CARLOS ARTURO DIAZ CORRALES, quien se identifica con la C.C.# 73'123.778 expedida en la ciudad de Cartagena. En este estado de la diligencia se procede a posesionarlo, quien bajo la gravedad del Juramento al tenor del Art. 267 y 269 del C de P. C., en armonía con el art. 442 del C. P. prometió cumplir bien y fielmente con los deberes que el cargo le impone. PREGUNTANDO: Por sus generales de ley CONTESTO. Me llamo como viene dicho, mayor de edad, vecino de esta ciudad. En estado de la Juez a petición de la parte interesada solicita a la policía de la Inspección de policía de la localidad 1 del Barrio Bocagrande, acompañamiento policivo. En es e estado de la diligencia fuimos atendido por el señor GERALDO ESPINOZA, quien informo ser el encargado de administracion y cuidado del bien inmueble en inspeccion, quien manifiesto que para ser atendido debe comunicarse con el señor SANTIAGO SIMISTERRA, en la ciudad de bogota, por lo que el despacho, hace un comp's de espera, a fin de que se nos permita el ingreso de una parte del bien inmueble objeto de la diligencia, en este momento el juzgado en compañía del perito provee a hacer la descripción del inmueble concerniente a la parte del mismo que se encuentra abierta al publico, pudiendo constatar que se trata de una construccion que se encuentra en el barrio bocagrande de esta ciudad, carrea 2 segund, sin nomenclatur, externa, se trata de m's de un predio de aproximadamente alrededor de 1000 metros cuadrados, tiene un local o establecimiento de comercio denominado SALUTE, cuyo objeto es la venta de productos naturales y organicos y se encuentra en muy buen estado de conservacion donde fuimos atendidos por YAMELIS MARIA CABEZA LLERENA, quien se identifico con la C.C.#20.824.190, y que manifiesta de mas que solamente es la empleada del local y que conoce como propietaria del mismo a la señora ERIKA OTERO? con quien tratara de comunicarse. De igual manera nos informa que la parte posterior del mismo hay una puerta de acceso al resto de la edificacion donde se deja constancia que se encuentra tapada con polisorb, tapando la fachada, de igual manera se advierte que el local tiene un baño y otra habitacion que es utilizado como vestier de los empleados. En este estado la diligencia se deja constancia que nuevamente se hizo presente el señor GERARDO LEON ESPINOZA ROLDAN, quien se identifico con la C.C. 98.090.221 de CAUQUIA, quien procede a mostrarnos el inmueble, advirtiendose ademas consta que la direccion es carrera segunda #2 No. 9.101 del barrio bocagrande, correspondiendo plenamente con el bien objeto del despacho comisorio que ademas tiene numero de matricula 060-33854. seguidamente ingresamos por la cocina del local comercial, advirtiendose de un lote de terreno o patio que esta sin cercado

al fondo, o sea solamente cercado con los colindantes laterales
superiores. El segundo y tercer nivel, en el segundo nivel se observa
la losa ciertas columnas sosteniendo el tercer nivel, en el tercer
nivel no tiene cubierta, toda esta parte de la construcción está
en mal estado o sea en un estado avanzado de deterioro, se observa
que hay baños pero no se encuentran en uso por estar destruidos.
Se aclara que se refirió fue a las cavidades en donde hicieron baños
seguidamente se procede a elaborar el cuestionario del perito, que

ya se encuentra enterado de la diligencia y su objeto. En este orden
de ideas, se dispone en el auto de fecha 2 de diciembre de
2017, de la prueba haberse dado de la identificación y la
posesión y explotación, junto con la valoración de los frutos
y presuntos perjuicios reclamados, todo ello atendiendo los
hechos consignados en la demanda, además se solicita a la parte
demandante de copias del folio de matrícula inmobiliaria No. 060/
33074 y la escritura que viene señalada en el mismo a fin de
determinar los linderos y medidas y además la colindancia existente

ante a la fecha, atendiendo la complejidad del asunto se le concede
un término de 20 días para rendición del informe. Se señalan como
gastos un salario mínimo legal mensual. En este estado de la diligencia,
el apoderado demandante solicita el uso de la palabra, la
cual el despacho se le concede y lo hace de la siguiente manera:
respetuosamente le solicito al despacho que teniendo en cuenta
la presencia del señor GERARDO LEON ESPINOSA ROLDAN, quien atiende
la presente diligencia y especialmente en consideración
a que en reiteradas manifestaciones a dicho que lo hace en representación
del señor SANTIAGO SIMISTERRACRUZ, en virtud del vínculo

laboral que dice tener con él, comedidamente le pido a la señora
juez lo interrogué para que aclare los hechos en que se pasa la
comisión ordenada por el comitente juez 31 Civil del circuito de Bogotá.
En este estado de la diligencia se accede por ser procedente
y se dispone escuchar bajo la gravedad del juramento al señor

GERARDO LEON ESPINOZA ROLDAN, por lo que se le hace saber que está
bajo la gravedad del juramento y tiene la obligación de decir la
verdad en todo lo que se le va a preguntar so pena de incurrir en
un delito llamado falso testimonio y que esta sancionado por pena
de prisión. PREGUNTADO: generales de ley, me identifico con la C.C.
98.000.221, estado civil, casado, y hijos vivo en el lote 26

edificio pineros Carrera + primera 91-14 que no tiene nada que
ver con el lote 26. PREGUNTADO: diga lo que sea y le conste con
relacional objeto de la presente diligencia. CONTESTO: La persona
que maneja el pago y los gastos es el señor SANTIAGO SIMISTERRA,
con un comité en la ciudad de Bogotá. PREGUNTADO: díganos cuál es
su función o su papel con relación a este inmueble. CONTESTO: cuida
los lotes para evitar la entrada de ladrones y normalmente cuando
llega una persona se identifica al manifestar la Bogotá y ellos
me autorizan si entran o no, yo administro del año 2017 del día
22 de diciembre. PREGUNTADO: ¿signos para quien o quienes ejerce
usted la labor de vigilancia? CONTESTO: En ese año me-- se creo
un comité y ese comité en representación del señor SANTIAGO SIMIS-
TERRA me contrataron para el cuidado de los lotes. En este es-
tado de la diligencia se le otorga el uso de la palabra al apoderado
de la parte demandante, el cual lo hace de la siguiente manera:

PREGUNTA: o sea en la respuesta anterior para informar al des-
pacho, que tipo de contrato tiene usted con el señor SANTIAGO SIM-
ISTERRA? CONTESTO: si hay un contrato pero no recuerdo el tipo de
contrato. PREGUNTADO: podría usted informar que valor recibe usted
en contraprestación del contrato? CONTESTO: Así vendría que vería-
ría por que el cuida otros lotes y hace otras cosas. Se haya constan-
cia que se hizo presente la señora GLORIA EMMA ROJAS BRAVO?, quien
actúa como demandante, también se hicieron presente los agentes
de policía MARIO ALEJANDRO LOPEZ RODRIGUEZ y JONATHAN RICARDO
AMADOR DIAZ?, no siendo entro el motivo de la presente se da por
terminada la misma no nos sirva ser leído y firmado por los que
en ella intervinieron.....

Dic 12
Gerardo dice

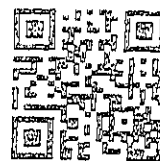
267



13 OCT 2015

República de Colombia

00002969



A3022234853

267
300

1106
300

NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA.=====

NUMERO: DOS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE (2.969).=====

DE FECHA: TRECE (13) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL QUINCE (2015).=

FORMATO DE CALIFICACION =====

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO=====

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS: CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.=====

DIRECCIÓN: CASA LOTE UBICADA EN EL BARRIO BOCAGRANDE,
MARCADO CON EL NÚMERO 6 MANZANA 12, CON NOMENCLATURA
CARRERA 2 NO. 9-161 DE LA CIUDAD DE CARTAGENA – DEPARTAMENTO
DE BOLÍVAR.=====

=====DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA=====

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

ESPECIFICACION

PESOS

DECLARATORIA DE POSESION

\$ 0,00

COMPRAVENTA DE POSESION CODIGO (101)

\$ 30.000.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

NOMBRE

CEDULA O NIT

GERARDO LEON ESPINOZA ROLDAN

98.650.221

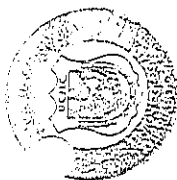
SANTIAGO SINISTERRA CRUZ

94450520

En la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, en la Notaria Primera de Cartagena, cuyo Notario es LUCIANO JAVIER VILLADIEGO DURANGO (E), en la fecha anteriormente señalada, con minuta en medios magnéticos, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Comparecieron CON MINUTA: Compareció el señor GERARDO LEON ESPINOZA ROLDAN, Varón, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad identificado con cedula de ciudadanía número 98.650.221 expedida en Cauca, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, quien obra(n) en este acto en su propio nombre (s) y representación y dijo: =====

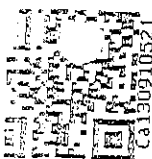
PRIMERO: Que por medio de la presente Escritura Pública viene a declarar la posesión material que viene ejerciendo por más de tres (03) años, en forma quieta, pacífica, pública, ininterrumpida y de buena fe, sobre el siguiente

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



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

REPUBLICA DE COLOMBIA



CA130910521

85/12-2014 1030323X389247K

inmueble: Casa lote ubicada en el barrio Bocagrande, marcado con el número 6 manzana 12, con nomenclatura carrera 2 no. 9-161 de la ciudad de Cartagena – Departamento de Bolívar, y está comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Partiendo de un punto, mide 44.25 metros al S.O de la Esquina Oeste, formando por la intersección de la Carrera Nariño y la Avenida San Martín, 22.25 metros al S.O., a lo largo de dicha Avenida, de aquí 50.00 metros al N.O., perpendicular a dicha avenida, adyacente al lote #8, de aquí 22.25 metros al N.E. paralelo a dicha Avenida, adyacente la propiedad que es o que fue de Tropical Oil Company, de aquí 50.00 metros S.E., perpendicular a dicha Avenida adyacente al lote No. 4 llegando al punto de partida. Estas medidas dan al lote una extensión superficial de 1.112.50 M2 aproximadamente. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-33854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y la Cédula Catastral Número: 01-01-0057-0014-000.=====

Parágrafo: No obstante los linderos y medidas antes descritos, estos se tendrán como cuerpo cierto. =====

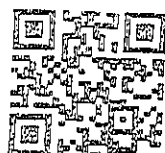
SEGUNDO: Que el exponente ha realizado mejoras en el lote antes citado, así como el mantenimiento y conservación del mismo.=====

TERCERO: Que el inmueble antes descrito le pertenece a la exponente por venirlo poseyendo desde hace más de tres (03) años de manera quieta, pacífica, ininterrumpida, pública y de buena fe, nunca ha sido perturbada por persona natural, jurídica o de autoridad competente que les haya discutido ese derecho adquirido, siendo tenido y considerado por todos sus vecinos y colindantes del sector como el único dueño de dicho inmueble así como lo declararon bajo juramento los señores ALVARO ALCAZAR GUZMAN, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.150.857 e INGRIS ALCAZAR TORRES, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.143.366.473, tal y como consta en las declaraciones juramentadas, rendidas ante el notario primero de este círculo notarial, que se protocoliza con el presente instrumento.=====

CUARTO: Que la exponente viene a declarar la posesión material del Inmueble antes descrito, para que en todo momento conste, para que esta Escritura Pública sirva de legítimo título de propiedad y solicito al suscrito Notario me expida una



República de Colombia



As022234854

300
301

copia de esta Escritura sin perjuicio de que más tarde se compulse otras que llegare a necesitar.=====

===== "SEGUNDO ACTO"=====

===== "COMPRAVENTA DE POSESION"=====

Compareció nuevamente el señor GERARDO LEON ESPINOZA ROLDAN, Varón, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad identificada, de condiciones civiles ya conocidas, actuando en su propio nombre y representación, y manifestó:=====

PRIMERO: OBJETO: Que transfiera(n) a título de venta real y efectiva a favor del señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ, el derecho de posesión material que tengo (emos) y ejerzo (emos) sobre el siguiente inmueble: Casa lote ubicada en el barrio Bocagrande, marcado con el número 6 manzana 12, con nomenclatura carrera 2 no. 9-161 de la ciudad de Cartagena – Departamento de Bolívar, y está comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: Partiendo de un punto, mide 44.25 metros al S.O de la Esquina Oeste, formando por la intersección de la Carrera Nariño y la Avenida San Martín, 22.25 metros al S.O., a lo largo de dicha Avenida, de aquí 50.00 metros al N.O., perpendicular a dicha avenida, adyacente al lote #8, de aquí 22.25 metros al N.E. paralelo a dicha Avenida, adyacente la propiedad que es o que fue de Tropical Oil Company, de aquí 50.00 metros S.E., perpendicular a dicha Avenida adyacente al lote No. 4 llegando al punto de partida. Estas medidas dan al lote una extensión superficial de 1.112.50 M2 aproximadamente. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-33854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena y la Cédula Catastral Número: 01-01-0057-0014-000.=====

PARAGRAFO: No obstante la cabida, linderos y medidas antes mencionadas la compraventa se hace como cuerpo cierto y verdadero.=====

SEGUNDO: PRECIO: Que el precio de esta venta ha sido pactado en la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000), que la parte vendedora declara haber recibido a satisfacción de manos del comprador sin que en el futuro puedan alegar lo contrario, de la siguiente forma: 1) Un pago inicial por la suma de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE

Oficina Palmira
Oficina de Cartagena

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



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



05/12/2014 10:39:47.20/39.07

(\$4.000.000) pagados en efectivo el PRIMERO (01) de julio del año dos mil trece (2.013); 2) La suma restante de VEINTISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$26.000.000), en veintiséis (26) cuotas mensuales a partir del 30 de julio del año dos mil trece (2013) hasta el 28 de agosto del año dos mil quince (2.015), por valor de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) cada una, recursos que fueron abonados a su favor, mediante consignación, en la cuenta de ahorros Banco Davivienda No. 056200086934.===

TERCERO: ADQUISICION: Que el(los) bien(es) inmueble dado en venta lo adquirió la VENDEDORA, por venirlo poseyendo desde hace más de tres (03) años de manera quieta, pacífica, ininterrumpida, pública y de buena fe, nunca ha sido perturbado por persona natural, jurídica o de autoridad competente que les haya discutido ese derecho adquirido, siendo tenido y considerado por todos sus vecinos y colindantes del sector como el único dueño de dicho inmueble así como lo declararon bajo juramento los señores ALVARO ALCAZAR GUZMAN, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.150.857 e INGRIS ALCAZAR TORRES, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.143.366.473, tal y como consta en las declaraciones juramentadas, rendidas ante el notario primero de este círculo notarial, que se protocolizan con el presente instrumento y haber declarado la posesión material tal y como consta en la primera sección del presente instrumento.=====

CUARTA: POSESION Y LIBERTAD: Que dicha posesión se encuentra libre de gravamen, pleito pendiente, embargo judicial, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública y que se obliga al saneamiento de lo que vende hasta dejar al comprador en quieta y pacífica posesión. =====

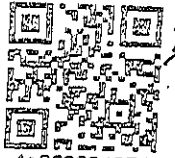
QUINTO: SANEAMIENTO: Me (nos) obligo (amos) a salir al saneamiento por evicción y vicio redhibitorio, en la forma prevista por la ley.=====

SEXTA: ENTREGA: Que entrego (amos) en la fecha el(los) bien(es) inmueble(s) que por esta escritura pública vendo (mos) con todas sus anexidades, usos, y servidumbres.=====

SEPTIMA: IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS: Que los impuestos, tasas, contribuciones, valorización que se liquiden o causen por el otorgamiento o reajuste correrán por cuenta exclusiva del vendedor.=====



República de Colombia



Aa022234855

302
300



NOVENO: GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la presente escritura serán por parte iguales entre los contratantes, la retención en la fuente por cuenta del vendedor.=====

ACEPTACION: Presente en este acto el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ, Varón, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía número 94450520, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, quien obra(n) en este acto en su propio nombre (s) y representación y manifestó:=====

PRIMERO: Que acepto (amos) la venta de posesión material que por medio de este instrumento se me (nos) hace por estar todo de acuerdo a lo pactado.=====

APROBACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO. Después de leído el presente instrumento por los otorgantes le dan su aprobación y firma por ante mí el suscrito Notario que doy fe. ESTA ESCRITURA NO ESTA SUJETA A REGISTRO; SOLAMENTE SE INSCRIBE COMO POSESION MATERIAL ANTE EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTÍN CODAZZI, SECCIONAL DE CATASTRO DE BOLIVAR, DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 34 DECRETO 960/1960.=====

EL SUSCRITO NOTARIO EN OBEDECIMIENTO A LO ORDENADO POR LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO EN LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA NUMERO 4 DEL 12 DE MARZO DE 2012, ADVIERTE QUE LO TRANSFERIDO O DECLARADO, NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO.=====

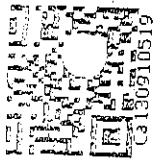
"ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO Y SOLO SERA INSCRIBIBLE EN LA OFICINA DE REGISTRO SI EXISTE FOLIO DE MEJORAS ABIERTAS CON ANTERIORIDAD A LA INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA DE 15 DE 1.994.=====

QUE DICHO INMUEBLE NO ESTÁ SOBRE PLAYAS NI BIENES DE USO PÚBLICO, NI TERRENOS DE LA NACIÓN, NI FORMA PARTE DEL PARQUE NACIONAL CORALES DEL ROSARIO, NI CONOCEN PERSONA O PERSONAS QUE TENGAN IGUAL O MEJOR DERECHO EL QUE ELLA DETENTA.=====

Derechos \$ 155.298.=====

Se pagaron los derechos notariales conforme al decreto # 0641/15.=====

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

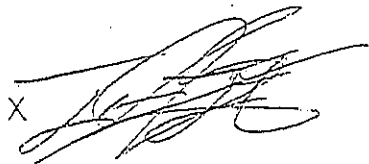


Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

05/12/2014 10:05:02K7283318

Escritura Pública
Circulo de Contaduría

Protocolo elaborado en las hojas de papel notarial Nos. Aa022234853,
Aa022234854, Aa022234855.=====

X 

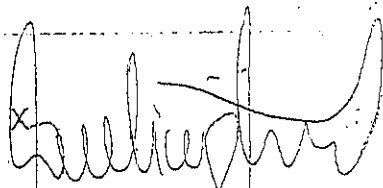
GERARDO LEON ESPINOZA ROLDAN

C.C. # 98.650.221

DIRECCION *CARR 1 # 9-174*

TELEFONO *312683563.0*

OCUPACION *COMERCiante*

X 

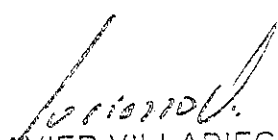
SANTIAGO SINISTERRA CRUZ

C.C. # 94450520

DIRECCION *CH 12 # 5-21 Bogotá*

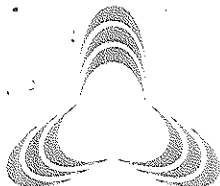
TELEFONO *3104906040*

OCUPACION *Independiente*


LUCIANO JAVIER VILLADIEGO DURANGO
Notario 1ro Encargado

R.P.





Pagina: 003

CAMARA DE COMERCIO DE CARTAGENA

Cámara de Comercio
de Cartagena

FECHA: 2015/06/26 HORA: 3:09:22 PM

Cartagena, Junio 26 de 2015 Hora: 3:09 PM

→ *Frederic V.*



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CHAPINERO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 91925834627971

26 DE FEBRERO DE 2019 HORA 14:53:02

0919258346 PAGINA: 1 de 3

* * * * *

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOS/ELECTRONICOS/

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : CARTAGENA 25 S A S

N.I.T. : 900682378-9 ADMINISTRACION : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA

DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 02394175 DEL 12 DE DICIEMBRE DE 2013

CERTIFICA:

RENOVACION DE LA MATRICULA : 27 DE MARZO DE 2016

ULTIMO AÑO RENOVADO : 2016

ACTIVO TOTAL : 28,225,000

TAMAÑO EMPRESA : MICROEMPRESA

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CL 72 NO. 20 03 OF 501

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : encaltda@gmail.com

DIRECCION COMERCIAL : CL 72 NO. 20 03 OF 501

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : encaltda@gmail.com

CERTIFICA:

CONSTITUCION: QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01789150 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA CARTAGENA 25 S A S.

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PUEDE REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD

Constanza
del Pilar
Puentes
Trujillo

COMERCIAL O CIVIL, LICITA.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

6810 (ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS)

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$28,225,000.00
NO. DE ACCIONES : 1,129.00
VALOR NOMINAL : \$25,000.00

** CAPITAL SUSCRITO **

VALOR : \$28,225,000.00
NO. DE ACCIONES : 1,129.00
VALOR NOMINAL : \$25,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$28,225,000.00
NO. DE ACCIONES : 1,129.00
VALOR NOMINAL : \$25,000.00

CERTIFICA:

** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) **

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01789150 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRIMER RENGLON

SANDOVAL SANCHEZ MIREYA ASTRID

C.C. 000000051620807

QUE POR ACTA NO. 010 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE OCTUBRE DE 2018, INSCRITA EL 22 DE FEBRERO DE 2019 BAJO EL NUMERO 02427458 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

SEGUNDO RENGLON

GUTIERREZ ACOSTA JAVIER

C.C. 000000077032173

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01789150 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

TERCER RENGLON

LUNA SANCHEZ SARA INES

C.C. 000000039633920

QUE POR ACTA NO. 010 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE OCTUBRE DE 2018, INSCRITA EL 22 DE FEBRERO DE 2019 BAJO EL NUMERO 02427458 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

CUARTO RENGLON

FERNANDEZ VELASCO ELMER

C.C. 000000076303511

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01789150 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

QUINTO RENGLON

PULIDO CALDERON PABLO ENRIQUE

C.C. 000000017163081

QUE POR ACTA NO. 010 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE OCTUBRE DE 2018, INSCRITA EL 22 DE FEBRERO DE 2019 BAJO EL NUMERO 02427458 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION
SEXTO RENGLO
ROJAS ECHEVERRI RAFAEL ALBERTO C.C. 000000019270813
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL
22 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 BAJO EL
NUMERO 01789150 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION
SEPTIMO RENGLO
DE LA MOTTA MARTINEZ TAMARA MARLENE C.C. 000000041623336
OCTAVO RENGLO
ROJAS ORTEGA JAIME ANDRES C.C. 000000079963090
QUE POR ACTA NO. 010 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE OCTUBRE DE
2018, INSCRITA EL 22 DE FEBRERO DE 2019 BAJO EL NUMERO 02427458 DEL
LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION
NOVENO RENGLO
GONZALEZ CRUZ JULIA EDITH C.C. 000000039613757
QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL
22 DE NOVIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 12 DE DICIEMBRE DE 2013 BAJO EL
NUMERO 01789150 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION
DECIMO RENGLO
CALDERON SALAZAR HERNANDO C.C. 000000017080965

CERTIFICA:
REPRESENTACION LEGAL: LA ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA
SOCIEDAD LA EJERCERÁ EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN TENDRÁ UN SUPLENTE
CON IGUALES FACULTADES Y PODRÁ REEMPLAZARLO EN SUS FALTAS ABSOLUTAS,
TEMPORALES O ACCIDENTALES. SERÁN NOMBRADOS Y REMOVIDOS LIBREMENTE EN
CUALQUIER TIEMPO POR LA JUNTA DIRECTIVA PARA EJERCER SUS FUNCIONES POR
PERÍODO DE UN (1) AÑO.

CERTIFICA:
** NOMBRAMIENTOS **
QUE POR ACTA NO. 31 DE JUNTA DIRECTIVA DEL 8 DE FEBRERO DE 2019,
INSCRITA EL 26 DE FEBRERO DE 2019 BAJO EL NUMERO 02428521 DEL LIBRO
IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL
DE LA MOTTA MARTINEZ TAMARA MARLENE C.C. 000000041623336
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE
FERNANDEZ VELASCO ELMER C.C. 000000076303511

CERTIFICA:
FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LOS REPRESENTANTES LEGALES PUEDEN
CELEBRAR O EJECUTAR Y TERMINAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS
COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN CON LA EXISTENCIA
Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. PARA QUE SEAN VÁLIDOS SUS ACTOS O

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACION. SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. (LOS SABADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DIAS HABILES PARA LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

INFORMACION COMPLEMENTARIA

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

 ** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA **
 ** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION... **

 PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA
 INFORMACION QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PUBLICOS DE LA CAMARA DE
 COMERCIO DE BOGOTA, EL CODIGO DE VERIFICACION PUEDE SER VALIDADO POR
 SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRONICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE CHAPINERO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 91925834627971

26 DE FEBRERO DE 2019 HORA 14:53:02

0919258346

PAGINA: 3 de 3

* * * * *

CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURIDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECANICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA
AUTORIZACION IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y
COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

Constante P. A.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo y rechazo de plano cada una de ellas por no asistirle a los demandantes el derecho invocado.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

1.- CADUCIDAD DE LA ACCIÓN:

Se funda esta excepción, en el hecho cierto y fundamental, que el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, por ende **PRODECOM INMOBILIARIO SAS**, fue declarado un poseedor de mala fe, en sentencia ejecutoriada proferida el 25 de Abril de 2016, por el juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá, confirmada por la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en providencia del 20 de mayo de 2016 en el proceso reivindicatorio, instaurado por **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ, PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON, MIREYA ASTRID SANDOVAL SANCHE, MARIA DOLORES ALFONSO DE DIAZ, SARA INES LUNA SANCHEZ, GLORIA EMMA ROJAS BRAVO, HERNANDO CALDERON SALAZAR**, y el suscrito **RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI**, contra el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, expediente con radicado No. **11001310303120150014400**, con sentencia debidamente ejecutoriada a favor de los demandantes, es decir los hoy a través de esta demanda demandados.

La sociedad **PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S.**, adquirente de los supuestos derechos, que aduce tener el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, sobre el predio objeto de la Litis, en razón de la sucesión procesal otorgada, conforme a los fallos antes expuestos, lo que por causahabencia la califica poseedora de mala fe. *“El causahabiente, en Derecho, es aquella persona física o jurídica que se ha sucedido o sustituido a otra, el causante, por cualquier título jurídico en el derecho de otra. La sucesión o sustitución puede haberse producido por acto entre vivos inter vivos o por causa de muerte mortis causa”*; y consecuentemente a través del contrato aportado en la demanda (folios 68 y 69).

Todo ello, por cuanto el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, no probó, que fuera un poseedor de buena fe, ya que se consideró que el actuar de él, era irregular, toda vez que ingresó de manera clandestina, y ejerciendo actos de violencia, como quedó probado en la demanda reivindicatoria que cursó en el juzgado 31 civil del circuito de Bogotá y confirmado por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTA SALA CIVIL.

Adicionalmente, sí el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ** y/o **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** consideran que fueron despojados de la posesión que alegan, el artículo 309 del C. G. del P., señala que tanto el uno como el otro tenían un término de 20 días para hacer valer sus derechos posesorios ante el juez que ordenó la entrega, por el hecho de no haber podido estar presente en el momento o consecuentemente 5 días si estando presente no estuvo representado por su abogado de confianza; lo cierto es, que la entrega la hizo el Juez 8° Civil

288

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI

ABOGADO

OFICINA CL 16 No. 9-64 PI 6. BOGOTÁ TEL. 3413033 FAX 3413579 CEL. 3102886002

Correo Electrónico inmobiliariacirvas@gmail.com

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA D. T.

E.

S.

D.

*Recibido Cart
30/07/19
vlu*

REF.:	PROCESO:	DECLARATIVO POSESORIO
	DEMANDANTE:	SANTIAGO SINISTIERRA CRUZ y PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S.
	DEMANDADOS:	RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, TAMARA MARLENE DE LA MOTA MARTINEZ, PABLO ENRIQUE PULIDO Y OTROS
	EXPEDIENTE:	No. 2018-00322
	ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en representación de la Sociedad **CARTAGENA 25 SAS**, representada por la señora **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ**, mayor, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá al igual que su representada, identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.623.336; estando dentro del término de ley, contesto la demanda, presentando excepciones de mérito y para tal fin a los hechos me pronuncio así:

AL PRIMER HECHO: no es cierto, el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, jamás fue declarado poseedor del bien objeto de esta demanda, por lo contrario tanto del Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá como el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá lo declararon POSEEDOR DE MALA FE y consecuentemente a su sucesora procesal **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** que es causahabiente del primero, como quiera que, dicha sociedad fue creada por el mismo **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, siendo su único accionista.

AL SEGUNDO HECHO: es cierto.

AL TERCER HECHO: es cierto, aclarando que una vez se hizo entrega por parte del Juez 8° Civil Municipal de Cartagena, quien fue comisionado para tal efecto por el Juez 31 Civil del Circuito de Bogotá, la sociedad demandada **Cartagena 25 SAS** a través de quien en ese momento era su representante legal señora

GLORIA EMMA ROJAS BRAVO, entró al predio y al encontrarlo totalmente desocupado y abandonado, tomó posesión del mismo ejerciendo a partir de ese momento no solamente los derechos de propiedad que le asisten por estar inscrita como tal en la oficina de registro de instrumentos públicos sino los de posesión como en efecto los viene ejerciendo hasta la fecha; más aún, cuando al momento de hacerse la entrega no hubo persona alguna que se opusiera a la misma.

AL CUARTO HECHO: es cierto, aclarando que en la diligencia de entrega, la representante legal de la sociedad Cartagena 25 SAS, señora GLORIA EMMA ROJAS BRAVO no asumió ninguna obligación frente a la comunidad y mucho menos adquirió compromisos como lo señala este hecho.

AL QUINTO HECHO: no es cierto, ni el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ y mucho menos PRODECOM INMOBILIARIO SAS han ejercido derechos de posesión sobre el inmueble y no es cierto que se le hayan transmitido a SANTIAGO SINISTERRA CRUZ derechos posesorios que a su vez se los haya cedido a PRODECOM INMOBILIARIO SAS. Reza el mismo documento de cesión de derechos obrante a folio 76 del expediente que el señor SANTIAGO SINISTERRA CRUZ actúa como un poseedor de buena fe, cuando por lo contrario fue declarado POSEEDOR DE MALA FE por el Juzgado 31 Civil del Circuito de Bogotá y consecuentemente el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

Ahora bien, si nos remitimos al mismo documento que señala este hecho y que obra a folios 76 y 77 del expediente, para probar la inexistencia del negocio causal del mismo, debo resaltar que tratándose de un inmueble con un avalúo comercial que puede superar los \$5.000.000.000, no es creíble que no se haya fijado un precio de la cesión de los derechos de posesión, lo que indiciariamente probaría una simulación de contrato e incluso nos vamos más allá lo tachamos de falso, nótese que en dicho documento quien aparece firmando como cedente es el mismo que aparece firmando como cesionario.

AL SEXTO HECHO: es parcialmente cierto, en el sentido que a partir del 18 de Agosto de 2017 en que el Juez 8° Civil Municipal de Cartagena entregó la posesión del bien a la representante legal de la sociedad demandada Cartagena 25 SAS, señora GLORIA EMMA ROJAS BRAVO, ésta empezó a ejercer dicha posesión sin que nadie hiciera alguna reclamación al respecto. Ahora bien no es cierto que la sociedad Cartagena 25 SAS haya ejercido actos de violencia contra los demandantes y mucho menos contra sus dependientes, por una sencilla razón, éstos últimos no existen.

AL SÉPTIMO HECHO: es cierto.

AL OCTAVO HECHO: es cierto.

AL NOVENO HECHO: es cierto, haciendo claridad, que es un hecho no probado aún como quiera que, a la fecha de presentación de este escrito aún se encuentra en trámite la acción policiva, sin que se haya podido probar la presunta infracción

por comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Ahora, en cuanto a la falta de licencia de construcción igualmente está para que se pruebe a través de quien está conociendo de la demanda de perturbación a la posesión.

AL DÉCIMO HECHO: no me consta que se pruebe.

AL DÉCIMO PRIMER HECHO: es cierto.

AL DÉCIMO SEGUNDO HECHO: no es cierto y aclaro, cuando la Juez 8° Civil Municipal de Cartagena hizo entrega, permitiendo y ordenando el ingreso al inmueble, este se encontraba totalmente abandonado y desocupado, no hubo nadie que se opusiera a la entrega y transcurriendo el término que señala el artículo 309 y su parágrafo, quien pudiera tener algún derecho de posesión sobre el inmueble, no lo hizo, quedando en firme la entrega.

AL DÉCIMO TERCER HECHO: no es cierto, ni la sociedad como tal ni su representante legal han ejercido ningún acto contra los demandantes, como quiera que éstos no tienen ningún derecho que demuestre la posesión, por lo menos del porcentaje que señala el hecho, por lo contrario viene ejerciendo de manera irregular una posesión sobre un porcentaje del inmueble que según lo señala este hecho corresponde a 60 m2 donde funciona un establecimiento de comercio que funciona bajo la razón social de Salute, razón por la cual ante el Juez 4° Civil del Circuito de Cartagena, cursa Proceso Reivindicatorio contra SANTIAGO SINISTERRA CRUZ y PRODECOM INMOBILIARIO SAS, bajo el radicado 13001310300420170003300 circunscrito al citado 60% del que trata este hecho.

AL DÉCIMO CUARTO HECHO: es cierto pero aclaro que los demandantes podrán tener un derecho de propiedad en proindiviso pero carecen totalmente del derecho de posesión que alegan y que es la razón causal de la demanda.

AL DÉCIMO QUINTO HECHO: no es un hecho, es un mero deseo del demandante.

AL DÉCIMO SEXTO HECHO: a la sociedad demandada no le consta tal hecho, por lo tanto que se pruebe.

AL DÉCIMO SÉPTIMO HECHO: no es un hecho, sin embargo debe quedar claro que el inmueble antes de la entrega no estaba produciendo ningún fruto civil que pueda representar el supuesto perjuicio que señala el hecho; por lo contrario la parte demandante desde hace varios años atrás viene recibiendo arriendos que según ha podido averiguar la sociedad demandada supera la suma de los \$7.000.000 mensuales, respecto al local donde funciona el establecimiento comercial Salute.

AL DÉCIMO OCTAVO HECHO: me abstengo de pronunciarme respecto a este hecho por no constituir un hecho como tal.

Municipal de Cartagena, el día 17 de Agosto de 2017 a las 2:00 pm y la demanda se instaura más de 1 año después; circunstancias esta que están probadas bajo la confesión que hace la misma parte demandante en el hecho cuarto, así como con el acta que levantó el Juez 8° Civil Municipal de Cartagena aportada por los demandantes y que aparece a folios 71 y 72 del expediente.

2.- LOS DEMANDANTES FUERON DECLARADOS POSEEDORES DE MALA FE:

Se funda esta excepción, en el hecho cierto y fundamental, que el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, fue declarado un poseedor de mala fe, respecto al inmueble que ocupa la atención en esta demanda, en sentencia proferida el 25 de abril de 2016, por el juzgado 31 civil del circuito de Bogotá, y confirmada por la Sala Civil del H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en providencia del 20 de mayo de 2016 en el proceso reivindicatorio, instaurado por **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ, PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON, MIREYA ASTRID SANDOVAL SANCHE, MARIA DOLORES ALFONSO DE DIAZ, SARA INES LUNA SANCHEZ, GLORIA EMMA ROJAS BRAVO, HERNANDO CALDERON SALAZAR**, y el suscrito **RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI**, contra del citado **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, expediente con radicado No. **11001310303120150014400**.

La sociedad **PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S.**, adquirente de los supuestos derechos de posesión, que aduce tener el señor **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, sobre el predio objeto de la Litis, sucesora procesal de este, y por ende conforme a los fallos antes expuestos, sobre tales derechos, es una poseedora de mala fe, por ser causahabiente de éste, pues ha de entenderse que **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** es una sociedad creada por el mismo **SANTIAGO SINISTERRA** donde es el único accionista, razón por la cual el acta de cesión de derechos posesorios obrante en el expediente está firmada por la misma persona como cedente y cesionario.

3.- **INEXISTENCIA DE LA POSESIÓN QUE ALEGAN LOS DEMANDANTES:** Se sustenta esta excepción en que los demandantes no pueden alegar posesión sobre la totalidad del predio como equivocadamente la alegan, en razón que lo que rige es la coposesión en virtud a la existencia de una comunidad de copropietarios, representados en este caso por quien ostenta la posesión del bien, es decir, la sociedad **CARTAGENA 25 SAS**, representada por la señora **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA**, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que ya obra al expediente.

4.- **TEMERIDAD Y MALA FE:** Se fundamente esta excepción, en que durante todo el recorrido de la abultada demanda, se ocultan hechos que sin la menor duda conoce el demandante y su apoderada, que son de suma importancia para obtener una sentencia en equidad y justicia, entre muchos, que a los demandantes ante todas las instancias donde se han ventilado asuntos relacionados con el inmueble que nos ocupa, han sido calificados como un **POSEEDORES DE MALA FE**, al demostrarse que la posesión que alegan estaba viciada por haber sido violenta y clandestina, al pretender apoderarse del inmueble aprovechando la

ausencia de los verdaderos dueños y posteriormente por todos los medios cuando quisimos entrar, repeler nuestro ingreso. (art.773 C.C. y ss.), no se puede desconocer que todo error en materia de derecho, ya hacen presumir **LA MALA FE** y no admite prueba en contrario. Ahora, los hechos fundamento de la demanda relatan cosas que se apartan de la verdad, entre otros que al demandante por orden judicial se le adjudico la totalidad de la posesión del bien (ver el primer hecho de la demanda).

5.- **PREJUDICIALIDAD:** Se sustenta esta excepción, en el hecho que meses antes de haberse instaurado esta demanda, ya cursaba otra ante el inspector de policía de la localidad uno de Cartagena, con radicado 024, donde las partes, los hechos y las pretensiones son las mismas y versan sobre el mismo inmueble, quien apodera al Sr. **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ Y PRODECOM INMOBILIARIO SAS** es la misma apoderada en esta demanda; razón por la cual tal circunstancia se presenta en escrito separado como excepción previa conforme lo señala el artículo 100 numeral 8 del C. G. del P.

Tal afirmación es corroborada y es materia de confesión, por los mismos hechos en que se fundamenta la demanda

6.- **AUSENCIA DE POSESIÓN DE LA SOCIEDAD PRODECOM INMOBILIARIO SAS.:** Se sustenta esa excepción en que la sociedad **PRODECOM INMOBILIARIO SAS.**, representada por el mismo **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, en ningún momento ha ejercido ningún acto que pruebe la posesión sobre el inmueble, y si nunca la ha tenido mal podría pedir que se le restituya.

Ahora bien, si bien es cierto, la mencionada sociedad fue objeto de una sucesión procesal, proveniente del mismo demandante **SANTIAGO SINISTERRA CRUZ**, sumado a la cesión de los derechos posesorios que éste dice tener sobre el predio, también lo es que el cedente señor **SINISTERRA** fue calificado judicialmente en varias instancias como poseedor de mala fe.

Si a todo lo anterior le sumamos que se hace evidente con la prueba documental allegada que la supuesta posesión que se alega por parte de **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** nace en el año 2015, mediante la venta de derechos posesorios que hace el señor **GERARDO LEÓN ESPINOSA ROLDAN** y que nunca tuvo por existir confesión del mismo que señala que era un cuidador o administrador del predio desde el 22 de Diciembre de 2011, mal podría asegurarse la existencia de una transmisión de posesiones para en último recaer en **PRODECOM INMOBILIARIO SAS**.

7.- **PRESCRIPCION DE LA ACCION POSESORIA POR DESPOJO QUE SE ALEGA**

Sustento esta excepción, en que la parte actora no ejerció en tiempo los derechos que hoy pretende se le reconozcan con esta demanda. El legislador en su sabiduría ordena que quien haya tenido la posesión de un bien y por cualquier circunstancia no estuvo en la diligencia de entrega, podrá solicitar al juez que la ordena (Juez 31 Civil del Circuito de Bogotá) dentro de los veinte (20) días siguientes de la diligencia de entrega, se le restituya la posesión. Como bien lo ha señalado el actor en los hechos de su demanda, la entrega se hizo el pasado 17 de agosto de 2017 a las 2.00 PM, es decir de manera abultada se ha superado el término que la ley le concedía al demandante para hacer la reclamación.

- 295
- 5) MOISES CAMACHO MERLANO BOQUILLA residente en la Calle 54 N° 11 83 Anillo Vial Crespo, Edificio Praia, Carrera 5 N° 67d 30 Apto 1203.
 - 6) EDUARDO RUBIO ROBLES residente en la Calle 19 Número 7 48 de Bogotá.

ANEXOS

1. Los documento señalados como pruebas documentales y los poderes de **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA y PABLO ENRIQUE PULIDO CALDERON.**

NOTIFICACIONES

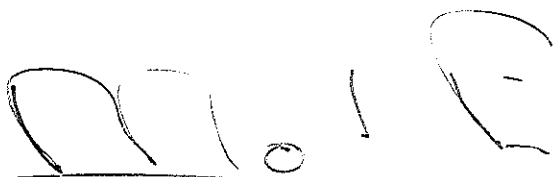
Las personales en la calle 16 No. 9 64 piso 6 de la ciudad de Bogotá, o en la secretaria de su juzgado.

La demandada Cartagena 25 SAS en la Calle 72 No. 20 03 Oficina 501, de la ciudad de Bogotá.

Los demandantes en las mismas aportadas por ellos en su demanda.

Sin otro particular,

Atentamente,



RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI
C.C. No. 19.270.813 de Bogotá
T.P. No. 34.441 del C. S. de la J.

297

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI

ABOGADO

OFICINA CL 16 No. 9-64 PI 6. BOGOTÁ TEL. 3413033 FAX 3413579 CEL. 3102886002
Correo Electrónico inmobiliariacirvas@gmail.com

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA D. T.

E.

S.

D.

REF.:	PROCESO:	DECLARATIVO POSESORIO
	DEMANDANTE:	SANTIAGO SINISTIERRA CRUZ y PRODECOM INMOBILIARIO S.A.S.
	DEMANDADOS:	RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, TAMARA MARLENE DE LA MOTA MARTINEZ, PABLO ENRIQUE PULIDO Y OTROS
	EXPEDIENTE:	No. 2018-00322
	ASUNTO:	CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO

RAFAEL ALBERTO ROJAS ECHEVERRI, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en representación de la Sociedad **CARTAGENA 25 SAS**, representada por la señora **TAMARA MARLENE DE LA MOTTA MARTINEZ**, conforme al certificado de constitución y gerencia que obra a folios del expediente, de la Cámara de Comercio de Bogotá; en tiempo descorro el traslado que su despacho hace de la demanda, poniendo a su consideración la siguiente:

EXCEPCIONES PREVIAS

PRIMERA: PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y SOBRE EL MISMO ASUNTO. Sustento esta excepción en que los demandantes **SANTIAGO SINISTIERRA CRUZ** y **PRODECOM INMOBILIARIO SAS** con anterioridad a esta demanda, es decir, desde mediados del año 2017 inició una demanda ante la Inspección de Policía Urbana No. 1 Localidad 1 Histórica del Caribe Norte de Bocagrande, por perturbación a la posesión o comportamientos contrarios a la misma, donde son mismos demandantes, los mismos demandados y son los mismos hechos, lo que se encuentra confeso por parte de la activa en los hechos Séptimo, Octavo, Noveno y Décimo.

La demanda a la que se hace referencia a la fecha de presentar estas excepciones aún se encuentra en curso, bajo el radicado 2017-024.