

Santa Marta, 13 de octubre de 2022.

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Santa Marta.

E. S. D.

*REF.: Proceso Verbal de Pertenencia Seguido Por **FERNANDO FABIO DEL TORO BARROS** contra **SAMARCOL S.A.S.**, Radicado No. **47-001-3153-002-2019-00241-00.***

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN.

Quien suscribe, **ALEXANDER TEJEDOR RAMIREZ**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi calidad de Apoderado Judicial del señor **WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO**, por medio del presente escrito y estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO DE APELACIÓN**, en contra del auto de fecha 10 de octubre de 2022 y notificado mediante estado No. 079 del 11 de octubre de la misma anualidad, en donde se niega la vinculacion del extremo pasivo a mi poderdante muy a pesar de ser el titular del predio en litigio. Argumento mi recurso en lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES:

PRIMERO: Mediante correo electrónico de fecha 25 de agosto de 2021 dirigido a su honorable despacho me presento al proceso mediante poder debidamente otorgado por el propietario del bien inmueble en litigio, señor WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO, en cuyo memorial solicito se me reconozca personería jurídica, se me notifique y se me entregue copia de todo lo actuado para contestar la demanda.

SEGUNDO: El día 23 de septiembre de 2021 y 29 de septiembre de 2022, reitero mi petición respecto a que se me reconozca personería jurídica para actuar y se me entregue copia de todo lo actuado a mis costas para poder contestar la correspondiente demanda.

TERCERO: El día 11 de octubre de 2022, mediante estado No. 079 se pronuncia el despacho respecto a mi petición de manera desfavorablemente.

2.- DE LA PROVIDENCIA IMPUGNADA:

PRIMERO: El día 11 de octubre de 2022, mediante estado No. 079 se pronuncia el despacho respecto a mi petición, en los siguientes términos:

"RESUELVE

PRIMERO: NIÉGUESE la vinculación del señor WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO como integrante del extremo pasivo, atendiendo lo preceptuado en las consideraciones de esta determinación."

En el primer párrafo de las consideraciones el despacho igualmente expresa y trae a colación el artículo 375 del C.G.P.:

"El artículo 375 del C.G.P. establece la obligatoriedad de dirigir la acción contra quienes figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro en el Certificado Especial emitido por el Registrador de Instrumentos Públicos respectivo" y si el titular del derecho real es mi poderdante se contradice a la hora de la decisión contraviniendo con lo reglado en el artículo en comento.

SEGUNDO: El numeral 5 del artículo 375 del CGP, señala ...

*"5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. **Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella.** Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.*

TERCERO: La **ANOTACION: Nro 016** Fecha: 05-06-2020 Radicación: 2020-080-6-3437 del certificado de instrumentos públicos.

Doc: ESCRITURA 415 DEL 05-03-2020 NOTARIA SEGUNDA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$210.938.000, el bien retorna en la titularidad de mi cliente, quien siempre tuvo la posesión del bien, tal y como se demuestra del contrato de arriendo de bien inmueble entregado al suscrito abogado por parte del señor WILLIAM CARDENAS AVENDAÑO, firmado entre mi poderdante y el hoy demandante fechado 19 de diciembre de 2016, el cual se anexa.

Para la fecha antes manifestada del 05 de junio de 2020, no se había efectuado las notificaciones establecidas en los artículos 289, 290, 291, 292 y s.s. del Código General del Proceso, desconociendo mi poderdante la existencia de dicho proceso, posteriormente se presenta a través de apoderado judicial, mediante memorial de fecha 25 de agosto de 2021 enviado mediante correo electrónico al juzgado segundo civil del circuito de Santa Marta.

CUARTO: Señor juez que razón le asiste a la entidad SAMARCOL S.A.S., de solicitar se le desvincule del presente proceso si fuere la real propietaria de un bien inmueble tan valioso, y además expresa que no tiene interés jurídico en el mismo. Contrario sensu, a mi poderdante como real propietario le asiste todo el interés jurídico y factico por ser el titular del bien desde el 14 de diciembre del año 2016 y días después lo entregó en arriendo al hoy demandante, como se demostrará en el presente litigio.

QUINTO: Es de anotar que mi representado siempre tuvo la posesión del predio, que, si bien es cierto en un momento de la negociación y al no entregar los intereses pactados SAMARCOL S.A.S., cancela el pacto de retroventa, pero esto lo hace con la finalidad de persuadir al señor WILLIAM CARDENAS el pago total del capital prestado y de los intereses, situación que se logró en el año 2020.

3.- CONSIDERACIONES DE ORDEN FACTICOS Y JURIDICOS:



PRIMERO: En primer término debemos referirnos a lo reglado en el artículo 315 del C.P.C. y artículo 321 del C.G.P. el cual reza:

“ARTÍCULO 315. PRÁCTICA DE LA NOTIFICACION PERSONAL. <Artículo derogado por el literal c) del artículo 626 de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014, en forma gradual, en los términos del numeral 6) del artículo 627> <Artículo modificado por el artículo 29 de la Ley 794 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Para la práctica de la notificación personal se procederá así:

(...)

4. Si la comunicación es devuelta con la anotación de que la persona no reside o no trabaja en el lugar, o porque la dirección no existe, se procederá, a petición del interesado, como lo dispone el artículo [318](#).

PARÁGRAFO. Para efectos de las notificaciones personales, los comerciantes inscritos en el registro mercantil y las personas jurídicas de derecho privado domiciliadas en Colombia, deberán registrar en la Cámara de Comercio o en la oficina de registro correspondiente del lugar donde funcione su sede principal, sucursal o agencia, la dirección donde recibirán notificaciones judiciales. Con el mismo propósito deberán registrar, además, una dirección electrónica si se registran varias direcciones, el trámite de la notificación podrá surtir en cualquiera de ellas.

Artículo 291. Práctica de la notificación personal. - Para la práctica de la notificación personal se procederá así:
(...)

4. Si la comunicación es devuelta con la anotación de que la dirección no existe o que la persona no reside o no trabaja en el lugar, a petición del interesado se procederá a su emplazamiento en la forma prevista en este código.

Cuando en el lugar de destino rehusaren recibir la comunicación, la empresa de servicio postal la dejará en el lugar y emitirá constancia de ello. Para todos los efectos legales, la comunicación se entenderá entregada.

5. Si la persona por notificar comparece al juzgado, se le pondrá en conocimiento la providencia previa su identificación mediante cualquier documento idóneo, de lo cual se extenderá acta en la que se expresará la fecha en que se practique, el nombre del notificado y la providencia que se notifica, acta que deberá firmarse por aquel y el empleado que haga la notificación. Al notificado no se le admitirán otras manifestaciones que la de asentimiento a lo resuelto, la convalidación de lo actuado, el nombramiento prevenido en la providencia y la interposición de los recursos de apelación y casación. Si el notificado no sabe, no quiere o no puede firmar, el notificador expresará esa circunstancia en el acta.

SEGUNDO: Desconozco el contenido de la demanda y por consiguiente la fecha en que el señor **FERNANDO DEL TORO BARROS**, aduce dentro de la demanda de manera

caprichosa tener la posesión pacífica, lo cual es un exabrupto, toda vez, que del certificado de tradición y libertad se desprende desde el año 2006 el año 2020, 14 anotaciones, entre dichos actos se encuentran limitación del dominio por afectación familiar, compra ventas, embargos ejecutivos con derecho de cuotas, embargos ejecutivos en los años 2011, 2012, 2013, 2014; cancelación de embargos 2016; compra y venta en los años 2016 por valor de \$190.000.000.00; negociación de compra venta con pacto de retroventa años 2017 por valor de \$194.000.000.00; la cancelación del acto anteriormente enunciado y por último la compraventa en el año 2020 por valor de \$210.938.000.00.

Estos es su señoría para indicar que sin lugar a dudas nunca tuvo la posesión pacífica del bien, utilizando la administración de justicia para tratar de apropiarse un bien inmueble del que nunca ha tenido tal condición, y en la sana crítica nunca salió en defensa del predio durante los procesos antes mencionados ni pago ningún embargo, ni tampoco ha cumplido con el pago de todos los impuestos prediales.

TERCERO: Mi cliente es una parte necesaria dentro del proceso, que debe ser convocada por el interés legítimo que le asiste y esgrimo estos argumentos en el presente recurso de REPOSICIÓN en subsidio de APELACIÓN, pero esto también sería un argumento posterior para solicitar una nulidad de lo actuado, atendiendo lo Artículo 133 Código General del proceso. Causales de nulidad.

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

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.

Cuando 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.

ARTÍCULO 61. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO.

Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará

notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

En caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término.

Los recursos y en general las actuaciones de cada litisconsorte favorecerán a los demás. Sin embargo, los actos que impliquen disposición del derecho en litigio solo tendrán eficacia si emanan de todos.

Cuando alguno de los litisconsortes necesarios del demandante no figure en la demanda, podrá pedirse su vinculación acompañando la prueba de dicho litisconsorcio.

CUARTO: El no reconocermene personería jurídica como apoderado del propietario del bien inmueble, tal y como se desprende del certificado de tradición y libertad, se le está conculcando a mi poderdante el derecho de defensa y del debido proceso y por otro lado, en gracia de discusión, a mi como abogado debidamente acreditado me tendrían que reconocer como tercero con interés legítimo en esta causa judicial porque lo estoy acreditando con el certificado de tradición y libertad tantas veces mencionado.

4.- SOLICITO:

4.1.- **PRIMERO:** Con todo comedimiento, solicito **SE REVOQUE** auto de fecha 10 de octubre de 2022 y notificado mediante estado No. 079 del 11 de octubre de la misma anualidad, en donde se niega la vinculación del extremo pasivo a mi poderdante, y en su lugar se **RESUELVA FAVORABLE**.

4.2. .- **SEGUNDO:** Se me notifique y se me entregue copia de todo lo actuado a mis costas y se me corra traslado para contestar la demanda.

4.3.- **TERCERO:** En caso de que el recurso de reposición interpuesto como principal sea resuelto desfavorablemente, desde este momento interpongo como subsidiario el RECURSO DE APELACION.

5.- PRUEBAS:

5.1.- DOCUMENTALES:

5.2. Contrato de arrendamiento de fecha 19 de diciembre del año 2016.

5.1.1.- Las que figuran en el proceso de la referencia.

6.- NOTIFICACIONES:

6.1.- El Demanandante en la dirección que esta aportada al proceso.



Alexander Tejedor Ramirez
Abogado Titulado

6.2.- El Demandado podrá ser notificado a través del suscrito apoderado en su despacho y a través del correo electrónico: cardenas.william@hotmail.com.

6.3.- El suscrito apoderado judicial en la secretaria de su despacho y a través del abonado celular whatsapp No. 3003313687 y correo electrónico: alexandertejedor_abogado@hotmail.com.

De su señoría, Atentamente,

ALEXANDER TEJEDOR RAMIREZ

C. C. No. 72.217.322 de Barranquilla – Atlántico.

T. P. No. 138.295 del Consejo Superior de la Judicatura

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE URBANA ANTES VIVIENDA, UBICADO EN LA CALLE 18 No. 6 – 27 BARRIO CENTRO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, MATRICULA INMOBILIARIA No. 080-16558 Y CODIGO CATASTRAL No. 01010700025000; CELEBRADO ENTRE WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO Y FERNANDO FABIO DEL TORO.

Entre los suscritos a saber **WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.473.974 de Santa Marta, quien en adelante se denominará **EL ARRENDADOR**, por una parte, y por la otra **FERNANDO FABIO DEL TORO BARROS**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 85.470.926 de Santa Marta (Magdalena), quien en adelante se denominará **EL ARRENDATARIO** se ha celebrado el contrato de arrendamiento de bien inmueble que se rige por la Ley 820 del 2003 y además por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - Objeto del Contrato: **EL ARRENDADOR**, entrega a título de arrendamiento a **EL ARRENDATARIO** y este lo recibe a igual a título, un bien inmueble en la calle 18 No. 6 – 27 Barrio Centro de la ciudad de Santa Marta.

SEGUNDO. -Características internas y externas: El predio es un lote con una dimensión de 257,72 Mts², el cual se accede por un portón, cuenta con una pequeña construcción y se entrega en arriendo como inmueble para habitación y para su explotación comercial como parqueadero.

TERCERA. -Duración: El término del presente contrato es de doce (12) meses contados a partir del día diecinueve (19) de diciembre del año 2016, renovable automáticamente y por mutuo acuerdo si ninguna de las partes ha dado aviso de terminación a la otra, con una antelación no inferior a 90 días al vencimiento aquí pactado.

CUARTA. -Restitución: A la terminación de este contrato, por cualquier causa, **EL ARRENDATARIO** restituirá el área al **ARRENDADOR** en el mismo estado en que **EL ARRENDADOR** ha entregado a **EL ARRENDATARIO**, el cual a la fecha de entrega se encuentra en buen estado, salvo el deterioro natural por uso y goce legítimos. Para tal efecto, a más tardar el día de la entrega material del inmueble, suscribirán el acta de recibo correspondiente.

QUINTA. - Contraprestación y Forma de Pago: La contraprestación mensual que pagará **EL ARRENDATARIO** se causará a partir del día en que inicia este contrato, por ende, el canon de arrendamiento se pagará mes

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE URBANA ANTES VIVIENDA, UBICADO EN LA CALLE 18 No. 6 – 27 BARRIO CENTRO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, MATRICULA INMOBILIARIA No. 080-16558 Y CODIGO CATASTRAL No. 01010700025000; CELEBRADO ENTRE WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO Y FERNANDO FABIO DEL TORO.

adelantado en un valor de **SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$600.000.00.)**
Los pagos del canon de arrendamiento se pagarán a **EL ARRENDADOR** el día 20 de cada mes.

SEXTA. - Incremento del Precio: Vencido el primer año de vigencia de este contrato, el canon se incrementará cada doce (12) mensualidades en forma automática y sin necesidad de requerimiento alguno entre las partes, en el porcentaje del valor del índice de precios al consumidor del año anterior a la renovación.

SEPTIMA. -Servicios públicos: El pago del consumo mensual de los servicios de agua, alcantarillado, recolección de basuras, gas natural domiciliario, energía eléctrica, serán a cargo del **ARRENDATARIO** y pagados directamente por éstos sin que el **ARRENDADOR** tenga responsabilidad alguna por la correcta o deficiente prestación de tales servicios. Así mismo **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar las sanciones o multas que las empresas respectivamente o cualquier autoridad imponga por las infracciones o por no haber pagado oportunamente los servicios causados durante la vigencia de este contrato e indemnizará a **EL ARRENDADOR** por los perjuicios que tales infracciones u omisiones puedan causarle.

OCTAVA. -Reparaciones y Mejoras: **EL ARRENDADOR** autoriza expresamente a **EL ARRENDATARIO** para efectuar las mejoras indispensables, las cuales deberán ser acordadas con antelación a su ejecución, sin detrimento del inmueble arrendado.

NOVENA. - Cesión Del Contrato:

A) POR EL ARRENDADOR: Podrá **EL ARRENDADOR** transferir sus derechos a terceras personas en cuyo caso **EL ARRENDATARIO** se compromete a cumplir las obligaciones emanadas de este contrato con el cesionario, desde la fecha en que tal acto le sea comunicado por correo con confirmación de entrega a la dirección del inmueble materia del presente contrato.

B) POR EL ARRENDATARIO, éste no podrá ceder el presente contrato, salvo que expresamente lo autorice **EL ARRENDADOR.**

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTE URBANA ANTES VIVIENDA, UBICADO EN LA CALLE 18 No. 6 – 27 BARRIO CENTRO EN LA CIUDAD DE SANTA MARTA, MATRICULA INMOBILIARIA No. 080-16558 Y CODIGO CATASTRAL No. 01010700025000; CELEBRADO ENTRE WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO Y FERNANDO FABIO DEL TORO.

DECIMA. -Causales de Terminación: El presente contrato podrá darse por terminado por las causales establecidas para el contrato de arrendamiento del local comercial en el Código de Comercio y especialmente por las siguientes: 1) Por mutuo acuerdo; 2) Por incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones contractuales; 3) Por vencimiento del término del contrato.

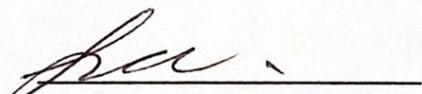
DECIMA PRIMERA. -Título Ejecutivo: El presente contrato reviste el carácter de Título Ejecutivo conforme a las normas civiles y comerciales.

para mayor Constancia se firma por las partes una vez leída y aprobada en la ciudad de Santa Marta, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016).

ARRENDADOR

ARRENDATARIO


Nombre: *William Eleonso*
C. C. No. *Cardenas Avendaño*
85.473.994


Nombre:
C.C No. *85470926*
Fernando Fabio del
Toro Barros





República de Colombia



SCO722040288



SCC923610413

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA N° CUATROCIENTOS QUINCE (415)
FECHA: MARZO 05 DE 2020

MATRICULA INMOBILIARIA	080-16558	CÓDIGO CATASTRAL	010101700025000
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO		VEREDA
	SANTA MARTA		SANTA MARTA
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN:	
RURAL:	LOTE DE TERRENO Y LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA UBICADO EN LA CALLE 18 N° 6-27, DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA		

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	415	05/03/2020	NOTARIA SEGUNDA	SANTA MARTA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
125	COMPRAVENTA	\$210.938.000

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:	N° DE IDENTIFICACIÓN
DE: SAMARCOL S.A.S.	NIT. 900.105.009-2
A: WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO	C.C. N° 85.473.974

En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Distrito Turístico Cultural e Histórico del mismo nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los CINCO (05) días del mes de marzo del año Dos mil veinte (2020), a la Notaría del Círculo de Santa Marta, siendo Notario Encargado la doctora **LORENA PIEDAD PEÑA AREVALO**, -



República de Colombia

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

Notaria Piedad Peña Arevalo
NOTARIA ENCARGADA

5D0AET18FSQE3JCG 81MFAGSNP3X5SE9Y 24/12/2019

OTORGANTES COMPARECIERON CON MINUTA ESCRITA -----

ACTO: COMPRAVENTA

COMPARECIERON, el doctor **JULIO ENRIQUE PIZARRO PAJARO**, con cedula de ciudadanía 85.451.735 de Santa Marta, mayor de edad, domiciliada en Santa Marta, casada quien actúa en representación de **SAMARCOL S.A.S.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Santa Marta, constituida por escritura pública N° 0001200 de fecha 28 de agosto de 2006 de la Notaría Primera de Santa Marta, inscrita el 4 de septiembre de 2006, bajo el número 00019487 de la Cámara de Comercio de Santa Marta en el Libro IX, bajo el nombre de SAMARCOL LTDA, la cual fue transformada en S.A.S., mediante Acta N° 000001 de Junta de Socios de Santa Marta de fecha 21 de febrero de 2013, inscrita el 19 de marzo de 2013 bajo el número 00035154 del Libro IX; cambiando su nombre a SAMARCOL S.A.S., en calidad de Gerente que acredita con el Certificado de la Cámara de Comercio de Santa Marta, que presenta para su protocolización y en adelante en este instrumento se denominará **EL VENDEDOR**; por una parte y por la otra, el señor **WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 85.473.974, expedida en Santa Marta, soltero sin unión marital de hecho, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santa Marta, quien obra en nombre propio y en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, de todo lo cual doy fe y **MANIFESTARON**:- -----

PRIMERO.- OBJETO: EL VENDEDOR transfiere mediante este instrumento público a título de venta real y efectiva a favor de EL COMPRADOR **WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO**, el derecho de dominio que tiene y la posesión que ejerce, sobre el siguiente bien inmueble: -----

LOTE DE TERRENO Y LA CONSTRUCCION EN EL LEVANTADA UBICADO EN LA CALLE 18 N° 6-27, DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA, cuya descripción de área, medidas y linderos, se encuentran en la escritura pública N° 1245 del 15 de junio de 2016 de la Notaría Primera de Santa Marta, así: -----

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:-----

1. Ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, número correcto de su documento de identificación, dirección, descripción, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.- 2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asume la responsabilidad por cualquier inexactitud.- 3. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero **NO** de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.- 4. Sólo se solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. 5. Que los otorgantes deben presentar esta escritura para su registro, en la oficina correspondiente, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de meses de retardo.- **Política de privacidad:** Los otorgantes, expresamente declaran que **NO** autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría 2 – Santa Marta, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN.- LEIDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECION ALGUNA Y FIRMADO, por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir estos actos escriturarios en la Oficina de Registro correspondiente.

COMPROBANTES FISCALES:-----

ALCALDÍA DE SANTA MARTA DISTRITO TURÍSTICO CULTURAL E HISTÓRICO
CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL IMPUESTO PREDIAL VIGENCIA DEL
CERTIFICADO FECHA DE EMISIÓN: 09/03/2020 FECHA 31/12/2020



República de Colombia



SCO922040287



SCC423610415

Área: 257.72 metros cuadrados. -----

LINDEROS: ----- }

NORTE, en extensión de 8.50 metros, con predios que son o fueron de Leonidas Ceballos, -----

SUR, en extensión de 8.50 metros, calle en medio, con predios que son o fueron de herederos de Antonio Valverde, -----

ESTE, en extensión de 30.32 metros, con casa que es o fue de William Trout -----

OESTE, en extensión de 30.32 metros, con casa que es o fue de Remedios Nuñez de Alarcón. -----

Este inmueble posee matricula inmobiliaria N° 080-16558 y cedula catastral N° 010101700025000. -----

PARÁGRAFO: No obstante los anteriores linderos y medidas el inmueble se vende como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.- -----

SEGUNDO: TRADICIÓN:- Que EL VENDEDOR adquirió el bien inmueble que se transfiere en venta por COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA realizada con el señor WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO, mediante escritura publica N° 1807 del 04 de septiembre de 2017 otorgada en la Notaria Segunda de Santa Marta, pacto de retroventa que fue cancelado por no pago de la obligación, mediante escritura publica N° 2750 del 22 de noviembre de 2019 otorgada en la Notaria Segunda de Santa Marta, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria N° 080-16558 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta. -----

TERCERO.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL VENDEDOR, garantiza al COMPRADOR que el inmueble objeto del presente contrato no ha sido enajenado ni prometido en venta a persona distinta al comprador en acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública. **NOTA:** Sobre le



República de Colombia

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



SCO922040287

SCC423610415



YVJQOLLYDUPV5NW3

UD6T8TCB8RNJZEBB

11/12/2019

24/12/2019

inmueble existe una medida cautelar de DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD. N° 470013153002-2019-00241-00, mediante oficio N° 083 del 12 de febrero de 2020 del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Santa Marta, que el COMPRADOR conoce y desde ya acepta lo que resulte de dicho proceso. En todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble objeto de la presente compraventa. -----

CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de esta venta es la suma de **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE COLOMBIANA, (\$210.938.000) M/L.-**, que EL VENDEDOR, declara recibidos a entera satisfacción, a la firma de la presente escritura pública. - -----

QUINTO. - ENTREGA Que EL VENDEDOR ya hizo la entrega real y material del derecho de dominio, propiedad y posesión del inmueble a EL COMPRADOR, y estos a su vez declaran recibirlo a entera satisfacción. - -----

SEXTO: GASTOS: Los gastos que se causen por el otorgamiento y registro de esta escritura, en lo concerniente la compraventa, se pagaran así: Los derechos de notariado, por cuenta de EL VENDEDOR y EL COMPRADOR, por partes iguales; la retención en la fuente por cuenta de EL VENDEDOR; los impuestos de registro por cuenta de EL COMPRADOR; los gastos de cancelación de los gravámenes vigente, si los hubiere, correrán por cuenta exclusiva de EL VENDEDOR -----

ACEPTACIÓN: Presente en este acto, EL COMPRADOR **WILLIAM ELEONSO CARDENAS AVENDAÑO**, de las condiciones civiles anteriormente indicadas, manifestó: Que acepta la presente escritura y en especial la venta del inmueble que en ella se contiene a su favor por estar de acuerdo con lo pactado.- -----

PARA EFECTOS DE LA LEY 258/96, NO SE INDAGA AL VEDENDOR POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA. -----



República de Colombia



SCO322040285



SCC223610416

INFORMACIÓN DE PREDIOS Y PROPIETARIO: CARDENAS AVENDANO
 WILLIAM-ELEONSO DIRECCIÓN: C 18 6 27 PREDIO: 010101700025000 AVALÚO:
 210,938,000 DESTINO: COMERCIAL MATRÍCULA 080-16558 LA SECRETARÍA DE
 HACIENDA DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, CERTIFICA QUE EL PREDIO
 IDENTIFICADO CON REFERENCIA CATASTRAL NÚMERO 010101700025000, SE
 ENCUENTRA A PAZ Y SALVO DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO
 PREDIAL UNIFICADO HASTA EL AÑO GRAVABLE 2020. ES VÁLIDO PARA
 PROTOCOLARIZAR ESCRITURA PÚBLICA. A TRAVÉS DE OFICIO NO. 0011 DE
 ENERO DE 2014 SE CANCELÓ LA EXPEDICIÓN DE PAZ Y SALVO POR
 CONCEPTO DE VALORIZACIÓN, POR LO CUAL PARA EFECTOS DE TRÁMITES
 NOTARIALES LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA,
 NO ES NECESARIO EXPEDIR PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN. CERTIFICADO
 NÚMERO: 114118 FIRMA: ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA

Leída esta escritura por los otorgantes y advertidos sobre el registro lo aprobaron y firmaron. El Notario da fe papel notarial número SCO 722040288 / 922040287 / 122040286 / 322040285 / 619546781 / -----

RECAUDOS: SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO \$ 14.900
 FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 14.900
 DERECHOS \$ 653.814 IVA \$ 144.916
 RESOLUCIÓN 01299 DE FEBRERO 11 DE 2020.-

ESCRITURACIÓN

RECIBIÓ	ANGELICA REDONDO	RADICÓ	ANGELICA REDONDO
DIGITÓ	ANGELICA REDONDO	Vo.Bo.	
IDENTIFICÓ	ELIANA L.	LIQUIDÓ	YESSICA D.
REV/LEGAL		ENTREGÓ	SILVIA A.



República de Colombia

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

Notario: *Corena Piedra Peña Arevalo*
 NOTARIA EN CARGA

SCC223610416
 VUL1GJY1X54X74V2
 7N51F03WPFK9DA
 24/12/2019

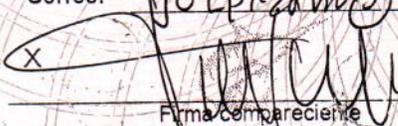
OTORGANTES,

VENDEDOR

 NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA ESCRITURA PUBLICA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Santa Marta., 2020-03-05 15:09:22 Cod: 1681-9f7437b7

PIZARRO PAJARO JULIO ENRIQUE
Identificado con C.C. 85451735
Identidad verificada cotejando huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Ocupación: Abogado Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento 5rqm6
Dirección: Calle 21 # 18 A 70
Teléfono: 431 86 72
Correo: julpizarro@yaho-com

X 
Firma compareciente
LORENA PIEDAD PEÑA AREVALO
NOTARIA (E) 2 DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



COMPRADOR

 NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA ESCRITURA PUBLICA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Santa Marta., 2020-03-05 15:10:40 Cod: 1681-4b05571b

CARDENAS AVENDAÑO WILLIAM ELÉONSO
Identificado con C.C. 85473974
Identidad verificada cotejando huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Ocupación: CONTADOR Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento 5rqnm
Dirección: Cra 7 No 31-60
Teléfono: 3206687695
Correo: cardenas.william@notaria.com

X 
Firma compareciente
LORENA PIEDAD PEÑA AREVALO
NOTARIA (E) 2 DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

