Original

16

BOTELLO & RODRIGUEZ
SOLUCIONES JURIDICAS S.A.S
NIT 901.262.815-8

Señora:
Juez Segundo Civil-Laboral Del Circuito De Oralidad De Pamplona
E. S. D.

Ref: Verbal-Reivindicatorio
Rad: 2019-00053-00

Asunto: **CONTESTACION DEMANDA**

John Alexander Rodríguez Caicedo, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No: 1.093.735.212 expedida en Los Patios (N.S.), abogado en ejercicio e inscrito, portador de la T.P. No: 189.695 del Consejo Superior de la Judicatura, vecino de la ciudad de Cúcuta (N.S.), en mí condición de apoderado de la señora: **Rosa Evelia Acevedo Rodríguez**, según poder conferido, por medio del presente escrito, me permito descorrer o contestar la demanda dentro del término legal, en la siguiente forma:

A Los Hechos

Al hecho primero: No es cierto.

A la señora Juez, me permito precisar para claridad de los hechos aparentemente pareciere que el demandante es la única persona que tendría títulos traslaticios de dominio inscritos respecto de la cosa cuya restitución se busca pero la realidad jurídica es otra por cuanto igualmente mí representada tiene la calidad de propietaria en relación a la cosa objeto de controversia conforme con el título escriturario No: 488 de fecha 3 de Noviembre del año: 2.005 debidamente inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No: 264-0011730 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota (N.S.) y código catastral 00-00-0008-0271-000 ante el Instituto Geográfico "**Agustín Codazzi**", Regional Norte de Santander, con base en la cual el municipio de Chinácota (N.S.) identifica para efectos de la liquidación del impuesto predial unificado como de propiedad de la demandada los lotes Nos: 16, 29 y 36 de la vereda Honda-Norte presentándose aquí una presunción administrativa de propiedad en cabeza de mí poderdante que no ha sido desvirtuada y a su vez una duplicidad de registros. De tal suerte señora Juez, sin temor a equívocos planteadas así las cosas, se desprende que la demandada no ostenta la calidad de poseedora material del bien inmueble que se pretende reivindicar sino de propietaria que hace que la acción re-inverso impetrada sea nugatoria por cuanto el elemento estructural de la reivindicación concerniente a la posesión material en cabeza de la demandada se encuentra desnaturalizado en este evento de tal manera que la acción invocada es improcedente.

BOTELLO & RODRIGUEZ
SOLUCIONES JURIDICAS S.A.S
NIT 901.262.815-8

Al hecho segundo: No es cierto.

Siguiendo el hilo conductor de que mí mandante es igualmente titular del derecho real de dominio sobre la cosa que se pretende reivindicar y sin caer en el plano tautológico o de la repetición se tiene que revisando la tradición de los bienes en los certificados anexos a la demanda y el que se aporta por mí prohijada aparece inserta en ambos documentos la escritura No: 241 de Agosto 24 de 1.982, a través del cual se hace un desenglobamiento de un predio a favor de los señores: **Rosas Sayago Ramón** y **Rosas Sayago Sergio**, el cual a su vez mediante dicho título escriturario lo transfirieron a "**Construcción Rosas Sayago Ltda**"; y mediante la escritura No: 2780 del 10 de Diciembre del año: 2.004, los señores: **Rosas Sayago Ramón** y **Rosas Sayago Sergio** transfieren tal predio a los señores: **Granados Santafé Fabriciano** y **Granados Santafé Orlando**, en la cual se otea el predio objeto de controversia lo adquirieron los **Rosas Sayago** de manos del señor: **Tuta Rozo Jesús**, reafirmándose la tesis de que las partes en litis tienen la calidad de propietarios respecto de la cosa objeto de reivindicación conforme con la duplicidad de los registros acotados.

Al hecho tercero: No es cierto.

Aduce la parte actora que entre los linderos del inmueble objeto de demanda con los que aparecen insertos en la escritura respecto del cual predica su derecho de dominio guardan completa identidad y son colindantes entre-sí no deja de ser sino una simple afirmación que no corresponde a la realidad por cuanto la escritura pública No: 488 del 3 de Noviembre del año: 2.005, a través del cual mí representada adquirió su derecho real de dominio sobre la cosa materia de controversia da cuenta que los linderos son diferentes y no son colindantes entre-sí por lo que no hay identidad sobre el bien para que el demandante lo reclame en reivindicación.

Al hecho cuarto: No me consta.

Al hecho quinto: No es cierto.

BOTELLO - RODRÍGUEZ

En ningún momento mí procurada ha detentado el bien que se pretende reivindicar en condición de poseedora material por la sencilla razón de que tiene igualmente la calidad de propietaria en relación a la cosa conforme con el título escriturario No: 488 de fecha 3 de Noviembre del año: 2.005 debidamente inscrito bajo la matrícula inmobiliaria No: 264-0011730 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota (N.S.), en consecuencia, mal se puede aceptar se predique por el actor una condición en cabeza de mí poderdante que no ostenta conforme da cuenta la prueba documental reseñada, por lo tanto, no es de recibo la afirmación de que está privando al demandante de una posesión material respecto de un bien inmueble del cual es su propietaria.

Al hecho sexto: No es cierto.

Al contrario de lo sostenido por la parte demandante de que mí representada entró en posesión de los bienes mediante circunstancias clandestinas aprovechando que el predio se encontraba deshabitado está demostrado hasta la saciedad la misma entro a detentar el bien por haber adquirido el derecho real de dominio sobre la cosa. De tal suerte que no se puede enervar en su contra la clandestinidad que se le indilga por cuanto se vinculó al bien mediante un justo título, en forma regular y transparente en su condición de propietaria y no de poseedora por lo que se reitera la acción re-inverso impetrada es nugatoria por cuanto el elemento estructural de la reivindicación concerniente a la posesión material en cabeza de la demandada se encuentra desnaturalizado de tal manera que la acción invocada al no demostrarse por el actor el elemento estructural de que la demandada es poseedora no está llamada a prosperar.

Al hecho séptimo: No es cierto.

Conforme con el título escriturario No: 488 de fecha 3 de Noviembre del año: 2.005, debidamente inscrito y a través del cual mí mandante adquirió el derecho real de dominio sobre el bien objeto de reivindicación se tiene que detenta el mismo desde el año: 2.005 y no desde el año: 2.010 como erradamente lo sostiene el demandante de tal manera y sin el ánimo de ser repetitivo la situación jurídica de mí poderdante es de propietaria y no de poseedora por lo que no se puede aceptar se diga ostenta tal calidad cuando documentalmente está probado que es titular del derecho real de dominio sobre el bien que recibió de manos de los señores: **Granados Santafé Fabriciano** y **Granados Santafé Orlando**, quienes a su vez lo recibieron de los señores: **Rosas Sayago Ramón** y **Rosas Sayago Sergio**, con la cual se desnaturaliza el concepto de poseedora material que trata de endilgarle el demandante.

Al hecho octavo: No es cierto.

Recuérdele al apoderado de la parte actora mí prohijada no es el extremo pasivo en esta relación jurídico-procesal porque se reitera no ostenta la calidad de poseedora y además nadie puede pretender ganar por prescripción el dominio de un bien respecto del cual es su propietario como así acontece en el presente caso, toda vez, que mí patrocinada tiene un título traslaticio de dominó que le da la calidad invocada.

Al hecho noveno: Es cierto conforme con el documento aportado.

Al hecho décimo: Es cierto conforme con el documento aportado.

Al hecho décimo-primero: No es cierto.

Como mí patrocinada no tiene la calidad de poseedora es irrelevante se reconozca la indemnización a que hace alusión la parte demandante más sin embargo en gracia de discusión me permito indicarle al togado de la parte demandante la norma invocada nada refiere de que exista mala fe o no el

poseedor vencido para el reconocimiento de las expensas necesarias allí consagrada.

A Las Pretensiones

Me opongo desde ya a que declaren las pretensiones enervadas y propongo como excepciones de mérito o de fondo, las siguientes:

"Excepción de mérito o de fondo de inexistencia de la calidad de poseedora material en cabeza de la demandada Rosa Evelia Acevedo Rodríguez respecto del bien que se pretende reivindicar por lo que no está legitimada en la causa por pasiva para que se promoviera en su contra la acción re-inverso intentada"

Son argumentos en los que apoyo la excepción de mérito o de fondo propuesta el hecho de que según las voces del artículo 946, 950 y 952 del Código Civil Colombiano, la acción reivindicatoria o re-inverso la debe dirigir el dueño o propietario pleno de una cosa singular contra el actual poseedor de la misma.

Así las cosas, me permito traer a colación al caso sub iudice lo que la doctrina y jurisprudencia nacional han reconocido para obtener el resultado esperado en un proceso reivindicatorio en la cual se hace necesario se pruebe la existencia de los siguientes elementos estructurales: "1) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; 2) **Que el demandado tenga la posesión material del bien**; 3) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; 4) **Que haya identidad entre el bien objeto de controversia** con el que posee el demandado; y además, 5) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado". (El subrayado y resaltado es mío). Coligese de lo anterior, dichos requisitos o presupuestos por su taxatividad deben observarse íntegramente por el actor de tal suerte que la ausencia de uno de ellos desnaturaliza la acción y no está llamada a prosperar, luego, descendiendo al caso sub-examine se tiene que mí representada ostenta la calidad de propietaria en relación a la cosa objeto de controversia y no de poseedora material conforme con los títulos escriturarios No: 488 de fecha 3 de Noviembre del año: 2.005, y 2.780 de fecha 10 de Diciembre del año: 2.004, y el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No: 264-0011730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota (N.S.) y código catastral 00-00-0008-0271-000 ante el Instituto Geográfico **"Agustín Codazzi"**, Regional Norte de Santander, por tanto, como probatoriamente con las documentales arrimadas está demostrado que mí mandante no tiene la calidad de poseedora material sino de propietaria viene a menos el presupuesto de la legitimidad en la causa por pasiva para que se hubiese promovido en su contra la acción reivindicatoria impetrada, Con base en lo anteriormente expuesto solicítele a la señora Juez, se sirva declarar probada o prospera la excepción de mérito o de fondo propuesta.

BOTELLO & RODRIGUEZ
SOLUCIONES JURIDICAS S.A.S
NIT 901.262.815-8

"Excepción de mérito o de fondo de falta de identidad entre el bien objeto de controversia con el de propiedad de la demandada señora: Rosa Evelia Acevedo Rodríguez".

Son argumentos en los que apoyo la excepción de mérito o de fondo propuesta el hecho de que el elemento estructural referente a la identidad de los bienes hace alusión a que debe existir certeza entre el bien que persigue el actor con el que posee el demandado, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que la opositora posee. A pesar de que en el decurso de la contestación se ha sostenido que mí representada tiene la calidad de titular de derecho de dominio y no de poseedora en gracia de discusión sobre el punto se tiene que los títulos traslaticios en poder de las partes como lo son la escritura pública No: 257 del 29 de Julio del año: 1.996 y la No: 488 del 3 de Noviembre del año: 2.005, mediante el cual se demuestra la adquisición de los bienes se desprende que los predios allí referidos no guardan completa identidad ni son colindantes entre-sí, por tanto, conocido es, la desnaturalización de uno de los elementos estructurales que comporta la acción reivindicatoria viene a menos su prosperidad, es decir, al no ser los mismos títulos se estaría en presencia de un bien diferente y por ende el derecho no ha sido conculcado. Por todo lo anteriormente expuesto, solicítele a la señora Juez, se sirva declarar probada o prospera la excepción de mérito o de fondo propuesta.

Pruebas

Solicito se tengan y decreten como tales las siguientes:

-Las que reposan en el expediente.

-Escrituras públicas Nos: 488 del 3 de Noviembre del año: 2.005 y 2.780 del 10 de Diciembre del año: 2.004.

-Certificado de tradición y libertad del inmueble No 264-11730

Inspección judicial:

Solicítele a la señora Juez decrete la práctica de una inspección judicial al bien con intervención de peritos a fin de que se determine si se trata del mismo bien o no.

-Las que de oficio la señora Juez considere conveniente.

Anexos

Me permito anexar los documentos enunciados en el acápite de pruebas, poder conferido a mi favor.

AVENIDA GRAN COLOMBIA No 3E-32 EDIFICIO LEIDY, OFICINA 302 BARRIO POPULAR
CELULAR: (+57) 310 3208257 TELEFONO: 75 742468
botellorodriguezabogados@outlook.com
Botello_rodriguez_abogados
Cúcuta - Colombia

BOTELLO & RODRIGUEZ
SOLUCIONES JURIDICAS S.A.S
NIT 901.262.815-8

Notificaciones

Las partes en litis las reciben en las direcciones indicadas en el libelo de la demanda.

EL SUSCRITO: Avenida Gran Colombia, No. 3E-32 Edificio Leidy - Barrio Popular de la ciudad de Cúcuta, Oficina 302.
Correo electrónico: Jhonalex_161@hotmail.com y botellorodriguezabogados@outlook.com

Atentamente,

JHON ALEXANDER RODDRIGUEZ CAICEDO
C.C. No 1.093.735.212 de Los Patios
T.P. No 189.695 del C.S. de la J.

JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO
- 6 JUN 2019
Escrito 14 Fls
5:17 pm
Angie Ostrepo
Copia Traslado 14 Fls

BOTELLO - RODRÍGUEZ
SOLUCIONES JURÍDICAS

BOTELLO & RODRIGUEZ

SOLUCIONES JURIDICAS S.A.S

NIT 901262818-8

SEGUN EL ART. 3° DE LA RESOLUCION 6467 DE 2015 DE LA SUPERNOTARIADO, LA PRESENTE AUTENTICACIÓN SE REALIZA POR EL SISTEMA TRADICIONAL DEBIDO A:
1 - IMPOSIBILIDAD DE CAPTURA EN LA HUELLA
2 - DILIGENCIA FUERA DEL DESPACHO
3 - FALLA ELÉCTRICA
4 - FALLA EN EL SISTEMA
5 - IDENTIFICACIÓN CON DOCUMENTO DISTINTO A LA CÉDULA DE CIUDADANÍA

SEÑOR:
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE PAMPLONA
E.S.D.

RADICADO	**54518311200220190005300**
DEMANDANTE	**EDGAR ALFREDO ROSAS OROZCO**
DEMANDADO	**ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ**
ASUNTO	**PODER**

ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ, mayor de edad, identificada con la CC. 27.593.847 de El Zulia, domiciliada en Chinacota, recurro ante su bien servido despacho con el fin de manifestarle que confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere al Doctor **JHON ALEXANDER RODRIGUEZ CAICEDO**, igualmente mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la CC. 1.093.735.212 de Los Patios, abogado inscrito y en ejercicio de la profesión, portador de la T.P. 189.695 del C.S. de la J., para que en mi nombre y representación se sirva **CONTESTAR** de- manda dentro del proceso del epígrafe, así como presentar la respectiva **DEMANDA DE RECONVENCION DECLARATIVA VERBAL DE PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO** sobre los mismos inmuebles previamente identificados en la demanda y contra las mismas partes.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para adelantar todas las gestiones que estime convenientes para la mejor defensa de mis intereses y derechos, especialmente para recibir, conciliar, renunciar, reasumir, sustituir, impugnar falsedades y todas las demás contenidas en el C.G.P.

Agradezco señor Juez, tener al Doctor **JHON ALEXANDER RODRIGUEZ CAICEDO** como mi representante legal, así como concederle la respectiva personería jurídica de conformidad a los alcances de este mandato.

Atentamente,

ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ
CC. 27.593.847 de El Zulia

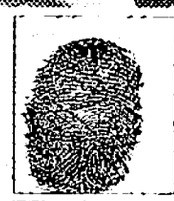
Acepto,

JHON ALEXANDER RODRIGUEZ CAICEDO
CC. 1.093.735.212 de Los Patios
T.P. 189.695 del C.S. de la J.

NOTARÍA SEGUNDA DE CÚCUTA
PRESENTACIÓN PERSONAL

En el despacho del Notario se presento:
ACEVEDO RODRIGUEZ ROSA EVELIA
Identificado con C.C. 27593847
y manifestó que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas.

Cúcuta, 2019-10-17 09:00:04



FIRMA DECLARANTE
Verifique estos datos ingresando a
www.notariaenlinea.com
Documento: 4vzo3

CLARA IVY GONZÁLEZ MARROQUÍN
NOTARIA SEGUNDA (E) DEL CÍRCULO DE CÚCUTA

AVENIDA GRAN COLOMBIA No 3E-32 EDIFICIO LEIDY, OFICINA 302 BARRIO POPULAR
CELULAR: (+57) 310 3208257 TELEFONO: 75 742468
botellorodriguezabogados@outlook.com
Botello_rodriguez_abogados
Cúcuta - Colombia

DE GRAFICAS LTDA • 2005

AA 23056182

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: CUATRO

CIENTOS OCHENTA Y OCHO = = = 488 = = =

MATRICULA INMOBILIARIA No. 264-0001946

CLASE DE ACTO: COMPRAVENTA - RESERVA.

DE: FABRICIANO GRANADOS SANTAFÉ Y OTRO

A: ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ.

CUANTIA: $ 1.000.000.

En la ciudad de Chinácota, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los TRES **(03)** días del mes NOVIEMBRE, del año **DOS MIL CINCO (2.005)**, ante mí, **MARY ISABEL BUITRAGO BUITRAGO**, Notaria Unica (E) del Círculo de Chinácota, comparecieron los señores: **FABRICIANO GRANADOS SANTAFÉ** y **ORLANDO GRANADOS SANTAFÉ**, mayores de edad, vecinos de Cúcuta, de paso por esta ciudad, de estado civiles casados, con sociedades conyugales vigentes, identificados con las cédulas de ciudadanía números 5.524.531 de Toledo (N.S) y 13.353.938 de Pamplona (N.S.); de todo lo cual doy fe y manifestaron: **PRIMERO:** Que por la presente pública escritura transfieren a título de venta real y efectiva a favor de la señora: **ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ**, mujer, mayor de edad, vecina de Cúcuta, de paso por esta ciudad, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 27.593.847 de [illegible], la propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno que se denominara "**LA JOSEFA**", con extensión superficiaria aproximada de 8.400 Metros Cuadrados, que se segrega de uno de mayor extensión denominado según catastro "EL MOSQUITO", ubicado en la Vereda Honda Norte, de la jurisdicción Municipal de Chinácota, en el Departamento Norte de Santander, y se encuentra alinderado así: **NORTE**, con propiedades de Omar Verdum; **SUR**, carreteable de por medio con lote propiedad de la Cooperativa de Vivienda

Exceptuado derecho 0

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

COOVIFAM; **ORIENTE**, con el resto del predio propiedad de los vendedores Fabriciano y Orlando Granados Santafé; y **OCCIDENTE**, con zona verde. * * * * * * * * * * * * * * * *

PARAGRAFO PRIMERO. Manifiesta el vendedor bajo la gravedad del juramento que el bien inmueble que enajena NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 de 1.996. * * * *

SEGUNDO: Que el predio descrito en el punto anterior fue adquirido por los vendedores FABRICIANO y ORLANDO GRANADOS SANTAFÉ, en mayor extensión, conforme a los términos de que trata la escritura pública No. 2780 del 10 de Diciembre de 2.004, otorgada en la Notaría Quinta del Círculo de Cúcuta y debidamente registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 264-0001946 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Chinácota. * * * * * * * * * * * * * * * * * *

TERCERO: Que el precio de la presente compraventa es por la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE. ($1.000.000) que los vendedores manifiestan haber recibidos en su totalidad y a su entera satisfacción de manos de la compradora, a quien desde hoy le hacen entrega real y material de lo vendido en todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos que le correspondan, libre de toda clase de gravámenes, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, de dominio como censos, hipotecas, no está constituido en Patrimonio de Familia, ni dado en arrendamiento por escritura pública y se compromete expresamente al saneamiento legal de lo vendido en todos los casos y términos de ley. * * * * * * * * *

CUARTO: RESERVA: Manifiesta el vendedor que en virtud de la venta efectuada anteriormente le queda y se RESERVA: El resto del predio denominado según catastro **"EL MOSQUITO"**, con una extensión superficiaria aproximada de 86 Has 9.883.32 Mts.2, ubicado en la vereda Honda Norte de la jurisdicción Municipal de Chinácota, Departamento Norte de Santander, y se encuentra alinderado así: **NORTE**, con

AA 23056183

propiedades de Hildardo N. en parte, y en parte con la Hacienda Nápoles; **SUR**, en parte con propiedades de Orlando Matamoros y en parte con la carretera que conduce a Palocolorado de por medio con la Hacienda La Fortuna de Ana Gregoria Payares; **ORIENTE**, con propiedades de Orlando Matamoros; y **OCCIDENTE**, en parte con propiedades de Omar Verdum, en parte con el lote vendido a Rosa Evelia Acevedo Rodriguez, y en parte con lote propiedad de la Cooperativa de Vivienda COOVIFAM. * * * * * * * * * * * * * * * * * Presente en este acto la compradora: **ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ**, de anotaciones civiles dichas, manifestó: a) Que acepta en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente escritura pública, especialmente la venta que en su favor le hacen: b) Que declara haber recibido de conformidad y en forma material el inmueble objeto de esta compraventa. * **PARAGRAFO SEGUNDO.** Manifiestan los vendedores y la compradora que el predio que se Reservan y el que adquiere respectivamente serán destinados para fines distintos a la explotación agricola. **PARAGRAFO TERCERO.** La Suscrita Notaria deja constancia de haber indagado a la compradora sobre los requisitos exigidos por la LEY 258 DE 1.996, y al NO darse estos el bien materia del presente contrato NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. NOTA. Se anexa AUTORIZACION No. 068 de fecha 31 de Octubre de 2.005, expedida por el secretario de Planeación Municipal de Chinácota donde autorizan la presente Segregación. * * * * * Los COMPARECIENTES HACEN CONSTAR: Que han verificado cuidadosamente su nombre completo, el número de su documento de identidad. Declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son CORRECTAS y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[illegible]

[illegible] MUNICIPAL [illegible]

[illegible], expedidos por la [illegible] de
Chinácota el 26 de Octubre de 2.005, válidos hasta el 31 de
Diciembre de 2.005, predio #00-00-0008-0271-000, [illegible]
Veracruz, Honda Norte. LEIDO el presente público [illegible]
los otorgantes e informados de su registro dentro de los
dos meses siguientes a la creación del título [illegible]
[illegible] intereses de mora lo aceptan, aprueban y firman
conmigo la Notaria de todo lo cual [illegible]
[illegible] Decreto 6810 del 27 de Diciembre de [illegible]
[illegible] Fondo Nacional de Notariado [illegible]
[illegible] 10.000. También se recaudó el [illegible]
[illegible]. La presente escritura se extendió en [illegible]
del Notarial hojas números AA [illegible]

[illegible]

LOS OTORGANTES:

LOS VENDEDORES:

FABRICIANO GRANADOS SANTAFE.

ORLANDO GRANADOS SANTAFE.

LA COMPRADORA:

ROSA EVELIA ACEVEDO RODRIGUEZ.

LA NOTARIA UNICA (E):

REPUBLICA DE COLOMBIA

MARY ISABEL [illegible] BUITRAGO

Notaria Encargada del Círculo de Chinácota - Norte de Santander

NOTARIA UNICA DEL CIRCULO DE CHINACOTA

Es fiel y exacta Segunda copia de la Escritura Pública No. 488 otorgada en esta Notaria con fecha 2005 tomada de su original la que expido y autorizo en estas 2 hojas útiles con destino a Interesado.

30 OCT 2019

REPUBLICA DE COLOMBIA NOTARIA

...CAS LTDA • 2004

AA 1870631

NUMERO: DOS MIL SETECIENTOS OCHENTA = = = = = = =
= = = = = = = = = = = = = = (2.780) = = = = = = =

CLASE DE ACTO: 0125 VENTA.=== = = = = = = = =

CUANTIA: $142.650.000.oo.=== = = = = = = = = =

PERSONAS QUE INTERVIENEN: RAMON ROSAS SAYAGO Y SERGIO ROSAS SAYAGO, FABRICIANO GRANADOS SANTAFE, ORLANDO GRANADOS SANTAFE.=== = = = = = = = = = = =

INMUEBLE URBANO: Un lote de terreno con un area de 8/ hectareas, 7283.32 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Chinácota.=== =

MATRICULA INMOBILIARIA: 260- 0001946.==== = = = = = = = = = = = =

NUMERO CATASTRAL: 00-00-0008-0271-000.=== = = = = = = = = = = = =

En la ciudad de San José de Cúcuta, Departamento Norte de Santander, República de Colombia, a los DIEZ (10) = = = = = = = días del mes de DICIEMBRE = = = del año dos mil cuatro (2004), ante mi, IVAN VILA CASADO,Notario Quinto de este Círculo de Cucuta =

comparecieron: RAMON ROSAS SAYAGO, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadania numero 7.063.679 expedida en Bogotá, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y SERGIO ROSAS SAYAGO, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadania numero 13.219.7[illegible] expedida en Cúcuta, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente y dijeron: PRIMERO.- Que transfieren a titulo de venta real y efectiva a favor de FABRICIANO GRANADOS SANTAFE, varon, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadania número 5.524.531 expedida en Toledo (Norte de Santander), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y ORLANDO GRANADOS SANTAFE, varon, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadania numero 13.353.938 expedida en Pamplona (Norte de Santander), de estado civil casado con sociedad conyugal

vigente, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesion que ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno con un area de 87 hectàreas. 7283.32 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Chinácota, alinderado asi: por el Occidente rumbo Sur a Norte tomando como punto de partida el mojòn No. 1 situado a orilla de la carretera que va a Pozo Colorado y los Llanos de Orozco, se sigue en direcciòn Noreste en distancia de 835.00 metros siguiendo una cerca y caños diversos a llegar al mojon 8CV del lote segregado y colindando con este al mojon 7CV en direcciòn Noreste en linea paralela a la carretera que va de Cúcuta a Chinàcota colindando con un lote de terreno propiedad de la Cooperativa de Vivienda COOVIFAM. Partiendo de este punto y en direcciòn Nororiente en una extension de 75.00 metros identificado con el mojòn E4E3. luego en direcciòn hacia el Noroccidente en una extensiòn de 30 metros hasta llegar al mojòn E3E2 partiendo se este punto en direcciòn Suroriente en 60.00 metros desionado con el mojòn E2E1 (Lote segregado 2.000 metros cuadrados). luego siguiendo en linea recta hacia el Norte hasta llegar al mojòn 9CV y al mojon 5CV en direcciòn Oeste siguiendo una cañada de aguas de lluvias en los puntos 12 y 13, y de ahi tocar el lote No. 33 de la Urbanizaciòn Colinas de Los Alamos por el limite Oriente del mismo en 15.00 metros y de ahi en direccion Noreste en 272.63 metros hasta conseguir el mojon 4CV al mojòn No. 5 en direccion Noreste en 265.00 metros colindando con propiedades que son o fueron de Antonio Maldonado; luego en direcciòn Norte al mojòn No. 5 al mojòn No. 6 en distancia de 82.00 metros colindando con propiedades que son o fueron de Antonio Maldonado, Maria Nuñez, Rubèn Rodriguez y Casimiro Bolivar. Por el Norte direcciòn de Occidente a Oriente del mojòn No. 6 al mojòn No. 7 direcciòn Sudeste en distancia de 550.00 metros bordeando la montaña y colindando con Casimiro Bolivar y Nemesio Alvarado. Del mojòn No. 7 al No. 8 en direcciòn

...CAS LTDA • 2004

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL UNION NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO

AA 1870632

Sureste y distancia de [illegible] metros colindando con Jesús Jura Rozo; del mojón No. 10 al No. 11 dirección Sureste en 340,00 metros con Jesús Jura Rozo y Antonia Sepulveda; del No. 11 al No. 12 con propiedades de Luis Marquez; del mojón No. 12 al No. 13 en dirección Suroeste en 470,00 metros carreteable, cimiento de piedra y cerca de por medio dividido por una carreteable encontrandose el mojon denominado el Algarrobo E1 al mojón E20 y de este en dirección Sur en una distancia de 131.00 metros al mojon E9 y E8 propiedad del señor Roberto Henao (lote segregado 5.362 metros cuadrados). Por el Sur rumbo de Oriente a Occidente del mojon 13 situado en el portal que da entrada a la casa de la Hacienda VERACRUZ F1F2 bordeando el barranco hasta encontrar el mojon F3 a (lote segregado 385,00 metros) para continuar en línea recta a borde de carretera en una extensión de 650.00 metros colindando con carreteable que conduce a los Llanos de Orozco y este es el punto de partida, dejándose constancia que la alinderacion Norte- Occidente con la misma por ser horizontal [illegible] lindero. PARAGRAFO: Que el predio que se promete en venta goza de concesion de aguas emanado del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente INDERENA, segun escritura publica No. 143 con fecha 13/06/85 ante la Notaria Pùblica de Chinàcota, renovada la misma en forma sucesiva ante la Corporacion Autonoma Regional de la Frontera CORPONOR, mediante resolución No. 03/7 del 16/06/9?, corriente que emana de la quebrada la Honda con un caudal de ?.50 lts/ caudal que surte la Hacienda Veracruz y algunos conjuntos Residenciales. No obstante la cabida y linderos mencionados la venta se hace como cuerpo cierto. SEGUNDO.- Que el precio de la venta es la suma de CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE ($142.650.000.00), suma

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

esta que los vendedores declaran tener recibida de manos de los comoradores a su entera satisfacción. TERCERO.- Manifiestan los vendedores que el inmueble que enajenan lo adquirieron así: En mayor extensión por compra hecha a Lisimaco Laguado Urbina según escritura pùblica No. 173 del 18 de Julio de 1.973 de la Notaria Unica de Chinácota, posteriormente Ramon Rosas Sayago vendió su cuota parte a Sergio Rosas Sayago, según escritura pùblica número 48 del 17 de Septiembre de 1.976 de la Notaria Unica de Chinacota y nuevamente adquirió el 50% del predio por compraventa a Sergio Rosas Sayago, según escritura pùblica número 86 del 15 de Marzo de 1.977 de la Notaria Unica de Chinácota y por compra a Jesùs Tuta Rozo por escritura pùblica número 278 del 23 de Agosto de 1.980 de la Notaria Unica de Chinácota, registrada bajo la matricula inmobiliaria número 264- 000545, posteriormente hizo división material por escritura pùblica número 241 del 24 de Agosto de 1.982 de la Notaria Unica Chinácota, registrada bajo el folio de matricula inmobiliaria número 264- 0001946 y luego hizo venta parcial mediante escritura pùblica numero 1.963 del 15 de Mayo de 1.996 y mediante última reserva mediante escritra pùblica número 847 del 6 de diciembre de 2.003 de la Notaria Unica de Chinácota y registrada bajo la matricula inmobiliaria número 264- 0001946, y finalmente venta parcial y reserva mediante escritura pùblica número 962 del 31 de diciembre del 2003 de la Notaria Unica de Chinácota. Matricula Inmobiliaria número 264- 0001946. CUARTO.- Garantizan los vendedores que el inmueble que enajenan por medio de este instrumento publico, se encuentra libre de embargo, hipoteca, pleito pendiente, demanda civil registrada, arrendamiento por escritura pùblica, anticresis, patrimonio de familia, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo, y en general libre de todo gravamen, comprometiéndose a salir al saneamiento de lo

AA 1870633

vendido en los casos de ley. QUINTO.- Los vendedores hacen entrega real y material de lo vendido en esta misma fecha, a los compradores, junto con todas sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, sin reserva ni limitación alguna y en el estado en que se encuentra. Presentes FABRICIANO GRANADOS SANTAFE y ORLANDO GRANADOS SANTAFE, de anotaciones civiles anteriormente mencionadas, y manifestaron: que aceptan esta escritura y en especial la venta en ella contenida a su favor. Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, los números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO, EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO. LEIDO el presente instrumento a los otorgantes y enterados de su registro en el término legal, lo aprueban, aceptan y firman conmigo el Notario de todo lo cual doy fe. Esta escritura se extendió en TRES (3) hojas de papel notarial serie números AA- 1870631- 1870632- 1870633. PAZ Y SALVO MUNICIPAL No. 0735. Predial y Complementarios. Predio No. 00-00-0008-0271-000. Expedido 24/11/2004. Valido diciembre 31 del 2.004. El suscrito tesorero Municipal de Bucaramanga hace constar que ROSAS SAYAGO SERGIO Y OTRO se halla a Paz y Salvo con el Fisco Municipal por concepto del impuesto descrito. Según certificado catastral avalúo de : $142.652.000.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

LOS OTORGANTES:

LOS VENDEDORES:

RAMON ROSAS SAYAGO

SERGIO ROSAS SAYAGO

LOS COMPRADORES:

FABRICIANO GRANADOS SANTAFE

ORLANDO GRANADOS SANTAFE.

EL NOTARIO QUINTO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IVAN VILA CASADO
NOTARIO QUINTO DE CUCUTA

IVAN VILA CASADO

395.950

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CHINACOTA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 191106866825046542 **Nro Matrícula: 264-11730**

Impreso el 6 de Noviembre de 2019 a las 12:19:37 PM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-11-2005 Radicación: 881

Doc: ESCRITURA 488 DEL 03-11-2005 NOTARIA UNICA DE CHINACOTA VALOR ACTO: $1,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: GRANADOS SATAFE ORLANDO

DE: GRANDOS SANTAFE FABRICIANO

A: ACEVEDO RODRIGUEZ ROSA EVELIA CC# 27593847

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: ICARE-2015 Fecha: 24-12-2015

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C.(SNC) RES.No. 8569 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-264-1-6830 **FECHA: 06-11-2019**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUISA FERNANDA BALLEN MARTINEZ

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

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

Certificado generado con el Pin No: 191106866825046542 **Nro Matrícula: 264-11730**

Impreso el 6 de Noviembre de 2019 a las 12:19:37 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 264 - CHINACOTA DEPTO: NORTE DE SANTANDER MUNICIPIO: CHINACOTA VEREDA: HONDA NORTE
FECHA APERTURA: 15-11-2005 RADICACIÓN: 881 CON: ESCRITURA DE: 03-11-2005
CODIGO CATASTRAL: **541720000000000080309000000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CON EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE 8.400 M2. LOS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN ESCRITURA 488 NOVIEMBRE 3 DE 2005 NOTARIA DE CHINACOTA.

COMPLEMENTACION:

REGISTRO DEL 28-12-2004 ESCRITURA 2780 DICIEMBRE 10 DEL 2004 NOTARIA 5 CUCUTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $142.650.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO. A: GRANADOS SANTAFE, FABRICIANO. GRANADOS SANTAFE, ORLANDO.- REGISTRO DEL 15-07-2004 ESCRITURA 962 DICIEMBRE 31 DE 2003 NOTARIA DE CHINACOTA. RESERVA EL RESTO 87 HECTAREAS 7.283,32 M2. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- REGISTRO DEL 14-07-2004 ESCRITURA 847 DICIEMBRE 6 DEL 2003 NOTARIA DE CHINACOTA. RESERVA EL RESTO 87 HECTAREAS 9.283,2 M2. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- REGISTRO DEL 14-07-2004 ESCRITURA 284 MAYO 8 DEL 2003 NOTARIA DE CHINACOTA. RESERVA EL RESTO 87 HECTAREAS 9.460,5 M2. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- REGISTRO DEL 12-06-98 ESCRITURA 5175 DICIEMBRE 23 DE 1996 NOTARIA 5 CUCUTA. RESERVA EL RESTO 87 HECTAREAS 9.638 M2. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- REGISTRO DEL 24-06-96 ESCRITURA 1963 MAYO 16 DE 1.996 NOTARIA 5 CUCUTA. RESERVA EL RESTO. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- REGISTRO DEL 01-09-82 ESCRITURA 241 AGOSTO 24 DE 1.982 NOTARIA DE CHINACOTA. DESENGLOBAMIENTO. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- EL RENE: REGISTRO DEL 13-11-80 ESCRITURA 278 AGOSTO 23 DE 1.980 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $12.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: TUTA ROZO, JESUS. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. ROSAS SAYAGO, SERGIO.- REGISTRO DEL 19-04-68 ESCRITURA 77 ABRIL 8 DE 1.968 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $7.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: PITA CAMARGO, LUIS . A: TUTA ROZO, JESUS. LIBRO 1 TOMO 1 PAG. 463 PARTIDA 74.- REGISTRO DEL 16-12-54 ESCRITURA 326 SEPTIEMBRE 24 DE 1.954 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $1.900,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: DIAZ, FLOR DE MARIA. A: PITA CAMARGO, LUIS. LIBRO 1 TOMO 3 PAG. 3 PARTIDA 219.- EL CORTIJO DE RENE: REGISTRO DEL 19-04-68 ESCRITURA 77 DE ABRIL 8 DE 1.968 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $7.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: GONZALEZ DE PITA, GENOVEVA. A: TUTA ROZO JESUS.- REGISTRO DEL 17-06-52 ESCRITURA 106 MAYO 28 DE 1.952 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $30100,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: LOPEZ, HERMENEGILDO. GARCIA DE LOPEZ, EXCELINA. A: GONZALEZ DE PITA, GENOVEVA. LIBRO 1 TOMO 1 PAG. 327 PARTIDA 144.- REGISTRO DEL 20-10-77 ESCRITURA 86 MARZO 15 DE 1.977 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $100.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA LA MITAD. DE: ROSAS SAYAGO, SERGIO. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. LIBRO 1 TOMO 1 PAG. 290 PARTIDA 113.- REGISTRO DEL 26-10-76 ESCRITURA 348 SEPTIEMBRE 17 DE 1.976 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $100.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA LA MITAD DE: ROSAS SAYAGO, RAMON. A: ROSAS SAYAGO, SERGIO. LIBRO 1 TOMO 2 PAG. 397 PARTIDA 364.- REGISTRO DEL 16-08-73 ESCRITURA 173 JULIO 18 DE 1.973 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR %150.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: LAGUADO URBINA, LISIMACO. A: ROSAS SAYAGO, SERGIO. A: ROSAS SAYAGO, RAMON. LIBRO 1 TOMO 1 PAG. 451 PARTIDA 179.- REGISTRO DEL 27-12-62 ESCRITURA 280 DICIEMBRE 20 DE 1.962 NOTARIA DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $100.000,00. MODO DE ADQUIRIR COMPRAVENTA DE: COMPAÑIA AGROPECUARIA CARRERO LTDA. A: LAGUADO URBINA, LISIMICO. LIBRO 1 TOMO 1 PAG. 297 PARTIDA 234.- REGISTRO DEL 22-05-58 SENTENCIA FEBRERO 25 DE 1.958 JUZGADO CIVIL CIRCUITO CHINACOTA. MODO DE ADQUIRIR ADJUDICACION SUCESION DE: CARRERO VIVAS, MANUEL BALDO. A: COMPAÑIA AGROPECUARIA CARRERO LTDA. LIBRO 1 TOMO 2 PAG. 28 PARTIDA 137.- REGISTRO DEL 08-11-55 ESCRITURA 291 OCTUBRE 31 DE 1.995 DE CHINACOTA. REGISTRO DEFINITIVO POR $77.300,00. MODO DE ADQUIRIR CONSTITUCION COMPAÑIA AGROPECUARIA CARRERO LTDA. LIBRO 1 TOMO 3 PAG. 211 PARTIDA 335.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LA JOSEFA

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de Integración y otros)

264 - 1946

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO la guarda de la fe pública