1

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO

E. S. D.

JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL TURBACO - BOLIVAR
RECIBIDO
FECHA 4/12/19 HORA 3:00
NOMBRE Y CARGO QUIEN RECIBE

REF: NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 25 folios + traslado

DEMADANTE WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, **V/S** demandada la empresa CREER CREA S.A.S con Nit 900757851 y CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA

RADICADO : 138 36 40 89 002 2019 005 11 00

RESPETADO DOCTOR(A):

OMAR BALSEIRO DONADO , mayor de edad, con domicilio y vecino de esta ciudad, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.114.278 de Cartagena Bolívar, y tarjeta profesional No 86.812 del C. S. J ., obrando en mi carácter de apoderado judicial de la demandada Señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No 33.112.978 y con domicilio en la ciudad de Cartagena ; estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar la Demanda en proceso de la referencia **EL PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de la siguiente manera.

A Los Hechos, pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda , las rechazo de plano por carecer de fundamento y de derecho , como le demostrare de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Al PRIMERO. Es cierto parcialmente, por cuanto el demandante señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, firmo promesa de compraventa No 61 847 el dia 1 de NOVIEMBRE DE 2017 con la empresa CREER CREA S.A.S con Nit

900757851 y fue suscrita en su representación por el señor Alexander Padilla Amador y No es cierto que la promesa de compraventa se haya suscrito a nombre o en representación de la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ, tal consta en el documento o contrato referido.

Al SEGUNDO, Me opongo parcialmente, en relación a que el señor Demandante WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, suscribe promesa de compraventa con la empresa CREER CREA S.A.S como PROPIETRIA del inmueble de Folio matricula No 060-300787 y que sus demás medidas y linderos y demás especificaciones que se detalla en el contrato de promesa de compra venta en mención, en sus cláusulas PRIMERA . el mencionado contrato no vincula ni fue refrendado o suscrito por la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ , por cuanto ella no fungía como propietaria del inmueble y además no suscribió la promesa de compraventa como persona natural y /o como propietaria vendedora con el objeto de transferir en venta el inmueble o como socia o accionista de la empresa CREER CREA S.A.S .

AL TERCERO No es cierto .por cuanto del certificado de libertad y tradición aportado como prueba, por el demandante, se deduce con toda claridad que el predio lo Adquirió la empresa CRRER CREA S.A.S fue del señor ALEXANDER PADILLA AMADOR conforme a la ANOTACION 003 del 27 -12-2016 del certificado de libertad y tradición No 060-300787 y en ningún momento esta empresa lo adquirió por compra que le hiciera a mi poderdante, en tal razón, a mi poderdante no le asiste ningún vínculo contractual de ninguna naturaleza, con el aquí demandante, lo que configura una falta de legitimación para demandarla o vincularla en este asunto mediante este proceso.

AL CUARTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL QUINTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEXTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEPTIMO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL OCTAVO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
AL NOVENO no es cierto y Me opongo parcialmente , por cuanto no participo mi mandante en la suscripción del contrato o negocio que concibieron, entre el Demandante y la empresa CREER CREA S.A.S. , pues si e cierto que la señora CARMEN del SOCORRO HERNANDEZ HERRERA adquirió el predio del cual se hace pluricitada mención mediante la Escritura No 0971 de 21-06-2017.
Mi representada hoy demandada adquirió el lote de buena fe y en convicción de que nunca realizo fraude para adquirirlo exentos de todo vicios , de conformidad con los preceptos legales y de quien era su propietario en el momento que lo adquiero.

DECIMO: No es cierto . por cuanto mi poderdante no es socia , de la empresa CREER CREA S.A.S. lo que se puede constatar con el certificado de cámara de comercio aportado por el mismo Demandante ni tampoco es socia de hecho.

UNDECIMO : No es cierto, por cuanto no se le pude indilgar solidaridad y responsabilidad alguna a mi representada, por cuanto está demostrado a la saciedad que ella, no concurrió a suscribir el contrato o promesa de compraventa entre la empresa CREER CREA S.A.S. y el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR, pues no era su propietaria y entre otros, es unos de los requisitos que consagra la ley para la valides de estos actos y lo que acarrearía la invalides del mismo.
Lo que percibo también y por las pruebas aportadas por el demandante, sobre el estado de sus obligación en cumplimiento de los pagos a que estaba obligado y aportadas al proceso por él demandante (Ver el estado financiero de pago que realizo el demandante y se lo allego la empresa demandada), ciertamente es y asi lo confirma el demandante lo que constituye una confesión de su parte , pues no cumplió con el compromiso de pago con la empresa desde el dia 11 de mayo de 2018 sumando DICINUVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 19.500.000.oo) y porque se evidencian retrasos no cumplió con las obligaciones de pago en las fechas estipuladas.

DUODECIMO : No es cierto por cuanto no se le puede generar ni indilgarle solidaridad al intentar vincular a mi mandante , para que tenga responsabilidad en un contrato que por ley exige como requisito la suscripción del mismo, mediante la vinculación del quien debe fungir como propietario y como lo hemos advertido y evidenciado mediantes los medios probatorios allegados al proceso , que la señora Carmen Hoy propietaria no tuvo que ver, ni ha tenido vinculo ,ni los ha tenido , ni los tiene con la empresa CREER CREA S.A.S. , que puedan generar obligación directamente o en representación de ella o atraves de terceros,
Desde ya me opongo y solicito absolver a ,mi apadrinada de cualquier obligación natural como solidaria, en este asunto del contrato o promesa suscrita POR LA Empresa Demandada y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ

EN CUANTO A LA PRETENCIONES

A la PRIMERA)- Estoy a lo que el juzgado ordene, haciendo notar que la promesa de compraventa y que es objeto de cuestionamiento y allegada por la parte demandante , en este asunto, consigna que las partes que se obligaron y suscribieran dicho contrato fue La empresa CREER CREA S.A.S. representada por el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ y mi poderdante Señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ HERRERA nada tuvo que ver en la formalización y suscrición de la promesa de Compraventa, tampoco se realizó en su nombre o en su representación, de igual manera como socio de dicha empresa , mi representada, quien se constituye en una persona ajena , ala relación contractual de la promesa de compra venta 61847 de fecha 1 de Noviembre de 2017 y que es objeto de la demanda. Por lo que se deberá absolver a mi representada

A la SEGUNDA : Estoy a lo que el juzgado ordene, advirtiendo que nuestra legislación que simpre que impere el principio de buena fe y que esta no sea

desvirtuada mediante los mecanismos del el articulo 769 CC. Por lo que mi poderdante adquirió por tradición y con justo titulo, el inmuble que es objeto en esta demanda y de quien era su propietario al hacerlo y lo formalizo su propiedad ante la oficina de instrumentos públicos.

A la TERCERA, no es cierto y me opongo rotundamente por cuanto no se puede obligar a quien no lo está vinculado de manera formal personalmente, ni en condición de representación de la demandada, pues debió establecerse mediante pronunciamiento expreso, que se permitiera inferir, de manera inequívoca se pueda percibir su vinculación a la promesa, como tampoco pueden endilgarle obligaciones contractuales de incumplimiento a quien no es parte en esa relación contractual ni en la suscripción de la referida promesa de compraventa, pues ella constituye un tercero ajeno al contrato suscrito únicamente por La empresa CREER CREA S.A.S.. Representada por el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR, sin consignar o establecer que se realizó en representación solo de la empresa y no de un tercero menos de mi representada y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ .

A la CUARTA . No es Cierto Es una afirmación vaga, infundada por el demandante, quien pretende bajo un falso juicio de convicción hacer creer al despacho que mi poderdante fue quien incumplió **EL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**, tratando de que solidariamente se le condene asumir obligaciones no pactadas ni contratadas con la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ HERRERA pues del análisis del Contrato de promesa de compraventa y de su análisis y contenido, esta demostrado que no tiene ningún vínculo contractual o legal, de naturaleza extra o judicial que la obligue para con el demandante de manera lícita, está fraguando procesalmente para que a él, se le reconozca para así, lo que no ha

pactado o contratado formal ni legalmente con la promesa de compraventa y hacerse acreedor al pago de la **CLAUSULA PENAL**, materia de esta litis, incumplimiento que está por verse, es ilegal e infundado, así deberá una vez se profiera sentencia que así lo declare, por parte de este juzgado.

A LA QUINTA NO es cierto. Me opongo, no es procedente es infundada legalmente. en tal razón no existe solidaridad cuando no se tiene u n nexo causal en el surgir de obligaciones no pactadas ente las parte y especialmente con ocasión al contrato de promesa de compraventa no suscrito entre mi representada y el demandante .

A la SEXTA :, la rechazo de plano y desde ya pido se condene al actor a dicho pago a favor de mi mandante las costas y además de las agencias en derecho esto es como causación en este proceso.

SEPTIMA: Estoy a lo que el juzgado ordene..

EXEPCIONES DE FONDO

ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION:

a) Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causa confusión y deja perplejo, los diferentes vicios que se han acumulado en este juicio y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento por parte de la parte demandante, ya que de las pretensiones de la demanda se concluye que se solicita la condena de sumas de dinero a mi representada, de lo anterior se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender que mi poderdante asuma responsabilidades por un acto que no ha nacido a la vida jurídica ya que ese documento no fue firmado por ella, por lo tanto, no produce efectos

jurídicos ni ata u obliga a mi mandante señora CARMEN DEL ROSARIO HERNADEZ .

B) CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO

Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

EL señor Apoderado de la ´parte demandante , al incoar esta acción no tubo presente el requisito de procedilibilidad en asuntos CIVILES art 38 de la ley 640 de 2001 y demás normas que lo modifican y complementan la CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción civil en los procesos declarativos que deban tramitarse atravez del procedimiento ordinario o abreviado .con excepción los de expropiación y los divisorios.

VIOLA PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL DEVIDO PROCESO por canto invoca la acción mediante proceso verbal declarativo, sin haber agotado como requisito de procedibilidad, mediante el asunto la CONCILIACION EXTRAPROCESO de la cual que doy cuenta.

Por lo que este juzgado deberá rechazar esta acción, iniciada en este poceso , atendiendo principios, ampliamente esbozados por la Honorable corte Constitucional, que las Providencias manifiestamente contrarias al ordenamiento legal , no atan al JUEZ y este deberá declarar su ilegalidad, también podrá decretar su nulidad , en la fecha 27 de septiembre de 2019 que profirió auto admisorio, decretando la nulidades de oficio las que correspondan . por lo que asi le solicito, Se declare la ilegalidad del auto,

La accion de Nulidad de un contrato no puede dirigirse sino contra la parte contratante, no contra terceros, quienes son extraños al contrato (corte sup. Cas 14 Nov de 1952 , LXXIII, 677). Lo que deviene que a mi representada no le asiste los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa realizado

entre la empresa demandada y el señor demandante y sus efectos no se extienden la señora Carmen del SOCORRO HERNANDEZ en su condición de tercero.

Sírvase declarar probada la excepción propuesta Absolver a mi mandante de obligaciones derivada de los efectos de esa promesa de compraventa condenar al demandante en costas, perjuicios y agencias en derecho.

P R U E B A S

Todas las existentes en el proceso que conduzcan a la prueba de la ineficacia, improcedencia y a la nulidad , materia de este caso y al de la promesa de compra venta No PROMESA DE COMPRAVENTA No 61842 fecha 1 de Noviembre de 2017. .

3. Ruego se tengan como pruebas los siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copias de la PROMESA DE COMPRAVENTA No 61842 fecha 1 de Noviembre de 2017.

2. PODER en donde Actuó como apoderado de la parte demandada la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA conforme el poder que anexo -

4. Contestación de la demanda, Copia para el traslado de la contestación de la demnda interpuesta para el proceso en contra de mi poderdante.

7. Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el esclarecimiento de la verdad.

N O T I F I C A C I O N E S

En las direcciones

Demandante WISTON JULIO SIERRA GONZALEZ, domiciliado en el municipio de TURBACO DIRECCION urbanización la princesa Manzana 13 lote 17 .

A su apoderado demandante : GUSTAVO DE JESUS LONDOÑO PEREZ en el Barrio san Diego calle 36 No 10 75 codigo postal 130001, centro comercial invercredito tercer piso.

A la señora Carmen del Socorro Hernández Herrera en el edificio Santo Domingo centro segundo piso apartamento 2011. Cartagena Bolívar email.: carmen hernandezherrera 07@gmail.com

Recibiré notificaciones en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de Abogado Urbanización Alpes suizos transversal 68 No 3160 barrio 13 de junio email ombaldo@hotmail.com Cartagena.(Boliv..) telefonmo 3053332783

Cordialmente,

OMAR BALSEIRO DONADO

C.C. No 73.114.278 d Cartagena (Bol.).

T. P. No. 86.812. del C. S. J.

M-78

NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA
AUTENTICACIÓN BIOMETRICA
N 61847

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

EL PRE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PÚBLICOS COMPETENTE

Comparecieron **ALEXANDER PADILLLA AMADOR**, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.103.487 expedida en Cartagena, que su estado civil es unión libre con sociedad patrimonial vigente; que en este acto comparece a nombre y representación Legal de la sociedad **CREER CREA S.A.S**, conforme poder y certificado de existencia y representación legal que adjunta con NIT: **900757851**, quien en adelante y para efectos del presente contrato se llamará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte **WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ** identificado con la cedula número 1.128.058.448 expedida en CARTAGENA, quien afirma que su estado civil es SOLTERO, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se llamará **EL PROMITENTE COMPRADOR**; han celebrado el contrato de compraventa que se rige por las siguientes clausulas:

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a transferir a título de venta a **WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ**, quien es EL PROMITENTE COMPRADOR, el pleno derecho de dominio y la posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: UN – LOTE, NUMERO 14 DE LA MANZANA 11 --- UBICADA EN EL PROYECTO URBANIZACIÓN MARSELLA, MUNICIPIO DE TURBACO, DEPARTAMENTO DE BOLIVAR determinada con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, con calle en medio con el Lote 15 de la Manzana 13 y mide 12.50 metros POR LA DERECHA, con calle en medio con el Lote 2 de la Manzana 12 y mide 20.00 metros POR LA IZQUIERDA con el Lote 12 de la misma Manzana 11 y mide 20.00 metros POR EL FONDO, con el Lote 13 de la misma Manzana 11 y mide 12.50 metros; lote identificado con folio de matrícula # 060-300787.

AREA TOTAL: 250.00 m2. AREA CONSTRUIDA: 0

PARAGRAFO: El vendedor declara que el proyecto se encuentra en etapa de desarrollo, que posee la licencia de urbanismo de resolución número 2015-01-16-11 emitida por el departamento de planeación de la municipalidad de Turbaco. Asimismo, declara el vendedor, que posee los folios de matrícula que han sido asignados por la oficina de registro de instrumentos públicos. Sin embargo, aclara que solo se procederá a realizar las correspondientes escrituras públicas, cuando el comprador se encuentre paz y salvo de todo concepto. El comprador solo podrá construir cuando se elabore la correspondiente escritura pública y se protocolice el respectivo acto.

SEGUNDA: TRADICION: La capacidad superficiaria (250.00 mt2) del inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa se encuentra en propiedad de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien adquirió por compra realizada a CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA. Según consta en la escritura pública número 1976 de fecha 28 de octubre de 2015 otorgada en la Notaria cuarta del circulo de Cartagena, debidamente inscrita con Folios de Matricula Inmobiliaria Nº. 060- 108339 y 060-176066 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

TERCERO: EL PRECIO: El precio de venta del inmueble que se promete transferir es la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($54.000.000) moneda legal colombiana, que en la fecha EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR. Así:

3. En 36 cuotas mensuales de la siguiente forma:

1	5 de noviembre de 2017	$	1.500.000
2	5 de diciembre de 2017	$	1.500.000
3	5 de enero de 2018	$	1.500.000
4	5 de febrero de 2018	$	1.500.000
5	5 de marzo de 2018	$	1.500.000
6	5 de abril de 2018	$	1.500.000
7	5 de mayo de 2018	$	1.500.000
8	5 de junio de 2018	$	1.500.000
9	5 de julio de 2018	$	1.500.000
10	5 de agosto de 2018	$	1.500.000
11	5 de septiembre de 2018	$	1.500.000
12	5 de octubre de 2018	$	1.500.000
13	5 de noviembre de 2018	$	1.500.000
14	5 de diciembre de 2018	$	1.500.000
15	5 de enero de 2019	$	1.500.000
16	5 de febrero de 2019	$	1.500.000
17	5 de marzo de 2019	$	1.500.000
18	5 de abril de 2019	$	1.500.000
19	5 de mayo de 2019	$	1.500.000
20	5 de junio de 2019	$	1.500.000
21	5 de julio de 2019	$	1.500.000
22	5 de agosto de 2019	$	1.500.000

23	5 de septiembre de 2019	$	1.500.000
24	5 de octubre de 2019	$	1.500.000
25	5 de noviembre de 2019	$	1.500.000
26	5 de diciembre de 2019	$	1.500.000
27	5 de enero de 2020	$	1.500.000
28	5 de febrero de 2020	$	1.500.000
29	5 de marzo de 2020	$	1.500.000
30	5 de abril de 2020	$	1.500.000
31	5 de mayo de 2020	$	1.500.000
32	5 de junio de 2020	$	1.500.000
33	5 de julio de 2020	$	1.500.000
34	5 de agosto de 2020	$	1.500.000
35	5 de septiembre de 2020	$	1.500.000
36	5 de octubre de 2020	$	1.500.000

Los pagos señalados deberán realizarse en las fechas acordadas o antes si así lo desea el **COMPRADOR**, consignadas en la cuenta suministrada por el vendedor, acordando, además, que el incumplimiento de la obligación genera el cobro de intereses y honorarios sin requerimiento alguno por parte del **VENDEDOR** o quien éste asigne para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO- En caso de incumplimiento de alguno de los pagos en las fechas indicadas EL PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses moratorios a la tasa máxima de mora autorizada por la superintendencia Financiera de Colombia vigente al momento del cobro, que se liquidarán sobre el valor pendiente del pago y hasta tanto este se realice, amortizando los pagos que efectúe EL PROMITENTE COMPRADOR, primero a intereses y honorarios y el saldo se abonará a capital.

En el evento en que hayan transcurrido dos (2) meses consecutivos sin que EL PROMITENTE COMPRADOR haya dado cumplimiento al pago de las cuotas prometidas en la presente cláusula, se resolverá el presente contrato de promesa. En todo caso, dicho plazo podrá ser prorrogado por decisión de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** PACTO COMISORIO

PARAGRAFO: ORIGEN DE LOS FONDOS. EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que adquiere el citado inmueble, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano, o en cualquier

norma que lo modifique o adicione. EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL PROMITENTE COMPRADOR proporcione a aquel para la celebración de este negocio. Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble que vende lo adquirió con el producto de actividades lícitas. EL PROMITENTE COMPRADOR quedará eximidos de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa, o inexacta que EL PROMITENTE VENDEDOR proporcione a aquel para la celebración de este negocio.

CUARTA: Garantizan EL PROMITENTE VENDEDOR, que el inmueble materia de esta promesa de compraventa se halla a paz y salvo por el concepto de impuestos, tasa, contribuciones y valorizaciones, tanto nacionales como departamentales, municipales o distritales, causados hasta la fecha, lo mismo que al día en el pago de los servicios públicos.

QUINTA: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza que el inmueble materia de esta compraventa es de su exclusiva propiedad y lo ha poseído quieta, pacifica, pública, materialmente, no lo ha prometido en venta, ni enajenado por acto anterior al presente, no soporta limitaciones de dominio, por lo tanto, se obliga a transferirlo libre de pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, arrendamientos por escritura pública, anticresis, censo, uso o habitación, usufructo. En todo caso el PROMITENTE VENDEDOR se compromete a salir al saneamiento por cualquier defecto que haga impropio el uso del inmueble o disminuya su uso o por los vicios ocultos. PARAGRAFO: La escritura pública de compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato, será otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del círculo Notarial de Cartagena, el día 05 de Octubre de 2020 a las 9 a.m, antes o después de dicha fecha si así lo convienen las partes, teniendo en cuenta el parágrafo único de la cláusula primera. PARAGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a EL PROMITENTE VENDEDOR, y este a su vez acepta, que la escritura de compraventa que solemnizará el presente contrato será otorgada a favor de **WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ,** EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará a la mencionada notaria los paz y salvos que les correspondan para la firma de la escritura.

SEXTA: La entrega real y material del inmueble, materia de la compraventa se efectuará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR el día 05 de octubre de 2020, este término podrá cambiarse por mutuo acuerdo de las partes. PARAGRAFO: La entrega del inmueble se llevará a cabo con la conexión a punto cero, de los servicios públicos al agua potable, energía y gas, anexidades y costumbres que legal y

convencionalmente le corresponde. PARAGRAFO: Las calles tendrán pavimentación cuando el proyecto tenga un 90% en ventas. EL VENDEDOR manifiesta y el COMPRADOR da por entendido que el lote en mención no se entregará con alcantarillado por lo tanto el COMPRADOR deberá construir poza séptica para satisfacer tal fin, ni tampoco acueducto. Reconoce el COMPRADOR que el municipio donde se encuentra ubicado la urbanización Marsella no posee agua permanente, por lo tanto, aconseja el VENDEDOR que el comprador deberá tener sus reservas de agua potable.

SEPTIMA. - ARRAS. En caso de que alguna de las partes se retracte de continuar con la negociación por cualquier causa, pagará a la otra la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. ($10.000.000).

OCTAVA – CLAUSULA PENAL : El incumplimiento, por parte de alguno de los contratantes, a una o a varias de las cláusulas aquí consignadas, así como lo referente al pago de arras, dará derecho al contratante cumplimiento para exigir, por la vía ejecutiva, la satisfacción de estas obligaciones, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora para ello. Para tal fin se estima en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. ($10.000.000). PARAGRAFO: No será tomado como incumplimiento cualquier caso fortuito o fuerza mayor que se le presente a cualquiera de las partes.

NOVENA: GASTOS NOTARIALES. La retención en la fuente, como manda la ley, está a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR; los gastos notariales de la compraventa serán sufragados EL PROMITENTE VENDEDOR. Los derechos notariales, así como también los gastos de registro, beneficencia, tesorería, serán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA– PRORROGAS: Solo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, mediante común acuerdo suscrito en otro si entre la parte y el agregado al presente contrato.

DECIMA PRIMERA – MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: Este contrato presta merito ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones en el pactadas. En consecuencia, para ejecutar la cláusula penal y arras. Las partes renuncian expresamente a cualquier clase de requerimiento previo, incluido el de la constitución en mora.

DECIMA SEGUNDA – CESION DEL CONTRATO: El COMPRADOR NO podrá ceder este contrato sin autorización previa y escrita de la otra parte debidamente autenticada, además cancelando la suma del 20% del valor del contrato.

DECIMA TERCERA – LINEAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN: Acepta el comprador que es de su conocimiento cumplir con las normas urbanísticas y las recomendaciones que realice el VENDEDOR las cuales estarán sujetas al Plan de Ordenamiento Territorial de la municipalidad y en documento elevado a escritura pública que será suministrado por el VENDEDOR. Entiende el comprador que deberá iniciar construcción en el término de cuatro (4) años contados a partir de la presente firma, entendiendo, además, que el incumplimiento a tal actividad dará lugar a una sanción pecuniaria equivalente a DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000). Respetar y conservar sin modificación alguna las fachadas de los diseños y planos arquitectónicos suministrados por el VENDEDOR.

ALCANCE: Este contrato de promesa de compraventa recoge la real voluntad de las partes, y es el primer instrumento de interpretación, antes de la escritura pública de compraventa que solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa, en consecuencia, de ello, si en la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida se omitiere alguna estipulación aquí prevista, o se incurriere en contradicción con lo aquí indicado, prevalecerá el contenido del presente documento.

DECIMA CUARTO – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, el domicilio contractual se establece en el municipio de Turbaco, Bolívar así: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, URBANIZACIÓN MARSELLA MZ 4 LOTE 11 TURBACO BOLÍVAR y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, URBANIZACION LA PRINCESA MZ13 LOTE17, **Correo:** wiston_2023@hotmail.com, **Celular:** 301-3876599.

Cualquier notificación o comunicación que deba realizarse de conformidad con este contrato, se hará por escrito, y se entenderá surtida si se entrega en persona, email o por correo certificado, a las direcciones antes mencionadas.

16

Notaría 5

48901

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

61847

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el tres (03) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Cartagena, compareció:

WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #1128058448 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

8q0jtaeyrai0
03/11/2017 - 10:16:02:402

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

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

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

OMAIRA ESTER PRENS GÓMEZ
Notaria cinco (5) del Círculo de Cartagena - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8q0jtaeyrai0

5 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Por constancia de lo anterior se firma el presente contrato de promesa de compraventa en dos (2) ejemplares del mismo tenor, cada uno con siete (7) páginas, en Cartagena a un dia(01) día del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

EL PROMITENTE COMPRADOR

WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ
CARTAGENA

EL PROMITENTE VENDEDOR

ALEXANDER PADILLA AMADOR
CARTAGENA

ALEXANDER PADILLA AMADOR
CARTAGENA

Notaría Quinta del Circulo de Cartagena
OMAIRA E. PRENS GOMEZ (E)
Testimonio de Firma Registrada
La suscrita Notaria Quinta (E) del Circulo Cartagena hace constar que la firma que antecede corresponde con la registrada en esta notaria por:
ALEXANDER PADILLA AMADOR
Identificado con C.C. **910348?**
Cartagena:2017-11-03 10:0?
-811528683

NOTARIA
Con el sistema biométrico exigido por la ley no fue utilizado y por lo tanto no hubo cotejo dactilar en esta diligencia por las siguientes razones:

- [ ] FALLA TÉCNICA
- [ ] IMPEDIMIENTO FÍSICO
- [x] POR ESTAR REGISTRADA LA FIRMA
- [ ] POR FALTA DE CONECTIVIDAD
- [ ] POR SUSPENSIÓN DEL FLUIDO ELECTRICO
- [ ] OTROS _____

ARTICULO 3 RESOLUCIÓN 6467 DE 2015 S.N.R.

17 y reverso

República de Colombia

Ca332139391

As051418748

NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

ESCRITURA PÚBLICA 3537 TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE

FECHA: 03 TRES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

ACTO: PODER GENERAL.

OTORGADO POR: CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA

Cédula de Ciudadanía N° 33.112.978

A FAVOR DE: OMAR BALSEIRO DONADO C.C.No.73.114.278

CARLOS ARTURO CARBALLO HERRERA C.C.No.17.849.176

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolivar, en la República de Colombia, en la fecha arriba señalada, ante al Despacho de la Notaria Segunda de Cartagena la doctora EUDENIS CASAS BERTEL. Compareció **CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA**, persona mayor de edad, identificada con la cédula de Ciudadanía N° 33.112.978; En uso de sus facultades legales, domiciliada en esta ciudad, de estado civil SOLTERA CON UNION MARITAL VIGENTE, Que en adelante y para los efectos de este poder se denominara **MANDANTE**. Y en su condición manifestó que obrando en su propio nombre confiere PODER con todas las facultades dispositivas y administrativas al Abogado, **OMAR BALSEIRO DONADO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.114.278 expedida en Cartagena, domiciliado en Cartagena de indias, y a el Arquitecto **CARLOS ARTURO CARBALLO HERRERA**, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.849.176 expedida en Maicao, domiciliados en Cartagena de indias, Quienes *en adelante y para los efectos de este contrato se denominaran* los **MANDATARIOS**. Para que celebren y ejecuten los siguientes actos y contratos, atinentes a los bienes inmuebles, denominados, **CANDILEJAS UNO A**, con matricula Inmobiliaria No 060-108339 y Referencia Catastral No 00-01-0002-0058-000 AREA ; 4 HAS+ 5.400.ooM2 y **CANDILEJA UNO B-C** con folio Matricula inmobiliaria No 060-176086 y Referencia Catastral No 00-01-0002-0227-000. y AREA 4Hts +5.400.oo M2. Ubicados en el Municipio de Turbaco; los cuales fueron englobados y loteados mediante escritura N°0402 de la notaria cuarta del circulo notarial de Cartagena, del ocho (08) de Marzo del dos mil dieciséis 2016. Del

anterior englobe y loteo se desprendieron las siguientes matriculas de cuerdo a la escritura de loteo N°2158 del cinco (5) de Diciembre del dos mil dieciséis (2016) de la notaria cuarta del circulo de Cartagena. Dirección: URBANIZACION "CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA" Ubicado en el Municipio de Turbaco, Departamento de Bolivar. Consta de (17) Diecisiete Manzanas y ciento noventa y tres lotes (193). Y que la propietaria readquirió los predios mediante escritura 0971 del veintiuno (21) de junio del dos mil diecisiete (2017). Toda la tradición anterior conforma la denominada URBANIZACION "CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA" R.P.H, Modalidad suburbana, ubicado en el municipio de Turbaco, departamento de Bolivar. REFERENCIAS CATASTRALES: 00-01-0002-0058-000 y 00-01-0002-0227-000. Y efectivamente los actos que cobijan este mandato se extienden a la totalidad del y/o los inmuebles que se derivaron de la anterior tradición; Los cuales no se encuentran afectados a vivienda familiar, Descritos a continuación: MANZANA 1

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300677	252.00M2
2	060-300678	252.00M2
3	060-300679	252.00M2
4	060-300680	252.00M2
5	060-300681	252.00M2
6	060-300682	252.00M2
7	060-300683	252.00M2
8	060-300684	252.00M2
9	060-300685	252.00M2
10	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00 M2

MANZANA 2

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300687	252.00M2

República de Colombia

Página 3

2	060-300688	252.00M2
3	060-300689	252.00M2
4	060-300690	252.00M2
5	060-300691	252.00M2
6	060-300692	252.00M2
7	060-300693	252.00M2
8	060-300694	252.00M2
9	060-300695	252.00M2
10	060-300696	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00 M2

MANZANA 3

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300697	284.79M2
2	060-300698	318.32M2
3	060-300699	351.85M2
4	060-300700	385.38M2
5	060-300701	418.91M2
6	060-300702	452.44M2
	AREA TOTAL MANZANA	2211.69M2

MANZANA - 4

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300703	252.00M2
2	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
3	060-300705	252.00M2
4	060-300706	252.00M2
5	060-300707	252.00M2
6	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2

7	060-300709	252.00M2
8	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
9	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
10	060-300712	252.00M2
11	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
12	060-300714	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3024.00 M2

MANZANA 5

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
2	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
3	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
4	060-300718	252.00M2
5	060-300719	252.00M2
6	060-300720	252.00M2
7	060-300721	252.00M2
8	060-300722	252.00M2
9	060-300723	252.00M2
10	060-300724	252.00M2
11	060-300725	252.00M2
12	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3024.00 M2

MANZANA 6

Lote N°	MATRICULA	AREA

	INMOBILIARIA	
1	060-300727	291.54M2
2	VENDIDO Y REGISTRADO	330.89M2
3	060-300729	370.25M2
4	060-300730	409.77M2
5	060-300731	449.66M2
6	060-300732	489.55M2
	AREA TOTAL MANZANA	2341.66 M2

MANZANA 7

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300733	248.35M2
2	060-300734	252.00M2
3	060-300735	252.00M2
4	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
5	060-300737	252.00M2
6	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
7	060-300739	252.00M2
8	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
9	060-300741	252.00M2
10	060-300742	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2516.35M2

MANZANA 8

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300743	252.00M2
2	060-300744	252.00M2

3	060-300745	252.00M2
4	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
5	060-300747	252.00M2
6	060-300748	252.00M2
7	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
8	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
9	060-300751	252.00M2
10	060-300752	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00M2

MANZANA 9

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300753	252.00M2
2	060-300754	252.00M2
3	060-300755	252.00M2
4	060-300756	252.00M2
5	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
6	060-300758	252.00M2
7	060-300759	252.00M2
8	060-300760	252.00M2
9	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
10	060-300762	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00M2

MANZANA 10

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300763	252.00M2

República de Colombia

Ca332139394

Aa061418724

2	060-300764	252.00M2
3	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
4	060-300766	252.00M2
5	060-300767	252.00M2
6	060-300768	252.00M2
7	060-300769	252.00M2
8	060-300770	252.00M2
9	060-300771	252.00M2
10	060-300772	252.00M2
11	VENDIDO Y REGISTRADO	207.84M2
	AREA TOTAL MANZANA	2727.84M2

MANZANA 11

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300774	250.00M2
2	060-300775	252.00M2
3	060-300776	250.00M2
4	060-300777	250.00M2
5	060-300778	250.00M2
6	060-300779	250.00M2
7	060-300780	250.00M2
8	060-300781	250.00M2
9	060-300782	250.00M2
10	060-300783	250.00M2
11	060-300784	250.00M2
12	060-300785	250.00M2
13	060-300786	250.00M2
14	060-300787	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3500.00M2

MANZANA 12

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300788	250.00M2
2	060-300789	252.00M2
3	060-300790	250.00M2
4	060-300791	250.00M2
5	060-300792	250.00M2
6	060-300793	250.00M2
7	060-300794	250.00M2
8	060-300795	250.00M2
9	060-300796	250.00M2
10	060-300797	250.00M2
11	060-300798	250.00M2
12	060-300799	250.00M2
13	060-300800	250.00M2
14	060-300801	250.00M2
15	060-300802	239.15M2
16	060-300803	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3989.15M2

MANZANA 13

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300804	250.00M2
2	060-300805	252.00M2
3	060-300806	250.00M2
4	060-300807	250.00M2
5	060-300808	250.00M2
6	060-300809	250.00M2
7	060-300810	250.00M2
8	060-300811	250.00M2
9	060-300812	250.00M2
10	060-300813	250.00M2

República de Colombia

Ca332139398

Aa061418723

11	060-300814	250.00M2
12	060-300815	250.00M2
13	060-300816	250.00M2
14	060-300817	250.00M2
15	060-300818	250.00M2
16	060-300819	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3989.00M2

MANZANA 14

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300820	250.00M2
2	060-300821	252.00M2
3	060-300822	250.00M2
4	060-300823	250.00M2
5	060-300824	250.00M2
6	060-300825	250.00M2
7	060-300826	250.00M2
8	060-300827	250.00M2
9	060-300828	250.00M2
10	060-300829	250.00M2
11	060-300830	250.00M2
12	060-300831	250.00M2
13	060-300832	250.00M2
14	060-300833	250.00M2
15	060-300834	250.00M2
16	060-300835	250.00M2
17	060-300836	275.53
	AREA TOTAL MANZANA	4275.53.00M2

MANZANA 15

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA

1	060-300837	292.22M2
2	060-300838	406.54M2
3	060-300839	250.00M2
4	060-300840	250.00M2
5	060-300841	250.00M2
6	060-300842	250.00M2
7	060-300843	250.00M2
8	060-300844	250.00M2
9	060-300845	250.00M2
10	060-300846	250.00M2
11	060-300847	250.00M2
12	060-300848	250.00M2
13	060-300849	250.00M2
14	060-300850	250.00M2
15	060-300851	250.00M2
16	060-300852	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	4198.76M2

MANZANA 16

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300853	250.00M2
2	060-300854	262.00M2
3	060-300855	250.00M2
4	060-300856	250.00M2
5	060-300857	250.00M2
6	060-300858	250.00M2
7	060-300859	250.00M2
8	060-300860	250.00M2
9	060-300861	250.00M2
10	060-300862	410.76M2
11	060-300863	250.00M2
12	060-300864	266.53M2

13	060-300865	266.09M2
14	060-300866	265.66M2
15	060-300867	322.65M2
	AREA TOTAL MANZANA	4031.69M2

MANZANA 17

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300868	512.67M2
2	060-300869	216.30M2
	AREA TOTAL MANZANA	728.97M2

PRIMERO: Para que administren los bienes de la poderdante, sean muebles ó inmuebles, recaude sus productos, y celebre con relación a ellos toda clase de contratos de disposición, de garantía o de administración, enajene o venda y suscriba las correspondientes escrituras, por solicitud de los mandatarios una vez realizada la venta y el pago total de cada unidad. **SEGUNDO:** para que ratifique en nombre de la mandante legalmente contrato de compraventa y cualquier otro celebrado por ella; Ventas, en forma total o parcial de los inmuebles o cualquier otro celebrado por ella. **TERCERO:** Para que exija, cobre y perciba cualesquiera cantidades de dinero o de otras especies que se adeuden a la poderdante, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes. **CUARTO:** Para que exija cuentas a quienes tengan obligación de rendirlas a la MANDANTE, las apruebe o impruebe, y pague o perciba, según el caso, el saldo respectivo, otorgando los finiquitos correspondiente. **QUINTO**: Para que condone total o parcialmente las deudas a favor de la MANDANTE y para que conceda a los deudores esperas para satisfacer sus obligaciones. **SEXTO:** Para que realicen lo pertinente en todo lo relacionado con la tradición del inmueble, gravámenes, limitación al dominio, medidas cautelares, títulos de tenencia, falsa tradición, cancelaciones, recuperación parcial del bien inmueble, rescisión de contrato, afectación por causa de obra pública, compraventa con antecedente registral, declaratoria y recuperación de titularidad del bien inmueble, ya sea judicial o extrajudicialmente, y otros: referentes a los bienes relacionados en la Parte de considerandos. **SEPTIMO:** Pago de gastos y honorarios. Para cancelar la totalidad de los

honorarios pactados que se generen como consecuencia de las acciones y actuaciones , relacionadas con la ejecución del presente mandato, en la etapa extra judicial o cuando se haya iniciado cualquier acción jurídica, los gastos tales como : fotocopias, llamadas telefónicas, cartas, usos de recursos y redes sociales, registros movilizaciones, levantamientos topográficos, elaboración de planos, medidas y presupuestos, ante entidades y notarías elaboración de documentos e inscripción de los mismos presentar caución, constituir garantías mediante pólizas judiciales, desplazamientos o transportes ya sea terrestres , aéreos, fluviales, nacionales e intermunicipales, notificaciones, honorarios a investigadores visitadores, topógrafos, peritos, secuestres, dictámenes de evaluadores, etc. que se ocasionen con la cancelación e iniciación de las diligencias administrativas acciones policivas, judiciales y administrativas de clarificación de la propiedad, declaración de parte restante, escritura de división, firma de escritura aclaratoria, pactar y fijar precio de venta, desenglobe, englobe, registro ante la oficina de instrumentos públicos, prohibición administrativas, prohibición de inscripción o cancelación de actos que afecten el dominio sin la debida autorización y otros, todos los cuales serán a cuenta y a cargo en su totalidad por parte de la MANDANTE. **OCTAVO:** Cobros. Para que directamente cobre o perciba el valor de las sumas por concepto de venta totales o parciales de los inmuebles, expida recibos y haga cancelaciones correspondientes, tales como pago de impuestos peritazgos, avalúos, gastos notariales y de registro, levantamiento topográfico y en general todo los gastos generados con ocasión del presente mandato, por los tramites o acciones que haya que realizar en cumplimiento de este mandato y para qué judicial o extrajudicialmente cobre y perciba el valor de los créditos que se constituya en favor de la MANDANTE por concepto de venta de los inmuebles. **NOVENO:** Para que nove las obligaciones de la MANDANTE o las que contraiga a favor de ella y para que transija o Concilie los pleitos, deudas y diferencias que ocurran relativas a los derechos y a las obligaciones de la MANDANTE. **DECIMO:** Para que someta a Conciliación o la decisión de tribunales de arbitramento constituidos de acuerdo con la Ley o con la costumbre, los pleitos, dudas o diferencias relativos a los derechos y obligaciones de la MANDANTE y para que la represente en la sustanciación del juicio o de los juicios arbitrales respectivos. **DECIMO PRIMERO:** Para que constituya servidumbres activas o pasivas,

República de Colombia

Página 13

servidumbre de acueducto activa o pasiva, servidumbre de gaseoducto, activa o pasiva, servidumbre de aguas negras activas o pasivas, de energía eléctrica, activa o pasiva, de tele-comunicaciones, activas o pasivas y de tránsito, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles de la MANDANTE . **DECIMO SEGUNDO:** CENTRO DE CONCILIACIÓN. Para que concilie las diferencias o controversias susceptibles de transacción relativa a los derechos y obligaciones de la MANDANTE y para que la represente a donde sea necesario incluyendo el proceso o los procesos arbitrales. **DECIMO TERCERO:** DESISTIMENTO. Para que se desista en los procesos que se adelanten en ocasión a las acciones policivas judiciales o extra judiciales, en representación de la MANDANTE y de reclamaciones o gestiones en que intervengan a nombre de la misma, de los recursos que en ellos se interponga y de los incidentes que se promuevan, con ocasión a este asunto. **DECIMO CUARTO:** TRANSIGIR: para que transijan pleitos en los diferentes procesos y trámites que ocurran respecto de los derechos y obligaciones relacionados con el objeto de este Mandato. **DECIMO QUINTO:** REPRESENTACION para que representen a la MANDANTE señora **CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA**, ante las corporaciones, e instituciones públicas y privadas, funcionarios o empleados de los entes legislativos, ejecutivo, judicial y sus organismos vinculados o adscritos, contencioso, acciones policivas correspondientes, con ocasión de controversia sobre la posesión del inmuebles, centros de conciliación, curadurías, secretaria de planeación municipal, secretarías ambientales, entidades prestadoras de servicios públicos, en fin, toda clase de peticiones, actuaciones o procesos, actos, diligencias o gestiones y actuaciones, procesales o extraprocesales y en general para ejercer toda sus formas los derechos de acción, petición y oposición, así como lo relacionado con las acciones de tutela, populares o de cumplimiento, en que la poderdante tenga que intervenir directa o indirectamente. Ya sea como demandante o demandado, tercero, o como coadyuvante. **DECIMO SEXTO:** Para que sustituya total o parcialmente este **MANDATO** y revoque sustituciones y en general, para que asuma la personería de la MANDANTE siempre que lo estime conveniente, de manera que en ningún caso quede sin representación en los actos y negocios que le interese: En relación con el proyecto urbanístico denominado URBANIZACION MARSELLA.

DECIMO SEPTIMO: Para que represente a la poderdante en cualquier actuación judicial o extrajudicial. **DECIMO OCTAVO**: Para nombrar apoderados judiciales o extrajudicial que la representen en casos actuales o futuros y ante las autoridades competentes. **DECIMO NOVENO:** Que este **MANDATO**, en todos los casos y para todos los efectos, lo otorga, definitivamente, con todas las facultades generales y especiales que se requieran conforme a la Ley, por lo cual debe entenderse conferido sin limitación alguna, no solo para lo expresamente previsto, sino para todas las diligencias, gestiones actuaciones y representaciones, anexas, conexas, accesorias o complementarias, con capacidad para firmar promesas de compra venta, recibir, desistir, sustituir, transigir, cancelar, recurrir, intervenir, excepcionar, reasumir, postular, demandar, litigar, pedir, conciliar, renunciar. Ejecutar obras de urbanismo y construcción para ello el mandatario podrá Realizar contratación o subcontratos de obras, civiles, suministros, compras, presupuestos, diseños, modificación de especificaciones constructivas y de obra, contratación de personal profesional, técnico y/o administrativo y todo en cuanto a ingeniería y arquitectura sea necesario e idóneo para el buen desarrollo del mandato conferido. **PARAGRAFO:** — los mandatarios realizaran informe mensual sobre el estado y desarrollo del proyecto. **VIGESIMO: DURACION.** La duración del presente mandato estará determinada por la venta y pago del último lote del proyecto URBANIZACION MARSELLA, Y por las causales legalmente establecidas por el código civil. Tendrá carácter de exclusividad sin la intervención de corredores o comisionistas externos sin previa autorización del mandatario. **VIGESIMO PRIMERO.** Las partes acuerdan que en el evento de surgir controversias, con ocasión del mandato se resolverá por un tribunal de arbitramento con domicilio en la ciudad de Cartagena conforme al decreto 2279 de 1989 y 1818 de 1998, o en la ley 23 de 1991 y demás normas concordantes. El presente MANDATO presta merito ejecutivo. ——————————————————

ADVERTENCIA AL COMPARECIENTE(S) Y/O CONSTITUYENTE(S): 1) Se advirtió la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y

República de Colombia

Aa061418710

Ca332130308

del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35 decreto Ley 960/70.- Leído el presente público instrumento por los otorgantes lo aprueban y firman en señal de aceptación. Protocolo elaborado en la hoja de papel No. Aa061418748, 8726, 8725, 8724, 8723, 8722, 8721, 8720

Resolución 0691/2019 — Derechos $ 187100

SUPER Y FONDO $ 12400 — IVA $35549

TODO LO ENMENDADO Y ENTRELINEADO VALE DEC. 960/70

109574

CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA

Cédula de Ciudadanía N° 33.112.978

DIRECCION Centro Edf Sto Domingo apto 211

TEL 315.749.2843

REPÚBLICA DE COLOMBIA DPTO. DE BOLIVAR NOTARIA SEGUNDA Cartagena

LA NOTARIA SEGUNDA PRINCIPAL

EUDENIS CASAS BERTEL

Se tiene copia de la E.P. No. 3534 del 23 septiembre de 2019 para entregar a Pare diversado

Cartagena a 04 de 09 de 2019

RICARDO JOSE SIERRA MEZA

ARCHIVO

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

Ce332139369

NOTARIA SEGUNDA
CARTAGENA DE INDIAS

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

105574

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el tres (03) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Dos (2) del Círculo de Cartagena, compareció:

CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA, Identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0033112978.

-------- Firma autógrafa --------

22ey51zzlfpr6
09/09/2019 - 10:50:09:429

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de PODER GENERAL, con número de referencia 60484 del día 03 de septiembre de 2019.

EUDENIS DEL CARMEN CASAS BERTEL
Notaria dos (2) del Círculo de Cartagena

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número único de transacción: 22ey51zzlfpr6

Ce332139369

Centro, Calle Vélez Danies No. 4-17 y 4-21 Tels: 6643126 - 6646405 Cartagena de Indias, Colombia
www.notaria2cartagena.com

Traslado 1

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO

E. S. D.

REF: NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

DEMADANTE WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, **V/S** demandada la empresa CREER CREA S.A.S con Nit 900757851 y CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA

RADICADO : 138 36 40 89 002 2019 005 11 00

RESPETADO DOCTOR(A):

OMAR BALSEIRO DONADO , mayor de edad, con domicilio y vecino de esta ciudad, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.114.278 de Cartagena Bolívar, y tarjeta profesional No 86.812 del C. S. J ., obrando en mi carácter de apoderado judicial de la demandada Señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No 33.112.978 y con domicilio en la ciudad de Cartagena ; estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar la Demanda en proceso de la referencia **EL PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de la siguiente manera.

A Los Hechos, pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda , las rechazo de plano por carecer de fundamento y de derecho , como le demostrare de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Al PRIMERO. Es cierto parcialmente, por cuanto el demandante señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, firmo promesa de compraventa No 61 847 el dia 1 de NOVIEMBRE DE 2017 con la empresa CREER CREA S.A.S con Nit

900757851 y fue suscrita en su representación por el señor Alexander Padilla Amador y No es cierto que la promesa de compraventa se haya suscrito a nombre o en representación de la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ, tal consta en el documento o contrato referido.

Al SEGUNDO, Me opongo parcialmente, en relación a que el señor Demandante WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, suscribe promesa de compraventa con la empresa CREER CREA S.A.S como PROPIETRIA del inmueble de Folio matricula No 060-300787 y que sus demás medidas y linderos y demás especificaciones que se detalla en el contrato de promesa de compra venta en mención, en sus cláusulas PRIMERA . el mencionado contrato no vincula ni fue refrendado o suscrito por la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ , por cuanto ella no fungía como propietaria del inmueble y además no suscribió la promesa de compraventa como persona natural y /o como propietaria vendedora con el objeto de transferir en venta el inmueble o como socia o accionista de la empresa CREER CREA S.A.S .

AL TERCERO No es cierto .por cuanto del certificado de libertad y tradición aportado como prueba, por el demandante, se deduce con toda claridad que el predio lo Adquirió la empresa CRRER CREA S.A.S fue del señor ALEXANDER PADILLA AMADOR conforme a la ANOTACION 003 del 27 -12-2016 del certificado de libertad y tradición No 060-300787 y en ningún momento esta empresa lo adquirió por compra que le hiciera a mi poderdante, en tal razón, a mi poderdante no le asiste ningún vínculo contractual de ninguna naturaleza, con el aquí demandante, lo que configura una falta de legitimación para demandarla o vincularla en este asunto mediante este proceso.

AL CUARTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL QUINTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEXTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEPTIMO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL OCTAVO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL NOVENO no es cierto y Me opongo parcialmente , por cuanto no participo mi mandante en la suscripción del contrato o negocio que concibieron, entre el Demandante y la empresa CREER CREA S.A.S. , pues si e cierto que la señora CARMEN del SOCORRO HERNANDEZ HERRERA adquirió el predio del cual se hace pluricitada mención mediante la Escritura No 0971 de 21-06-2017.

Mi representada hoy demandada adquirió el lote de buena fe y en convicción de que nunca realizo fraude para adquirirlo exentos de todo vicios , de conformidad con los preceptos legales y de quien era su propietario en el momento que lo adquiero.

DECIMO: No es cierto . por cuanto mi poderdante no es socia , de la empresa CREER CREA S.A.S. lo que se puede constatar con el certificado de cámara de comercio aportado por el mismo Demandante ni tampoco es socia de hecho.

UNDECIMO : No es cierto, por cuanto no se le pude indilgar solidaridad y responsabilidad alguna a mi representada, por cuanto está demostrado a la saciedad que ella, no concurrió a suscribir el contrato o promesa de compraventa entre la empresa CREER CREA S.A.S. y el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR, pues no era su propietaria y entre otros, es unos de los requisitos que consagra la ley para la valides de estos actos y lo que acarrearía la invalides del mismo.

Lo que percibo también y por las pruebas aportadas por el demandante, sobre el estado de sus obligación en cumplimiento de los pagos a que estaba obligado y aportadas al proceso por él demandante (Ver el estado financiero de pago que realizo el demandante y se lo allego la empresa demandada), ciertamente es y asi lo confirma el demandante lo que constituye una confesión de su parte , pues no cumplió con el compromiso de pago con la empresa desde el dia 11 de mayo de 2018 sumando DICINUVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 19.500.000.oo) y porque se evidencian retrasos no cumplió con las obligaciones de pago en las fechas estipuladas.

DUODECIMO : No es cierto por cuanto no se le puede generar ni indilgarle solidaridad al intentar vincular a mi mandante , para que tenga responsabilidad en un contrato que por ley exige como requisito la suscripción del mismo, mediante la vinculación del quien debe fungir como propietario y como lo hemos advertido y evidenciado mediantes los medios probatorios allegados al proceso , que la señora Carmen Hoy propietaria no tuvo que ver, ni ha tenido vinculo ,ni los ha tenido , ni los tiene con la empresa CREER CREA S.A.S. , que puedan generar obligación directamente o en representación de ella o atraves de terceros,
Desde ya me opongo y solicito absolver a ,mi apadrinada de cualquier obligación natural como solidaria, en este asunto del contrato o promesa suscrita POR LA Empresa Demandada y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ

EN CUANTO A LA PRETENCIONES

A la PRIMERA)- Estoy a lo que el juzgado ordene, haciendo notar que la promesa de compraventa y que es objeto de cuestionamiento y allegada por la parte demandante , en este asunto, consigna que las partes que se obligaron y suscribieran dicho contrato fue La empresa CREER CREA S.A.S. representada por el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ y mi poderdante Señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ HERRERA nada tuvo que ver en la formalización y suscrición de la promesa de Compraventa, tampoco se realizó en su nombre o en su representación, de igual manera como socio de dicha empresa , mi representada, quien se constituye en una persona ajena , ala relación contractual de la promesa de compra venta 61847 de fecha 1 de Noviembre de 2017 y que es objeto de la demanda. Por lo que se deberá absolver a mi representada

A la SEGUNDA : Estoy a lo que el juzgado ordene, advirtiendo que nuestra legislación que simpre que impere el principio de buena fe y que esta no sea

desvirtuada mediante los mecanismos del el articulo 769 CC. Por lo que mi poderdante adquirió por tradición y con justo titulo, el inmuble que es objeto en esta demanda y de quien era su propietario al hacerlo y lo formalizo su propiedad ante la oficina de instrumentos públicos.

A la TERCERA, no es cierto y me opongo rotundamente por cuanto no se puede obligar a quien no lo está vinculado de manera formal personalmente, ni en condición de representación de la demandada, pues debió establecerse mediante pronunciamiento expreso, que se permitiera inferir, de manera inequívoca se pueda percibir su vinculación a la promesa, como tampoco pueden endilgarle obligaciones contractuales de incumplimiento a quien no es parte en esa relación contractual ni en la suscripción de la referida promesa de compraventa, pues ella constituye un tercero ajeno al contrato suscrito únicamente por La empresa CREER CREA S.A.S.. Representada por el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR, sin consignar o establecer que se realizó en representación solo de la empresa y no de un tercero menos de mi representada y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ .

A la CUARTA . No es Cierto Es una afirmación vaga, infundada por el demandante, quien pretende bajo un falso juicio de convicción hacer creer al despacho que mi poderdante fue quien incumplió **EL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**, tratando de que solidariamente se le condene asumir obligaciones no pactadas ni contratadas con la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ HERRERA pues del análisis del Contrato de promesa de compraventa y de su análisis y contenido, esta demostrado que no tiene ningún vínculo contractual o legal, de naturaleza extra o judicial que la obligue para con el demandante de manera lícita, está fraguando procesalmente para que a él, se le reconozca para así, lo que no ha

pactado o contratado formal ni legalmente con la promesa de compraventa y hacerse acreedor al pago de la **CLAUSULA PENAL,** materia de esta litis, incumplimiento que está por verse, es ilegal e infundado, así deberá una vez se profiera sentencia que así lo declare, por parte de este juzgado.

A LA QUINTA NO es cierto. Me opongo, no es procedente es infundada legalmente. en tal razón no existe solidaridad cuando no se tiene u n nexo causal en el surgir de obligaciones no pactadas ente las parte y especialmente con ocasión al contrato de promesa de compraventa no suscrito entre mi representada y el demandante .

A la SEXTA :, la rechazo de plano y desde ya pido se condene al actor a dicho pago a favor de mi mandante las costas y además de las agencias en derecho esto es como causación en este proceso.

SEPTIMA: Estoy a lo que el juzgado ordene..

EXEPCIONES DE FONDO

ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION:

a) Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causa confusión y deja perplejo, los diferentes vicios que se han acumulado en este juicio y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento por parte de la parte demandante, ya que de las pretensiones de la demanda se concluye que se solicita la condena de sumas de dinero a mi representada, de lo anterior se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender que mi poderdante asuma responsabilidades por un acto que no ha nacido a la vida jurídica ya que ese documento no fue firmado por ella, por lo tanto, no produce efectos

jurídicos ni ata u obliga a mi mandante señora CARMEN DEL ROSARIO HERNADEZ .

B) CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO

Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

EL señor Apoderado de la ´parte demandante , al incoar esta acción no tubo presente el requisito de procedilibilidad en asuntos CIVILES art 38 de la ley 640 de 2001 y demás normas que lo modifican y complementan la CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción civil en los procesos declarativos que deban tramitarse atravez del procedimiento ordinario o abreviado .con excepción los de expropiación y los divisorios.

VIOLA PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL DEVIDO PROCESO por canto invoca la acción mediante proceso verbal declarativo, sin haber agotado como requisito de procedibilidad, mediante el asunto la CONCILIACION EXTRAPROCESO de la cual que doy cuenta.

Por lo que este juzgado deberá rechazar esta acción, iniciada en este poceso , atendiendo principios, ampliamente esbozados por la Honorable corte Constitucional, que las Providencias manifiestamente contrarias al ordenamiento legal , no atan al JUEZ y este deberá declarar su ilegalidad, también podrá decretar su nulidad , en la fecha 27 de septiembre de 2019 que profirió auto admisorio, decretando la nulidades de oficio las que correspondan . por lo que asi le solicito, Se declare la ilegalidad del auto,

La accion de Nulidad de un contrato no puede dirigirse sino contra la parte contratante, no contra terceros, quienes son extraños al contrato (corte sup. Cas 14 Nov de 1952 , LXXIII, 677). Lo que deviene que a mi representada no le asiste los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa realizado

entre la empresa demandada y el señor demandante y sus efectos no se extienden la señora Carmen del SOCORRO HERNANDEZ en su condición de tercero.

Sírvase declarar probada la excepción propuesta Absolver a mi mandante de obligaciones derivada de los efectos de esa promesa de compraventa condenar al demandante en costas, perjuicios y agencias en derecho.

P R U E B A S

Todas las existentes en el proceso que conduzcan a la prueba de la ineficacia, improcedencia y a la nulidad , materia de este caso y al de la promesa de compra venta No PROMESA DE COMPRAVENTA No 61842 fecha 1 de Noviembre de 2017. .

3. Ruego se tengan como pruebas los siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copias de la PROMESA DE COMPRAVENTA No 61842 fecha 1 de Noviembre de 2017.

2. PODER en donde Actuó como apoderado de la parte demandada la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA conforme el poder que anexo -

4. Contestación de la demanda, Copia para el traslado de la contestación de la demnda interpuesta para el proceso en contra de mi poderdante.

7. Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el esclarecimiento de la verdad.

N O T I F I C A C I O N E S

En las direcciones

Demandante WISTON JULIO SIERRA GONZALEZ, domiciliado en el municipio de TURBACO DIRECCION urbanización la princesa Manzana 13 lote 17 .

A su apoderado demandante : GUSTAVO DE JESUS LONDOÑO PEREZ en el Barrio san Diego calle 36 No 10 75 codigo postal 130001, centro comercial invercredito tercer piso.

A la señora Carmen del Socorro Hernández Herrera en el edificio Santo Domingo centro segundo piso apartamento 2011. Cartagena Bolívar email.: carmen hernandezherrera 07@gmail.com

Recibiré notificaciones en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de Abogado Urbanización Alpes suizos transversal 68 No 3160 barrio 13 de junio email ombaldo@hotmail.com Cartagena.(Boliv..) telefonmo 3053332783

Cordialmente,

OMAR BALSEIRO DONADO

C.C. No 73.114.278 d Cartagena (Bol.).

T. P. No. 86.812. del C. S. J.

M-78

NOTARIA QUINTA DE CARTAGENA
AUTENTICACION BIOMETRICA
N 61842

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTO PÚBLICOS COMPETENTE

Comparecieron **ALEXANDER PADILLLA AMADOR**, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.103.487 expedida en Cartagena, que su estado civil es unión libre con sociedad patrimonial vigente; que en este acto comparece a nombre y representación Legal de la sociedad **CREER CREA S.A.S**, conforme poder y certificado de existencia y representación legal que adjunta con NIT: **900757851**, quien en adelante y para efectos del presente contrato se llamará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte **WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ** identificado con la cedula número 1.128.058.448 expedida en CARTAGENA, quien afirma que su estado civil es SOLTERO, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se llamará **EL PROMITENTE COMPRADOR**; han celebrado el contrato de compraventa que se rige por las siguientes clausulas:

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a transferir a título de venta a **WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ**, quien es EL PROMITENTE COMPRADOR, el pleno derecho de dominio y la posesión que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: UN – LOTE, NUMERO 14 DE LA MANZANA 11 — UBICADA EN EL PROYECTO URBANIZACIÓN MARSELLA, MUNICIPIO DE TURBACO, DEPARTAMENTO DE BOLIVAR determinada con los siguientes linderos y medidas: POR EL FRENTE, con calle en medio con el Lote 15 de la Manzana 13 y mide 12.50 metros POR LA DERECHA, con calle en medio con el Lote 2 de la Manzana 12 y mide 20.00 metros POR LA IZQUIERDA con el Lote 12 de la misma Manzana 11 y mide 20.00 metros POR EL FONDO, con el Lote 13 de la misma Manzana 11 y mide 12.50 metros; lote identificado con folio de matrícula # 060-300787.

AREA TOTAL: 250.00 m2. AREA CONSTRUIDA: 0

PARAGRAFO: El vendedor declara que el proyecto se encuentra en etapa de desarrollo, que posee la licencia de urbanismo de resolución número 2015-01-16-11 emitida por el departamento de planeación de la municipalidad de Turbaco. Asimismo, declara el vendedor, que posee los folios de matrícula que han sido asignados por la oficina de registro de instrumentos públicos. Sin embargo, aclara que solo se procederá a realizar las correspondientes escrituras públicas, cuando el comprador se encuentre paz y salvo de todo concepto. El comprador solo podrá construir cuando se elabore la correspondiente escritura pública y se protocolice el respectivo acto.

SEGUNDA: TRADICION: La capacidad superficiaria (250.00 mt2) del inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa se encuentra en propiedad de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien adquirió por compra realizada a CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA. Según consta en la escritura pública número 1976 de fecha 28 de octubre de 2015 otorgada en la Notaria cuarta del circulo de Cartagena, debidamente inscrita con Folios de Matricula Inmobiliaria Nº. 060- 108339 y 060-176066 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

TERCERO: EL PRECIO: El precio de venta del inmueble que se promete transferir es la suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS ($54.000.000) moneda legal colombiana, que en la fecha EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR. Así:

3. En 36 cuotas mensuales de la siguiente forma:

1	5 de noviembre de 2017	$	1.500.000
2	5 de diciembre de 2017	$	1.500.000
3	5 de enero de 2018	$	1.500.000
4	5 de febrero de 2018	$	1.500.000
5	5 de marzo de 2018	$	1.500.000
6	5 de abril de 2018	$	1.500.000
7	5 de mayo de 2018	$	1.500.000
8	5 de junio de 2018	$	1.500.000
9	5 de julio de 2018	$	1.500.000
10	5 de agosto de 2018	$	1.500.000
11	5 de septiembre de 2018	$	1.500.000
12	5 de octubre de 2018	$	1.500.000
13	5 de noviembre de 2018	$	1.500.000
14	5 de diciembre de 2018	$	1.500.000
15	5 de enero de 2019	$	1.500.000
16	5 de febrero de 2019	$	1.500.000
17	5 de marzo de 2019	$	1.500.000
18	5 de abril de 2019	$	1.500.000
19	5 de mayo de 2019	$	1.500.000
20	5 de junio de 2019	$	1.500.000
21	5 de julio de 2019	$	1.500.000
22	5 de agosto de 2019	$	1.500.000

23	5 de septiembre de 2019	$	1.500.000
24	5 de octubre de 2019	$	1.500.000
25	5 de noviembre de 2019	$	1.500.000
26	5 de diciembre de 2019	$	1.500.000
27	5 de enero de 2020	$	1.500.000
28	5 de febrero de 2020	$	1.500.000
29	5 de marzo de 2020	$	1.500.000
30	5 de abril de 2020	$	1.500.000
31	5 de mayo de 2020	$	1.500.000
32	5 de junio de 2020	$	1.500.000
33	5 de julio de 2020	$	1.500.000
34	5 de agosto de 2020	$	1.500.000
35	5 de septiembre de 2020	$	1.500.000
36	5 de octubre de 2020	$	1.500.000

Los pagos señalados deberán realizarse en las fechas acordadas o antes si así lo desea el **COMPRADOR**, consignadas en la cuenta suministrada por el vendedor, acordando, además, que el incumplimiento de la obligación genera el cobro de intereses y honorarios sin requerimiento alguno por parte del **VENDEDOR** o quien éste asigne para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO- En caso de incumplimiento de alguno de los pagos en las fechas indicadas EL PROMITENTE COMPRADOR pagará intereses moratorios a la tasa máxima de mora autorizada por la superintendencia Financiera de Colombia vigente al momento del cobro, que se liquidarán sobre el valor pendiente del pago y hasta tanto este se realice, amortizando los pagos que efectúe EL PROMITENTE COMPRADOR, primero a intereses y honorarios y el saldo se abonará a capital.

En el evento en que hayan transcurrido dos (2) meses consecutivos sin que EL PROMITENTE COMPRADOR haya dado cumplimiento al pago de las cuotas prometidas en la presente cláusula, se resolverá el presente contrato de promesa. En todo caso, dicho plazo podrá ser prorrogado por decisión de **EL PROMITENTE VENDEDOR.** PACTO COMISORIO

PARAGRAFO: ORIGEN DE LOS FONDOS. EL PROMITENTE COMPRADOR declara que el origen de los recursos con los que adquiere el citado inmueble, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo, declara que dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano, o en cualquier

norma que lo modifique o adicione. EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL PROMITENTE COMPRADOR proporcione a aquel para la celebración de este negocio. Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el inmueble que vende lo adquirió con el producto de actividades lícitas. EL PROMITENTE COMPRADOR quedará eximidos de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa, o inexacta que EL PROMITENTE VENDEDOR proporcione a aquel para la celebración de este negocio.

CUARTA: Garantizan EL PROMITENTE VENDEDOR, que el inmueble materia de esta promesa de compraventa se halla a paz y salvo por el concepto de impuestos, tasa, contribuciones y valorizaciones, tanto nacionales como departamentales, municipales o distritales, causados hasta la fecha, lo mismo que al día en el pago de los servicios públicos.

QUINTA: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza que el inmueble materia de esta compraventa es de su exclusiva propiedad y lo ha poseído quieta, pacifica, pública, materialmente, no lo ha prometido en venta, ni enajenado por acto anterior al presente, no soporta limitaciones de dominio, por lo tanto, se obliga a transferirlo libre de pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, arrendamientos por escritura pública, anticresis, censo, uso o habitación, usufructo. En todo caso el PROMITENTE VENDEDOR se compromete a salir al saneamiento por cualquier defecto que haga impropio el uso del inmueble o disminuya su uso o por los vicios ocultos. PARAGRAFO: La escritura pública de compraventa, por medio de la cual se dé cumplimiento a este contrato, será otorgada en la Notaria Quinta (5ª) del círculo Notarial de Cartagena, el día 05 de Octubre de 2020 a las 9 a.m, antes o después de dicha fecha si así lo convienen las partes, teniendo en cuenta el parágrafo único de la cláusula primera. PARAGRAFO: EL PROMITENTE COMPRADOR solicita a EL PROMITENTE VENDEDOR, y este a su vez acepta, que la escritura de compraventa que solemnizará el presente contrato será otorgada a favor de **WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ,** EL PROMITENTE VENDEDOR, entregará a la mencionada notaria los paz y salvos que les correspondan para la firma de la escritura.

SEXTA: La entrega real y material del inmueble, materia de la compraventa se efectuará por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR el día 05 de octubre de 2020, este término podrá cambiarse por mutuo acuerdo de las partes. PARAGRAFO: La entrega del inmueble se llevará a cabo con la conexión a punto cero, de los servicios públicos al agua potable, energía y gas, anexidades y costumbres que legal y

convencionalmente le corresponde. PARAGRAFO: Las calles tendrán pavimentación cuando el proyecto tenga un 90% en ventas. EL VENDEDOR manifiesta y el COMPRADOR da por entendido que el lote en mención no se entregará con alcantarillado por lo tanto el COMPRADOR deberá construir poza séptica para satisfacer tal fin, ni tampoco acueducto. Reconoce el COMPRADOR que el municipio donde se encuentra ubicado la urbanización Marsella no posee agua permanente, por lo tanto, aconseja el VENDEDOR que el comprador deberá tener sus reservas de agua potable.

SEPTIMA. - ARRAS. En caso de que alguna de las partes se retracte de continuar con la negociación por cualquier causa, pagará a la otra la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. ($10.000.000).

OCTAVA – CLAUSULA PENAL : El incumplimiento, por parte de alguno de los contratantes, a una o a varias de las cláusulas aquí consignadas, así como lo referente al pago de arras, dará derecho al contratante cumplimiento para exigir, por la vía ejecutiva, la satisfacción de estas obligaciones, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora para ello. Para tal fin se estima en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. ($10.000.000). PARAGRAFO: No será tomado como incumplimiento cualquier caso fortuito o fuerza mayor que se le presente a cualquiera de las partes.

NOVENA: GASTOS NOTARIALES. La retención en la fuente, como manda la ley, está a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR; los gastos notariales de la compraventa serán sufragados EL PROMITENTE VENDEDOR. Los derechos notariales, así como también los gastos de registro, beneficencia, tesorería, serán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA– PRORROGAS: Solo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, mediante común acuerdo suscrito en otro si entre la parte y el agregado al presente contrato.

DECIMA PRIMERA – MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: Este contrato presta merito ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones en el pactadas. En consecuencia, para ejecutar la cláusula penal y arras. Las partes renuncian expresamente a cualquier clase de requerimiento previo, incluido el de la constitución en mora.

DECIMA SEGUNDA – CESION DEL CONTRATO: El COMPRADOR NO podrá ceder este contrato sin autorización previa y escrita de la otra parte debidamente autenticada, además cancelando la suma del 20% del valor del contrato.

DECIMA TERCERA – LINEAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN: Acepta el comprador que es de su conocimiento cumplir con las normas urbanísticas y las recomendaciones que realice el VENDEDOR las cuales estarán sujetas al Plan de Ordenamiento Territorial de la municipalidad y en documento elevado a escritura pública que será suministrado por el VENDEDOR. Entiende el comprador que deberá iniciar construcción en el término de cuatro (4) años contados a partir de la presente firma, entendiendo, además, que el incumplimiento a tal actividad dará lugar a una sanción pecuniaria equivalente a DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000). Respetar y conservar sin modificación alguna las fachadas de los diseños y planos arquitectónicos suministrados por el VENDEDOR.

ALCANCE: Este contrato de promesa de compraventa recoge la real voluntad de las partes, y es el primer instrumento de interpretación, antes de la escritura pública de compraventa que solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa, en consecuencia, de ello, si en la escritura pública que perfeccione la compraventa prometida se omitiere alguna estipulación aquí prevista, o se incurriere en contradicción con lo aquí indicado, prevalecerá el contenido del presente documento.

DECIMA CUARTO – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos legales, el domicilio contractual se establece en el municipio de Turbaco, Bolívar así: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, URBANIZACIÓN MARSELLA MZ 4 LOTE 11 TURBACO BOLÍVAR y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, URBANIZACION LA PRINCESA MZ13 LOTE17, **Correo:** wiston_2023@hotmail.com, **Celular:** 301-3876599.

Cualquier notificación o comunicación que deba realizarse de conformidad con este contrato, se hará por escrito, y se entenderá surtida si se entrega en persona, email o por correo certificado, a las direcciones antes mencionadas.

Notaría 5

48901

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

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

61847

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, República de Colombia, el tres (03) de noviembre de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Cartagena, compareció:

WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #1128058448 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

8q0jtaeyrai0
03/11/2017 - 10:16:02:402

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

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

Este folio se asocia al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

OMAIRA ESTER PRENS GÓMEZ
Notaria cinco (5) del Círculo de Cartagena - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8q0jtaeyrai0

Por constancia de lo anterior se firma el presente contrato de promesa de compraventa en dos (2) ejemplares del mismo tenor, cada uno con siete (7) páginas, en Cartagena a un dia(01) día del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

EL PROMITENTE COMPRADOR

WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ
CARTAGENA

EL PROMITENTE VENDEDOR

ALEXANDER PADILLA AMADOR
CARTAGENA

Notaría Quinta del Círculo de Cartagena
OMAIRA E. PRENS GOMEZ (E)
Testimonio de Firma Registrada
La suscrita Notaría Quinta (E) del Círculo Cartagena hace constar que la firma que antecede corresponde con la registrada en esta notaría por:
ALEXANDER PADILLA AMADOR
Identificado con C.C. **9103487**
Cartagena:2017-11-03 10:09
-811528683

ALEXANDER PADILLA AMADOR
CARTAGENA

Por problema tecnico exigido por la ley no fue utilizado y por lo tanto no hubo cotejo dactilar en esta diligencia por las siguientes razones:

- [ ] FALLA TÉCNICA
- [ ] IMPEDIMIENTO FISICO
- [x] POR ESTAR REGISTRADA LA FIRMA
- [ ] POR FALTA DE CONECTIVIDAD
- [ ] POR SUSPENSIÓN DEL FLUIDO ELECTRICO
- [ ] OTROS _____

ARTICULO 3 RESOLUCIÓN 6467 DE 2016 S.N.R.

17
Y reverso

República de Colombia

Ca332130391

As051418748

NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA

ESCRITURA PÚBLICA 3537 TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SIETE

FECHA: 03 TRES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE (2019)

ACTO: PODER GENERAL

OTORGADO POR: CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA

Cédula de Ciudadanía N° 33.112.978

A FAVOR DE: OMAR BALSEIRO DONADO C.C.No.73.114.278

CARLOS ARTURO CARBALLO HERRERA C.C.No.17.849.176

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolivar, en la República de Colombia, en la fecha arriba señalada, ante al Despacho de la Notaria Segunda de Cartagena la doctora EUDENIS CASAS BERTEL. Compareció **CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA**, persona mayor de edad, identificada con la cédula de Ciudadanía N° 33.112.978; En uso de sus facultades legales, domiciliada en esta ciudad, de estado civil SOLTERA CON UNION MARITAL VIGENTE, Que en adelante y para los efectos de este poder se denominara **MANDANTE**. Y en su condición manifestó que obrando en su propio nombre confiere PODER con todas las facultades dispositivas y administrativas al Abogado, **OMAR BALSEIRO DONADO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 73.114.278 expedida en Cartagena, domiciliado en Cartagena de indias, y a el Arquitecto **CARLOS ARTURO CARBALLO HERRERA**, también mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.849.176 expedida en Maicao, domiciliados en Cartagena de Indias, Quienes en *adelante y para los efectos de este contrato se denominaran los* **MANDATARIOS**. Para que celebren y ejecuten los siguientes actos y contratos, atinentes a los bienes inmuebles, denominados, **CANDILEJAS UNO A**, con matricula Inmobiliaria No 060-108339 y Referencia Catastral No 00-01-0002-0058-000 AREA ; 4 HAS+ 5.400.ooM2 y **CANDILEJA UNO B-C** con folio Matricula inmobiliaria No 060-176066 y Referencia Catastral No 00-01-0002-0227-000. y AREA 4Hts +5.400.oo M2. Ubicados en el Municipio de Turbaco; los cuales fueron englobados y loteados mediante escritura N°0402 de la notaria cuarta del circulo notarial de Cartagena, del ocho (08) de Marzo del dos mil dieciséis 2016. Del

anterior englobe y loteo se desprendieron las siguientes matriculas de cuerdo a la escritura de loteo N°2158 del cinco (5) de Diciembre del dos mil dieciséis (2016) de la notaria cuarta del circulo de Cartagena. Dirección: URBANIZACION "CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA" Ubicado en el Municipio de Turbaco, Departamento de Bolivar. Consta de (17) Diecisiete Manzanas y ciento noventa y tres lotes (193). Y que la propietaria readquirió los predios mediante escritura 0971 del veintiuno (21) de junio del dos mil diecisiete (2017). Toda la tradición anterior conforma la denominada URBANIZACION "CONJUNTO RESIDENCIAL MARSELLA" R.P.H, Modalidad suburbana, ubicado en el municipio de Turbaco, departamento de Bolivar. REFERENCIAS CATASTRALES: 00-01-0002-0058-000 y 00-01-0002-0227-000. Y efectivamente los actos que cobijan este mandato se extienden a la totalidad del y/o los inmuebles que se derivaron de la anterior tradición; Los cuales no se encuentran afectados a vivienda familiar, Descritos a continuación: MANZANA 1

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300677	252.00M2
2	060-300678	252.00M2
3	060-300679	252.00M2
4	060-300680	252.00M2
5	060-300681	252.00M2
6	060-300682	252.00M2
7	060-300683	252.00M2
8	060-300684	252.00M2
9	060-300685	252.00M2
10	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00 M2

MANZANA 2

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300687	252.00M2

República de Colombia

Aa061418726

Ca332139302

2	060-300688	252.00M2
3	060-300689	252.00M2
4	060-300690	252.00M2
5	060-300691	252.00M2
6	060-300692	252.00M2
7	060-300693	252.00M2
8	060-300694	252.00M2
9	060-300695	252.00M2
10	060-300696	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00 M2

MANZANA 3

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300697	284.79M2
2	060-300698	318.32M2
3	060-300699	351.85M2
4	060-300700	385.38M2
5	060-300701	418.91M2
6	060-300702	452.44M2
	AREA TOTAL MANZANA	2211.69M2

MANZANA – 4

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300703	252.00M2
2	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
3	060-300705	252.00M2
4	060-300706	252.00M2
5	060-300707	252.00M2
6	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2

7	060-300709	252.00M2
8	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
9	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
10	060-300712	252.00M2
11	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
12	060-300714	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3024.00 M2

MANZANA 5

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
2	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
3	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
4	060-300718	252.00M2
5	060-300719	252.00M2
6	060-300720	252.00M2
7	060-300721	252.00M2
8	060-300722	252.00M2
9	060-300723	252.00M2
10	060-300724	252.00M2
11	060-300725	252.00M2
12	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3024.00 M2

MANZANA 6

Lote N°	MATRICULA	AREA

República de Colombia

Ca332139303

Ae051418725

	INMOBILIARIA	
1	060-300727	291.54M2
2	VENDIDO Y REGISTRADO	330.89M2
3	060-300729	370.25M2
4	060-300730	409.77M2
5	060-300731	449.66M2
6	060-300732	489.55M2
	AREA TOTAL MANZANA	2341.66 M2

MANZANA 7

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300733	248.35M2
2	060-300734	252.00M2
3	060-300735	252.00M2
4	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
5	060-300737	252.00M2
6	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
7	060-300739	252.00M2
8	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
9	060-300741	252.00M2
10	060-300742	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2516.35M2

MANZANA 8

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300743	252.00M2
2	060-300744	252.00M2

3	060-300745	252.00M2
4	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
5	060-300747	252.00M2
6	060-300748	252.00M2
7	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
8	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
9	060-300751	252.00M2
10	060-300752	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00M2

MANZANA 9

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300753	252.00M2
2	060-300754	252.00M2
3	060-300755	252.00M2
4	060-300756	252.00M2
5	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
6	060-300758	252.00M2
7	060-300759	252.00M2
8	060-300760	252.00M2
9	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
10	060-300762	252.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	2520.00M2

MANZANA 10

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300763	252.00M2

20
Y REVERSO

República de Colombia

Ca332130394

As061418724

2	060-300764	252.00M2
3	VENDIDO Y REGISTRADO	252.00M2
4	060-300766	252.00M2
5	060-300767	252.00M2
6	060-300768	252.00M2
7	060-300769	252.00M2
8	060-300770	252.00M2
9	060-300771	252.00M2
10	060-300772	252.00M2
11	VENDIDO Y REGISTRADO	207.84M2
	AREA TOTAL MANZANA	2727.84M2

MANZANA 11

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300774	250.00M2
2	060-300775	252.00M2
3	060-300776	250.00M2
4	060-300777	250.00M2
5	060-300778	250.00M2
6	060-300779	250.00M2
7	060-300780	250.00M2
8	060-300781	250.00M2
9	060-300782	250.00M2
10	060-300783	250.00M2
11	060-300784	250.00M2
12	060-300785	250.00M2
13	060-300786	250.00M2
14	060-300787	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3500.00M2

MANZANA 12

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300788	250.00M2
2	060-300789	252.00M2
3	060-300790	250.00M2
4	060-300791	250.00M2
5	060-300792	250.00M2
6	060-300793	250.00M2
7	060-300794	250.00M2
8	060-300795	250.00M2
9	060-300796	250.00M2
10	060-300797	250.00M2
11	060-300798	250.00M2
12	060-300799	250.00M2
13	060-300800	250.00M2
14	060-300801	250.00M2
15	060-300802	239.15M2
16	060-300803	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3989.15M2

MANZANA 13

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300804	250.00M2
2	060-300805	252.00M2
3	060-300806	250.00M2
4	060-300807	250.00M2
5	060-300808	250.00M2
6	060-300809	250.00M2
7	060-300810	250.00M2
8	060-300811	250.00M2
9	060-300812	250.00M2
10	060-300813	250.00M2

11	060-300814	250.00M2
12	060-300815	250.00M2
13	060-300816	250.00M2
14	060-300817	250.00M2
15	060-300818	250.00M2
16	060-300819	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	3989.00M2

MANZANA 14

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300820	250.00M2
2	060-300821	252.00M2
3	060-300822	250.00M2
4	060-300823	250.00M2
5	060-300824	250.00M2
6	060-300825	250.00M2
7	060-300826	250.00M2
8	060-300827	250.00M2
9	060-300828	250.00M2
10	060-300829	250.00M2
11	060-300830	250.00M2
12	060-300831	250.00M2
13	060-300832	250.00M2
14	060-300833	250.00M2
15	060-300834	250.00M2
16	060-300835	250.00M2
17	060-300836	275.53
	AREA TOTAL MANZANA	4275.53.00M2

MANZANA 15

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA

1	060-300837	292.22M2
2	060-300838	406.54M2
3	060-300839	250.00M2
4	060-300840	250.00M2
5	060-300841	250.00M2
6	060-300842	250.00M2
7	060-300843	250.00M2
8	060-300844	250.00M2
9	060-300845	250.00M2
10	060-300846	250.00M2
11	060-300847	250.00M2
12	060-300848	250.00M2
13	060-300849	250.00M2
14	060-300850	250.00M2
15	060-300851	250.00M2
16	060-300852	250.00M2
	AREA TOTAL MANZANA	4198.76M2

MANZANA 16

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300853	250.00M2
2	060-300854	252.00M2
3	060-300855	250.00M2
4	060-300856	250.00M2
5	060-300857	250.00M2
6	060-300858	250.00M2
7	060-300859	250.00M2
8	060-300860	250.00M2
9	060-300861	250.00M2
10	060-300862	410.76M2
11	060-300863	250.00M2
12	060-300864	266.53M2

13	060-300865	266.09M2
14	060-300866	265.66M2
15	060-300867	322.65M2
	AREA TOTAL MANZANA	4031.69M2

MANZANA 17

Lote N°	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA
1	060-300868	512.67M2
2	060-300869	216.30M2
	AREA TOTAL MANZANA	728.97M2

PRIMERO: Para que administren los bienes de la poderdante, sean muebles ó inmuebles, recaude sus productos, y celebre con relación a ellos toda clase de contratos de disposición, de garantía o de administración, enajene o venda y suscriba las correspondientes escrituras, por solicitud de los mandatarios una vez realizada la venta y el pago total de cada unidad. **SEGUNDO:** para que ratifique en nombre de la mandante legalmente contrato de compraventa y cualquier otro celebrado por ella; Ventas, en forma total o parcial de los inmuebles o cualquier otro celebrado por ella. **TERCERO:** Para que exija, cobre y perciba cualesquiera cantidades de dinero o de otras especies que se adeuden a la poderdante, expida los recibos y haga las cancelaciones correspondientes. **CUARTO:** Para que exija cuentas a quienes tengan obligación de rendirlas a la MANDANTE, las apruebe o impruebe, y pague o perciba, según el caso, el saldo respectivo, otorgando los finiquitos correspondiente. **QUINTO**: Para que condone total o parcialmente las deudas a favor de la MANDANTE y para que conceda a los deudores esperas para satisfacer sus obligaciones. **SEXTO:** Para que realicen lo pertinente en todo lo relacionado con la tradición del inmueble, gravámenes, limitación al dominio, medidas cautelares, títulos de tenencia, falsa tradición, cancelaciones, recuperación parcial del bien inmueble, rescisión de contrato, afectación por causa de obra pública, compraventa con antecedente registral, declaratoria y recuperación de titularidad del bien inmueble, ya sea judicial o extrajudicialmente, y otros: referentes a los bienes relacionados en la Parte de considerandos. **SEPTIMO:** Pago de gastos y honorarios. Para cancelar la totalidad de los

honorarios pactados que se generen como consecuencia de las acciones y actuaciones , relacionadas con la ejecución del presente mandato, en la etapa extra judicial o cuando se haya iniciado cualquier acción jurídica, los gastos tales como : fotocopias, llamadas telefónicas, cartas, usos de recursos y redes sociales, registros movilizaciones, levantamientos topográficos, elaboración de planos, medidas y presupuestos, ante entidades y notarías elaboración de documentos e inscripción de los mismos presentar caución, constituir garantías mediante pólizas judiciales, desplazamientos o transportes ya sea terrestres , aéreos, fluviales, nacionales e intermunicipales, notificaciones, honorarios a investigadores visitadores, topógrafos, peritos, secuestres, dictámenes de evaluadores, etc. que se ocasionen con la cancelación e iniciación de las diligencias administrativas acciones policivas, judiciales y administrativas de clarificación de la propiedad, declaración de parte restante, escritura de división, firma de escritura aclaratoria, pactar y fijar precio de venta, desenglobe, englobe, registro ante la oficina de instrumentos públicos, prohibición administrativas, prohibición de inscripción o cancelación de actos que afecten el dominio sin la debida autorización y otros, todos los cuales serán a cuenta y a cargo en su totalidad por parte de la MANDANTE. **OCTAVO:** Cobros. Para que directamente cobre o perciba el valor de las sumas por concepto de venta totales o parciales de los inmuebles, expida recibos y haga cancelaciones correspondientes, tales como pago de impuestos peritazgos, avalúos, gastos notariales y de registro, levantamiento topográfico y en general todo los gastos generados con ocasión del presente mandato, por los tramites o acciones que haya que realizar en cumplimiento de este mandato y para qué judicial o extrajudicialmente cobre y perciba el valor de los créditos que se constituya en favor de la MANDANTE por concepto de venta de los inmuebles. **NOVENO:** Para que nove las obligaciones de la MANDANTE o las que contraiga a favor de ella y para que transija o Concilie los pleitos, deudas y diferencias que ocurran relativas a los derechos y a las obligaciones de la MANDANTE. **DECIMO:** Para que someta a Conciliación o la decisión de tribunales de arbitramento constituidos de acuerdo con la Ley o con la costumbre, los pleitos, dudas o diferencias relativos a los derechos y obligaciones de la MANDANTE y para que la represente en la sustanciación del juicio o de los juicios arbitrales respectivos. **DECIMO PRIMERO:** Para que constituya servidumbres activas o pasivas,

servidumbre de acueducto activa o pasiva, servidumbre de gaseoducto, activa o pasiva, servidumbre de aguas negras activas o pasivas, de energía eléctrica, activa o pasiva, de tele-comunicaciones, activas o pasivas y de tránsito, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles de la MANDANTE . **DECIMO SEGUNDO:** CENTRO DE CONCILIACIÓN. Para que concilie las diferencias o controversias susceptibles de transacción relativa a los derechos y obligaciones de la MANDANTE y para que la represente a donde sea necesario incluyendo el proceso o los procesos arbitrales. **DECIMO TERCERO:** DESISTIMENTO. Para que se desista en los procesos que se adelanten en ocasión a las acciones policivas judiciales o extra judiciales, en representación de la MANDANTE y de reclamaciones o gestiones en que intervengan a nombre de la misma, de los recursos que en ellos se interponga y de los incidentes que se promuevan, con ocasión a este asunto. **DECIMO CUARTO:** TRANSIGIR: para que transijan pleitos en los diferentes procesos y trámites que ocurran respecto de los derechos y obligaciones relacionados con el objeto de este Mandato. **DECIMO QUINTO:** REPRESENTACION para que representen a la MANDANTE señora **CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA**, ante las corporaciones, e instituciones públicas y privadas, funcionarios o empleados de los entes legislativos, ejecutivo, judicial y sus organismos vinculados o adscritos, contencioso, acciones policivas correspondientes, con ocasión de controversia sobre la posesión del inmuebles, centros de conciliación, curadurías, secretaria de planeación municipal, secretarías ambientales, entidades prestadoras de servicios públicos, en fin, toda clase de peticiones, actuaciones o procesos, actos, diligencias o gestiones y actuaciones, procesales o extraprocesales y en general para ejercer toda sus formas los derechos de acción, petición y oposición, así como lo relacionado con las acciones de tutela, populares o de cumplimiento, en que la poderdante tenga que intervenir directa o indirectamente. Ya sea como demandante o demandado, tercero, o como coadyuvante. **DECIMO SEXTO:** Para que sustituya total o parcialmente este **MANDATO** y revoque sustituciones y en general, para que asuma la personería de la MANDANTE siempre que lo estime conveniente, de manera que en ningún caso quede sin representación en los actos y negocios que le interese: En relación con el proyecto urbanístico denominado URBANIZACION MARSELLA.

DECIMO SEPTIMO: Para que represente a la poderdante en cualquier actuación judicial o extrajudicial. **DECIMO OCTAVO**: Para nombrar apoderados judiciales o extrajudicial que la representen en casos actuales o futuros y ante las autoridades competentes. **DECIMO NOVENO:** Que este **MANDATO**, en todos los casos y para todos los efectos, lo otorga, definitivamente, con todas las facultades generales y especiales que se requieran conforme a la Ley, por lo cual debe entenderse conferido sin limitación alguna, no solo para lo expresamente previsto, sino para todas las diligencias, gestiones actuaciones y representaciones, anexas, conexas, accesorias o complementarias, con capacidad para firmar promesas de compra venta, recibir, desistir, sustituir, transigir, cancelar, recurrir, intervenir, excepcionar, reasumir, postular, demandar, litigar, pedir, conciliar, renunciar. Ejecutar obras de urbanismo y construcción para ello el mandatario podrá Realizar contratación o subcontratos de obras, civiles, suministros, compras, presupuestos, diseños, modificación de especificaciones constructivas y de obra, contratación de personal profesional, técnico y/o administrativo y todo en cuanto a ingeniería y arquitectura sea necesario e idóneo para el buen desarrollo del mandato conferido. **PARAGRAFO:** — los mandatarios realizaran informe mensual sobre el estado y desarrollo del proyecto. **VIGESIMO: DURACION.** La duración del presente mandato estará determinada por la venta y pago del último lote del proyecto URBANIZACION MARSELLA, Y por las causales legalmente establecidas por el código civil. Tendrá carácter de exclusividad sin la intervención de corredores o comisionistas externos sin previa autorización del mandatario. **VIGESIMO PRIMERO.** Las partes acuerdan que en el evento de surgir controversias, con ocasión del mandato se resolverá por un tribunal de arbitramento con domicilio en la ciudad de Cartagena conforme al decreto 2279 de 1989 y 1818 de 1998, o en la ley 23 de 1991 y demás normas concordantes. El presente MANDATO presta merito ejecutivo. ——————————————————

ADVERTENCIA AL COMPARECIENTE(S) Y/O CONSTITUYENTE(S): 1) Se advirtió la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y

24
Y reverso

República de Colombia

Aa061418710

Ca332139398

del Notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35 decreto Ley 960/70.- Leído el presente público instrumento por los otorgantes lo aprueban y firman en señal de aceptación. Protocolo elaborado en la hoja de papel No. Aa061418748, 8726, 8725, 8724, 8723, 8722, 8721, 8720

Resolución 0691/2019 — Derechos $ 187100

SUPER Y FONDO $ 12400 — IVA $35549

TODO LO ENMENDADO Y ENTRELINEADO VALE DEC. 960/70

109574

CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA

Cédula de Ciudadanía N° 33.112.978

DIRECCION Centro Edif Sto Domingo apto 211

TEL 315.749.2843

REPÚBLICA DE COLOMBIA DPTO. DE BOLIVAR NOTARIA SEGUNDA Cartagena

LA NOTARIA SEGUNDA PRINCIPAL

EUDENIS CASAS BERTEL

Fiel y segunda copia de la E.P. No. 3534 de 23 septiembre de 2019 para entregar a Parte interesada

compuesta de 9 hojas que autorizo en Cartagena a 04 de 09 de 2019

ALVARO JOSE BERRA MEZA

ARCHIVO

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

Ca332139398

NOTARIA SEGUNDA
CARTAGENA DE INDIAS

AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA

300674

En la ciudad de Cartagena, Departamento de Bolivar, República de Colombia, el tres (03) de septiembre de dos mil diecinueve (2019), en la Notaria Dos (2) del Circulo de Cartagena, compareció:

CARMEN DEL ROSARIO HERNANDEZ HERRERA, Identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0033112978.

-------- Firma autógrafa --------

22wg51xd2vd
09/09/2019 - 16:50:09:029

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huello dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al contrato de PODER GENERAL, con número de referencia G0484 del día 03 de septiembre de 2019.

EUDENIS DEL CARMEN CASAS BERTEL
Notaria dos (2) del Circulo de Cartagena

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número único de transacción: 22wg51xd2vd

Ca332139398

Papel elaborado por una entidad de Economía Mixta para uso exclusivo de documentos de carácter público

Cadena nacional 11-07-18

Señor

JUEZ SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE TURBACO

E. S. D.

REF: NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

DEMADANTE WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, **V/S** demandada la empresa CREER CREA S.A.S con Nit 900757851 y CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA

RADICADO : 138 36 40 89 002 2019 005 11 00

RESPETADO DOCTOR(A):

OMAR BALSEIRO DONADO , mayor de edad, con domicilio y vecino de esta ciudad, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.114.278 de Cartagena Bolívar, y tarjeta profesional No 86.812 del C. S. J ., obrando en mi carácter de apoderado judicial de la demandada Señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No 33.112.978 y con domicilio en la ciudad de Cartagena ; estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar la Demanda en proceso de la referencia **EL PROCESO VERBAL DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de la siguiente manera.

A Los Hechos, pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda , las rechazo de plano por carecer de fundamento y de derecho , como le demostrare de la siguiente manera:

A LOS HECHOS

Al PRIMERO. Es cierto parcialmente, por cuanto el demandante señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, firmo promesa de compraventa No 61 847 el dia 1 de NOVIEMBRE DE 2017 con la empresa CREER CREA S.A.S con Nit

900757851 y fue suscrita en su representación por el señor Alexander Padilla Amador y No es cierto que la promesa de compraventa se haya suscrito a nombre o en representación de la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ, tal consta en el documento o contrato referido.

Al SEGUNDO, Me opongo parcialmente, en relación a que el señor Demandante WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ, suscribe promesa de compraventa con la empresa CREER CREA S.A.S como PROPIETRIA del inmueble de Folio matricula No 060-300787 y que sus demás medidas y linderos y demás especificaciones que se detalla en el contrato de promesa de compra venta en mención, en sus cláusulas PRIMERA . el mencionado contrato no vincula ni fue refrendado o suscrito por la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ , por cuanto ella no fungía como propietaria del inmueble y además no suscribió la promesa de compraventa como persona natural y /o como propietaria vendedora con el objeto de transferir en venta el inmueble o como socia o accionista de la empresa CREER CREA S.A.S .

AL TERCERO No es cierto .por cuanto del certificado de libertad y tradición aportado como prueba, por el demandante, se deduce con toda claridad que el predio lo Adquirió la empresa CRRER CREA S.A.S fue del señor ALEXANDER PADILLA AMADOR conforme a la ANOTACION 003 del 27 -12-2016 del certificado de libertad y tradición No 060-300787 y en ningún momento esta empresa lo adquirió por compra que le hiciera a mi poderdante, en tal razón, a mi poderdante no le asiste ningún vínculo contractual de ninguna naturaleza, con el aquí demandante, lo que configura una falta de legitimación para demandarla o vincularla en este asunto mediante este proceso.

AL CUARTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL QUINTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEXTO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL SEPTIMO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL OCTAVO No me consta me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL NOVENO no es cierto y Me opongo parcialmente , por cuanto no participo mi mandante en la suscripción del contrato o negocio que concibieron, entre el Demandante y la empresa CREER CREA S.A.S. , pues si e cierto que la señora CARMEN del SOCORRO HERNANDEZ HERRERA adquirió el predio del cual se hace pluricitada mención mediante la Escritura No 0971 de 21-06-2017.

Mi representada hoy demandada adquirió el lote de buena fe y en convicción de que nunca realizo fraude para adquirirlo exentos de todo vicios , de conformidad con los preceptos legales y de quien era su propietario en el momento que lo adquiero.

DECIMO: No es cierto . por cuanto mi poderdante no es socia , de la empresa CREER CREA S.A.S. lo que se puede constatar con el certificado de cámara de comercio aportado por el mismo Demandante ni tampoco es socia de hecho.

UNDECIMO : No es cierto, por cuanto no se le pude indilgar solidaridad y responsabilidad alguna a mi representada, por cuanto está demostrado a la saciedad que ella, no concurrió a suscribir el contrato o promesa de compraventa entre la empresa CREER CREA S.A.S. y el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR, pues no era su propietaria y entre otros, es unos de los requisitos que consagra la ley para la valides de estos actos y lo que acarrearía la invalides del mismo.

Lo que percibo también y por las pruebas aportadas por el demandante, sobre el estado de sus obligación en cumplimiento de los pagos a que estaba obligado y aportadas al proceso por él demandante (Ver el estado financiero de pago que realizo el demandante y se lo allego la empresa demandada), ciertamente es y asi lo confirma el demandante lo que constituye una confesión de su parte , pues no cumplió con el compromiso de pago con la empresa desde el dia 11 de mayo de 2018 sumando DICINUVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 19.500.000.oo) y porque se evidencian retrasos no cumplió con las obligaciones de pago en las fechas estipuladas.

DUODECIMO : No es cierto por cuanto no se le puede generar ni indilgarle solidaridad al intentar vincular a mi mandante , para que tenga responsabilidad en un contrato que por ley exige como requisito la suscripción del mismo, mediante la vinculación del quien debe fungir como propietario y como lo hemos advertido y evidenciado mediantes los medios probatorios allegados al proceso , que la señora Carmen Hoy propietaria no tuvo que ver, ni ha tenido vinculo ,ni los ha tenido , ni los tiene con la empresa CREER CREA S.A.S. , que puedan generar obligación directamente o en representación de ella o atraves de terceros,
Desde ya me opongo y solicito absolver a ,mi apadrinada de cualquier obligación natural como solidaria, en este asunto del contrato o promesa suscrita POR LA Empresa Demandada y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ

EN CUANTO A LA PRETENCIONES

A la PRIMERA)- Estoy a lo que el juzgado ordene, haciendo notar que la promesa de compraventa y que es objeto de cuestionamiento y allegada por la parte demandante , en este asunto, consigna que las partes que se obligaron y suscribieran dicho contrato fue La empresa CREER CREA S.A.S. representada por el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ y mi poderdante Señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ HERRERA nada tuvo que ver en la formalización y suscrición de la promesa de Compraventa, tampoco se realizó en su nombre o en su representación, de igual manera como socio de dicha empresa , mi representada, quien se constituye en una persona ajena , ala relación contractual de la promesa de compra venta 61847 de fecha 1 de Noviembre de 2017 y que es objeto de la demanda. Por lo que se deberá absolver a mi representada

A la SEGUNDA : Estoy a lo que el juzgado ordene, advirtiendo que nuestra legislación que simpre que impere el principio de buena fe y que esta no sea

desvirtuada mediante los mecanismos del el articulo 769 CC. Por lo que mi poderdante adquirió por tradición y con justo titulo, el inmuble que es objeto en esta demanda y de quien era su propietario al hacerlo y lo formalizo su propiedad ante la oficina de instrumentos públicos.

A la TERCERA, no es cierto y me opongo rotundamente por cuanto no se puede obligar a quien no lo está vinculado de manera formal personalmente, ni en condición de representación de la demandada, pues debió establecerse mediante pronunciamiento expreso, que se permitiera inferir, de manera inequívoca se pueda percibir su vinculación a la promesa, como tampoco pueden endilgarle obligaciones contractuales de incumplimiento a quien no es parte en esa relación contractual ni en la suscripción de la referida promesa de compraventa, pues ella constituye un tercero ajeno al contrato suscrito únicamente por La empresa CREER CREA S.A.S.. Representada por el señor ALEXANDER PADILLA AMADOR, sin consignar o establecer que se realizó en representación solo de la empresa y no de un tercero menos de mi representada y el señor WINSTON JULIO SIERRA GONZALEZ .

A la CUARTA . No es Cierto Es una afirmación vaga, infundada por el demandante, quien pretende bajo un falso juicio de convicción hacer creer al despacho que mi poderdante fue quien incumplió **EL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**, tratando de que solidariamente se le condene asumir obligaciones no pactadas ni contratadas con la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNADEZ HERRERA pues del análisis del Contrato de promesa de compraventa y de su análisis y contenido, esta demostrado que no tiene ningún vínculo contractual o legal, de naturaleza extra o judicial que la obligue para con el demandante de manera lícita, está fraguando procesalmente para que a él, se le reconozca para así, lo que no ha

pactado o contratado formal ni legalmente con la promesa de compraventa y hacerse acreedor al pago de la **CLAUSULA PENAL**, materia de esta litis, incumplimiento que está por verse, es ilegal e infundado, así deberá una vez se profiera sentencia que así lo declare, por parte de este juzgado.

A LA QUINTA NO es cierto. Me opongo, no es procedente es infundada legalmente. en tal razón no existe solidaridad cuando no se tiene u n nexo causal en el surgir de obligaciones no pactadas ente las parte y especialmente con ocasión al contrato de promesa de compraventa no suscrito entre mi representada y el demandante .

A la SEXTA :, la rechazo de plano y desde ya pido se condene al actor a dicho pago a favor de mi mandante las costas y además de las agencias en derecho esto es como causación en este proceso.

SEPTIMA: Estoy a lo que el juzgado ordene..

EXEPCIONES DE FONDO

ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION:

a) Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causa confusión y deja perplejo, los diferentes vicios que se han acumulado en este juicio y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento por parte de la parte demandante, ya que de las pretensiones de la demanda se concluye que se solicita la condena de sumas de dinero a mi representada, de lo anterior se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender que mi poderdante asuma responsabilidades por un acto que no ha nacido a la vida jurídica ya que ese documento no fue firmado por ella, por lo tanto, no produce efectos

jurídicos ni ata u obliga a mi mandante señora CARMEN DEL ROSARIO HERNADEZ .

B) CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO

Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

EL señor Apoderado de la ´parte demandante , al incoar esta acción no tubo presente el requisito de procedilibilidad en asuntos CIVILES art 38 de la ley 640 de 2001 y demás normas que lo modifican y complementan la CONCILIACION EXTRAJUDICIAL EN DERECHO deberá intentarse antes de acudir a la jurisdicción civil en los procesos declarativos que deban tramitarse atravez del procedimiento ordinario o abreviado .con excepción los de expropiación y los divisorios.

VIOLA PRINCIPIOS FUNDAMENTALES DEL DEVIDO PROCESO por canto invoca la acción mediante proceso verbal declarativo, sin haber agotado como requisito de procedibilidad, mediante el asunto la CONCILIACION EXTRAPROCESO de la cual que doy cuenta.

Por lo que este juzgado deberá rechazar esta acción, iniciada en este poceso , atendiendo principios, ampliamente esbozados por la Honorable corte Constitucional, que las Providencias manifiestamente contrarias al ordenamiento legal , no atan al JUEZ y este deberá declarar su ilegalidad, también podrá decretar su nulidad , en la fecha 27 de septiembre de 2019 que profirió auto admisorio, decretando la nulidades de oficio las que correspondan . por lo que asi le solicito, Se declare la ilegalidad del auto,

La accion de Nulidad de un contrato no puede dirigirse sino contra la parte contratante, no contra terceros, quienes son extraños al contrato (corte sup. Cas 14 Nov de 1952 , LXXIII, 677). Lo que deviene que a mi representada no le asiste los efectos jurídicos del contrato de promesa de compraventa realizado

entre la empresa demandada y el señor demandante y sus efectos no se extienden la señora Carmen del SOCORRO HERNANDEZ en su condición de tercero.

Sírvase declarar probada la excepción propuesta Absolver a mi mandante de obligaciones derivada de los efectos de esa promesa de compraventa condenar al demandante en costas, perjuicios y agencias en derecho.

P R U E B A S

Todas las existentes en el proceso que conduzcan a la prueba de la ineficacia, improcedencia y a la nulidad , materia de este caso y al de la promesa de compra venta No PROMESA DE COMPRAVENTA No 61842 fecha 1 de Noviembre de 2017. .

3. Ruego se tengan como pruebas los siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copias de la PROMESA DE COMPRAVENTA No 61842 fecha 1 de Noviembre de 2017.

2. PODER en donde Actuó como apoderado de la parte demandada la señora CARMEN DEL SOCORRO HERNANDEZ HERRERA conforme el poder que anexo -

4. Contestación de la demanda, Copia para el traslado de la contestación de la demnda interpuesta para el proceso en contra de mi poderdante.

7. Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el esclarecimiento de la verdad.

N O T I F I C A C I O N E S

En las direcciones

Demandante WISTON JULIO SIERRA GONZALEZ, domiciliado en el municipio de TURBACO DIRECCION urbanización la princesa Manzana 13 lote 17 .

A su apoderado demandante : GUSTAVO DE JESUS LONDOÑO PEREZ en el Barrio san Diego calle 36 No 10 75 codigo postal 130001, centro comercial invercredito tercer piso.

A la señora Carmen del Socorro Hernández Herrera en el edificio Santo Domingo centro segundo piso apartamento 2011. Cartagena Bolívar email.: carmen hernandezherrera 07@gmail.com

Recibiré notificaciones en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de Abogado Urbanización Alpes suizos transversal 68 No 3160 barrio 13 de junio email ombaldo@hotmail.com Cartagena.(Boliv..) telefonmo 3053332783

Cordialmente,

OMAR BALSEIRO DONADO

C.C. No 73.114.278 d Cartagena (Bol.).

T. P. No. 86.812. del C. S. J.