



Señor:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE MAJAGUAL - SUCRE

E. S. D.

REF: PROCESO DECLARATIVO REIVINDICATORIO

RAD: No. 704294089001-2023-00004-00

DEMANDANTE: LUIS ALFREDO BERMUDEZ DIAZ

DEMANDADO: MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA CON EXCEPCIÓN DE MÉRITO O FONDO

CARLOS MARIO GARCIA VARELA, mayor de edad y domiciliado en municipio de Guaranda (Sucre), abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional **No. 372.607**, del Consejo Superior de la Judicatura, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado del demandado, el señor **MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO**, mayor de edad y vecino de este municipio, identificado con cedula No. 92.518.525 expedida en Sincelejo, por medio del presente escrito, me permito dar respuesta a la demanda que en su contra instauró el señor **LUIS ALFREDO BERMUDEZ DIAZ** y frente a la cual me pronunciaré en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

1. Es un hecho que no le consta a la parte demandada, no obstante, se observa que la parte demandante adjunta escritura pública con las características descritas por este.
2. Es un hecho que no le consta a la parte demandada, deberá ser probado por la parte demandante.
3. No es cierto, puesto que el bien inmueble objeto de esta Litis, no se ha demostrado que haga parte del mismo.
4. Es un hecho que no le consta a la parte demandada, deberá ser probado por la parte demandante.
5. Es un hecho que no le consta a la parte demandada, deberá la parte demandante probar dentro del presente proceso lo afirmado.
6. Es un hecho que no le consta a la parte demandada, deberá la parte demandante probar dentro del presente proceso lo que afirma.
7. No es cierto, mi poderdante no se encuentra ejerciendo la posesión material de un inmueble con las especificaciones mencionadas por la parte demandante, la posesión que ejerce mi poderdante es sobre un predio denominado “**PARCELA SAN JOAQUIN**” con un área de **6 Ha + 2199.00 M2**, que cuyos linderos y medidas son: **NORTE**: colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; **SUR**: colinda con predio de Miguel Mejía; **ESTE**: colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el **OESTE**: colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula 340-111735 , por lo que no es cierto lo que afirma el demandante que la posesión del predio objeto de demanda la tiene “*en la actualidad el señor MIGUEL ALFONSO SIERRA MACHENCO¹*” (cursiva por fuera del texto

¹ Transcrito de la demanda, Hecho No. 7



original).² Tampoco es cierto que mi poderdante haya entrado en posesión violenta, mi poderdante adquirió el predio de la siguiente forma:

El señor MIGUEL ALFONSO SIERRA MACHENCO adquirió a través de compraventa el predio “PARCELA SAN JOAQUIN” con un área de 6 Ha + 2199.00 M2, que cuyos linderos y medidas son: NORTE: colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; SUR: colinda con predio de Miguel Mejía; ESTE: colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el OESTE: colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula inmobiliaria No.340-111735, Código Catastral 000300020239000”, y la misma fue registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre, desde ese entonces mi poderdante viene ejerciendo una posesión de forma pacífica, regular, ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño.

8. No es cierto, como se esgrimió en el punto anterior, el bien solicitado por el demandante es un inmueble con las siguientes especificaciones:

SAN RAFAEL, localizado en el corregimiento de San Roque, municipio de Majagual Sucre y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas NORTE: con predio de ADEL VILLAMIZAR y caño en medio y mide 444 metros, SUR: Con predio de Miguel Mejia y mide 426 metros, ORIENTE: Con predio de Antonio Serrano y mide 433 metros; OCCIDENTE: Con predio de Antonio Serrano y Basedonio García y mide 590 mts; con área de 22 hectáreas, 1796 metros y referencia catastral No.00-0003-0107-000, registrado con matrícula inmobiliaria No.340-77703, estos linderos se encuentran especificados en la escritura pública No.32 del 3 de Mayo del 2006 en el municipio

Predio del cual, mi poderdante no tiene la posesión material, de igual forma, no es cierto que mi poderdante sea poseedor de mala fe, mi poderdante ha ejercido posesión de manera pública, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño respecto del predio del cual ostenta la calidad de propietario, que es diferente al referenciado por el actor de la presente acción judicial.

9. No es cierto, mi poderdante adquirió por medio de tradición el predio “**PARCELA SAN JOAQUIN**” con un área de **6 Ha + 2199.00 M2**, que cuyos linderos y medidas son: **NORTE:** colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; **SUR:** colinda con predio de Miguel Mejía; **ESTE:** colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el **OESTE:** colinda con predio de Georgia García Aguas, a través de compraventa realizada a través de la escritura pública No. CIENTO TREINTA Y UNO (31), acto mediante el cual el señor **ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO** vendió al señor **MIGUEL ALFONSO SIERRA MACHEGO** el predio referenciado anteriormente, compraventa que fue registrada el día 01-10-2013 ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo mediante el folio de matrícula **No. 340-111735**. Por lo que mi poderdante es el legítimo dueño del predio mencionado en este punto.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a todos y cada una de las pretensiones de la parte, concomitantemente y de acuerdo con el debate probatorio, desarrollado en el curso del proceso y sin que implique un reconocimiento tácito o expreso de la demanda y en consonancia con lo preceptuado en



artículo 370 del C.G.P. con todo el mayor respeto, me permito proponer las siguientes excepciones:

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE IDENTIDAD DE LA COSA MATERIAL POR REIVINDICAR, CON LA POSEÍDA POR EL DEMANDADO Y CON LA DESCRITA EN LOS TÍTULOS PRESENTADOS POR EL DEMANDANTE.

El área solicitada por el demandante, corresponde a un bien inmueble descrito de la siguiente forma:

SAN RAFAEL, localizado en el corregimiento de San Roque, municipio de Majagual Sucre y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas NORTE: con predio de ADEL VILLAMIZAR y caño en medio y mide 444 metros, SUR: Con predio de Miguel Mejía y mide 426 metros, ORIENTE: Con predio de Antonio Serrano y mide 433 metros; OCCIDENTE: Con predio de Antonio Serrano y Basedonio García y mide 590 mts; con área de 22 hectáreas, 1796 metros y referencia catastral No.00-0003-0107-000, registrado con matrícula inmobiliaria No.340-77703, estos linderos se encuentran especificados en la escritura pública No.32 del 3 de Mayo del 2006 en el municipio.

En ese entendido el bien inmueble de cual mi poderdante es propietario, el cual fue adquirido por compraventa y debidamente registrada, se distingue por tener las siguientes especificaciones:

"PARCELA SAN JOAQUIN" con un área de 6 Ha + 2199.00 M2, que cuyos linderos y medidas son: NORTE: colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; SUR: colinda con predio de Miguel Mejía; ESTE: colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el OESTE: colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula inmobiliaria No.340-111735, Código Catastral 000300020239000

Por lo tanto, el área de terreno que solicita el demandante es uno diferente que no coincide y no tiene identidad con el que posee el señor Miguel Sierra. Asimismo, se precisa que, el requisito que se trate de cosa singular reivindicable o una cuota o parte determinada de ella,³ no se cumple, ya que no hay una plena identificación del bien que pretende la parte demandante le sea reivindicado, el título presentado por la parte actora, no concuerda con la propiedad y posesión que ejerce mi poderdante.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y POR PASIVA

Para el caso en concreto, mi poderdante (demandado) no tiene que integrar esta litis, ya que la posesión que ostenta, deviene de una ocupación quieta, publica, pacífica e ininterrumpida, que ha ejercido a través de un título traslativo de dominio el cual fue registrado en la Oficina de instrumentos públicos de Sincelejo, por ende mi defendido no tiene legitimación en la causa por pasiva, debido a que este no ejerce la posesión del predio solicitado en reivindicación, lo anterior porque el señor **MIGUEL ALFONSO SIERRA MACHEGO** actualmente tiene el dominio (propiedad) y la posesión del predio "**PARCELA SAN JOAQUIN**" con un área de 6 Ha + 2199.00 M2, que cuyos linderos y medidas son: NORTE: colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; SUR: colinda con predio de Miguel Mejía; ESTE: colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el OESTE: colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula inmobiliaria No.340-111735, Código Catastral 000300020239000".

³ **ARTICULO 946. <CONCEPTO DE REIVINDICACION>**. La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. (Código Civil Colombiano, 1887)



Lo anterior, de acuerdo a lo estipulado en la normatividad civil, en la que indica que la reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla (Art 946 del Código Civil), por lo que mi poderdante no tiene actualmente la posesión del predio objeto de esta litis, de igual forma, se observa que el señor **LUIS ALFREDO BERMUDEZ DIAZ** tenga la calidad de dueño del predio descrito por parte de este procurador judicial y del cual tiene el pleno dominio y posesión mi poderdante, por lo que no tiene vocación en la causa por activa para incoar la presente acción judicial.

3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Mi poderdante, desde el **1 de octubre de 2013** viene ejerciendo posesión regular ⁴, debido a que el señor **MIGUEL ALFONSO SIERRA MACHENCO** adquirió a través de compraventa el predio "**PARCELA SAN JOAQUIN**" con un área de **6 Ha + 2199.00 M2**, que cuyos linderos y medidas son: **NORTE**: colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; **SUR**: colinda con predio de Miguel Mejía; **ESTE**: colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el **OESTE**: colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula inmobiliaria No. **340-111735**, Código Catastral **000300020239000**", y la misma fue registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Sincelejo Sucre, desde ese entonces mi poderdante viene ejerciendo una posesión de forma pacífica, publica, regular, ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño. Por lo que ha fecha del transcurso del presente proceso ha transcurrido más de 5 años, tiempo que exige la ley para que un bien inmueble sea adquirido por prescripción adquisitiva de dominio por posesión regular.

4. FALTA DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA O DE DOMINIO

Para que pueda ser procedente la acción reivindicatoria o acción de dominio, se debe cumplir con unos elementos estructurales, a raíz de esto la jurisprudencia y la doctrina han indicado que para que un proceso reivindicatorio sea procedente es necesario que concurren la existencia de los siguientes elementos estructurales:

(i) Que el demandante tenga derecho de dominio sobre la cosa que persigue; (ii) Que el demandando tenga la posesión material del bien; (iii) Que se trate de una cosa singular o cuota determinada de la misma; (iv) Que haya identidad entre el bien objeto de controversia con el que posee el demandado; y, además, (v) que los títulos del demandante sean anteriores a la posesión del demandado.

Los elementos mencionados anteriormente, fueron analizados y desarrollados en la Sentencia T-076 de 2005, La Corte Constitucional se refirió a cada uno de los elementos.

Al respecto indica que:

1.2.2.- En lo que toca con el primer elemento enunciado, vale decir, la obligación del demandante de demostrar que es el propietario de la cosa cuya restitución busca, tiene su razón de ser en que debe aniquilar la presunción de dominio que conforme al artículo 762 del C.C., ampara al poseedor demandado, pues para estos efectos, defendiendo aquella, se defiende por regla general ésta. Luego, mientras el actor no desvirtúe el hecho presumido, el poseedor demandado en reivindicación seguirá gozando de la presunción de dueño con que lo ampara la ley.

1.2.3.- **El segundo elemento**, esto es, **la posesión material del bien por parte del demandado**, al decir artículo 952 del C.C. que "la acción reivindicatoria se dirige contra el poseedor" implica que corre por cuenta del demandante demostrar que su oponente ostenta la calidad de poseedor del bien que pretende reivindicar, para que así éste tenga la condición de contradictor idóneo.

⁴ ARTICULO 764. <TIPOS DE POSESION>. La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.



Respecto al elemento citado anteriormente, se tiene que, por parte del demandante, se busca la reivindicación de un predio que posee unas características diferentes a las que tiene al predio en el cual se ejerce la posesión por parte de mi poderdante, por lo cual no se cumple con dicho elemento establecido en la ley civil y en la jurisprudencia.

1.2.4.- También se requiere, **como tercer elemento** de la acción reivindicatoria que **recaiga sobre cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular**, lo que quiere decir que el bien sobre el cual el actor invoca la propiedad, sea o se encuentre particularmente determinado y el título de dominio que invoca abarque la totalidad del mismo, y si se trata de cuota de la cosa singular, el título ha de comprender la plenitud de la cuota que reivindica.

En el caso bajo estudio, no se tiene singularidad respecto del predio solicitado en reivindicación, el título invocado no relaciona al predio que mi poderdante tiene bajo su propiedad, por lo que tampoco se cumple por parte del demandante con este elemento estructural de la acción reivindicatoria.

1.2.5.- Como **último elemento axiológico** de la acción reivindicatoria está el de la **identidad del bien que persigue el actor con el que posee el demandado**, esto es, que los títulos de propiedad que exhibe el reivindicante correspondan al mismo que el opositor posee. Sobre la necesidad de acreditar este requisito tiene dicho la Corte que "en tratándose de hacer efectivo el derecho, ha de saberse con certeza cuál es el objeto sobre el cual incide. Si el bien poseído es otro, el derecho no ha sido violado, y el reo no está llamado a responder" (Cas.27 de abril de 1955, LXXX, 84)"⁵

Como se ha venido desarrollando durante el escrito de contestación, el predio poseído por mi poderdante no corresponde al solicitado por el demandante, lo anterior debido a que 1. El área de terreno no corresponde al poseído al que tiene mi poderdante bajo su dominio y 2. Las especificaciones técnicas como son folio de matrícula inmobiliaria, código catastral, colindancias no coinciden con las del predio que se pretende reivindicar, por lo que no se cumple con dicho requisito axiológico debido a que el predio solicitado en reivindicación es uno y el poseído es otro.

4.3. Además de los elementos enunciados, la acción reivindicatoria **exige la existencia de un título de dominio anterior a la posesión del demandado**. En estas acciones, el demandante no está obligado a pedir que se declare dueño de la cosa que pretende reivindicar, **pero es indispensable que demuestre que es dueño del bien con anterioridad a la posesión del demandado**, pues de esa manera se desvirtúa la presunción que protege al demandado como poseedor del bien prevista en el artículo 762 del Código Civil, según la cual "el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo". Por eso, la acción se edifica enfrentando títulos del actor contra la posesión alegada por el demandado.⁶

Para el caso estudiado, en la presente demanda reivindicatoria, se observa que mi poderdante consta con justo título desde el 1 de octubre de 2013, el cual fue registrado mediante el folio de matrícula inmobiliaria **No. 340-111735**, el cual fue adquirido de buena fe en compra realizada al señor **ALBEIRO ESPITIA**, el cual compró el predio ⁷ a la señora **GEORGIA MERCEDES GARCIA AGUAS**, predio que en la actualidad cuenta con matrícula abierta 340-98556 que según se observa en dicho folio de matrícula fue adquirido por esta de una sucesión realizada el 07-2008 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Majagual (Sucre), a través de una división material. Luego a través de escritura pública se realiza venta parcial registrada el día 05-02-2013, venta que realiza la señora **MERCEDES GARCIA AGUAS**

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, expediente No. 4987, diciembre 2 de 1997.

⁶ **SENTENCIA T-456/11**

⁷ Predio "**PARCELA SAN JOAQUIN**" con un área de **6 Ha + 2199.00 M2**, que cuyos linderos y medidas son: **NORTE:** colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; **SUR:** colinda con predio de Miguel Mejía; **ESTE:** colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el **OESTE:** colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula inmobiliaria No. **340-111735**, Código Catastral **000300020239000**"



en favor de **ALBEIRO ESPITIA RODELO**, del cual se abre la matrícula inmobiliaria **340-111735**.

Por el contrario, se observa que el demandante, obtuvo el predio *SAN RAFAEL*, localizado en el corregimiento de San Roque, municipio de Majagual Sucre y comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas **NORTE:** con predio de *ADEL VILLAMIZAR* y caño en medio y mide 444 metros, **SUR:** Con predio de Miguel Mejia y mide 426 metros, **ORIENTE:** Con predio de Antonio Serrano y mide 433 metros; **OCCIDENTE:** Con predio de Antonio Serrano y Basedonio García y mide 590 mts; con área de 22 hectáreas, 1796 metros y referencia catastral No.00-0003-0107-000, registrado con matrícula inmobiliaria No.340-77703, mediante escritura pública número 188 de 15 de mayo de 2015 a través de adjudicación, que aunque no se tiene identidad material entre el predio solicitado y el poseído por mi poderdante, es necesario manifestar que el demandante no cumple con el requisito establecido por parte de la ley y la jurisprudencia, lo anterior es, contar con un título anterior, a la posesión ejercida por parte de mi representado, pues, como se empleó en líneas anterior, mi defendido ejerce posesión regular mucho antes de que le fuera adjudicado el predio que hoy pretende que se le reivindique.

Tanto es así, que no se ha desvirtuado por parte de demandante la presunción establecida en la parte final del artículo 762 del Código Civil que manifiesta que: “*el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”, por lo que dicha presunción queda desvirtuada cuando el reivindicante invoca título anterior al inicio de la posesión de su contendiente, en la presente acción judicial no ha sido presentado por parte del demandante título que acredite dicha condición, por el contrario el demandante afirma en el hecho sexto de la demanda lo siguiente:

“**SEXTO:** Mi poderdante adquirió el dominio ya relacionado, mediante la adjudicación en sentencia del Juzgado promiscuo de Majagual Sucre.,⁸[Sic]

Que como se indicó en líneas anteriores, el predio fue adquirido después del inicio de la posesión regular ejercida por mi poderdante (2013), de lo cual se observa en el folio de matrícula **No. 340-77703** (aportado por el demandante) en la anotación No. 10, en el cual se registra una adjudicación de remate del Juzgado Promiscuo de Majagual, Sucre a favor de Bermúdez Díaz Luis Alfredo, acto que tiene fecha de registro ante la ORIP de **17-04-2015** por lo que es una fecha posterior.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Código Civil Colombiano Artículos 665, 669, 673, 946, 949, 950, 952, 957, 959 a 966, 969 y Concordantes del Código Civil; art. 17 Código General del Proceso. (Ley N° 1564 de 2012)., 18, 20, 25 a 28, 84, 102, 368 y siguientes, 593 y siguientes, y concordantes del Código General del Proceso.

PRUEBAS:

Solicito de manera respetuosa señor Juez, que se decreten, practiquen y tenga como prueba las siguientes:

1. LAS QUE SE APORTAN EN EL PRESENTE ESCRITO

DOCUMENTALES

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 340-111735
- Folio de matrícula inmobiliaria No. 340-98556
- Escritura publica No. 131
- Plano del predio “PARCELA SAN JOAQUIN” con un área de 6 Ha + 2199.00 M2, que cuyos linderos y medidas son: **NORTE:** colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; **SUR:** colinda con predio de Miguel Mejía; **ESTE:** colinda con predios de Adolfo García Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el **OESTE:** colinda con predio de Georgia García Aguas, con folio de matrícula inmobiliaria No.340-111735, Código Catastral 000300020239000.

⁸ Tomado literalmente del hecho sexto de la demanda



2. LAS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

3. LAS QUE SE SOLICITAN

TESTIMONIALES

- Solicito señor Juez, recibir la declaración del señor **ALBEIRO JOSÉ ESPITIA** identificado con cedula No. 92127529, dirección: Hotel El Zorro, número de teléfono 3227263904, para que deponga sobre los hechos mencionados en esta con contestación de la demanda referente a la compraventa realizada sobre el predio denominado San Joaquín con folio de matrícula No. 340-111735 y forma de adquisición del predio por parte del demandado.
- Solicito señor Juez, recibir la declaración del señor **JUAN DAVID ARREOLA ZAMBRANO identificado** con cedula 92.127.763, dirección: Vereda La Ladera, quien depondrá sobre las mejoras, arreglos, actividades realizadas por el demandado en el ejercicio de la posesión que ejerce en el predio.
- Solicito señor Juez, recibir la declaración del señor **MARCO ANTONIO SERRANO ARCE** identificado con cedula No. 92.126.539, dirección: San Roque-Barrio idema, para que deponga sobre los hechos mencionados en esta contestación de demanda referentes a la posesión ejercida por el demandado.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito interrogatorio de parte al señor **LUIS ALFREDO BERMUDEZ DIAZ**
- ANEXOS

1. Poder para actuar
2. Pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES:

DEMANDANTE Y APODERADO:

Apoderado: asesoriasjuridicas.apa@gmail.com

Demandante: dirección física: Calle 16 No. 16ª-34, Barrio Montecatini, Magangué- Bolívar.

DEMANDADO Y APODERADO:

Apoderado: dirección física: Carrera 10 #11-28, Guaranda-Sucre; Correo electrónico: cmvarela17@gmail.com

Demandado: recibirá en la oficina de su despacho o el correo electrónico: drosanmiguel@hotmail.com

Del Señor Juez:

Con el acostumbrado respeto,

Atentamente,

Carlos M. Garcia Varela

CARLOS MARIO GARCIA VARELA
C.C. 1.094.284.911
T.P 372.607 DEL C.S.J



República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



ESCRITURA N°: CIENTO TREINTA Y UNO (131).

FECHA: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 340-111735

UBICACIÓN: "SAN JOAQUIN". PREDIO RURAL. MUNICIPIO DE MAJAGUAL.

NATURALEZA JURÍDICA: CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

OTORGANTES: ANTONIO DE PADUA ORDOÑEZ PEÑA.

A FAVOR DE: ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO.

VALOR DE LA CANCELACIÓN DE HIPOTECA: \$1.000.000.00.

CÓDIGO NOTARIAL: 177.

NATURALEZA JURÍDICA: COMPRAVENTA TOTAL.

OTORGANTES: ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO.

A FAVOR DE: MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO.

REFERENCIA CATASTRAL N°: 000300020239000.

VALOR DE LA COMPRAVENTA TOTAL: \$5.800.000.00.

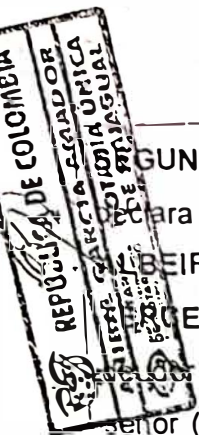
CÓDIGO NOTARIAL: 126.

En la ciudad de Majagual, Departamento de Sucre, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARIA ÚNICA DEL CIRCULO DE MAJAGUAL**, cuyo Notario es **ANIBAL JOSE GARCIA AMADOR**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

ANTONIO DE PADUA ORDOÑEZ PEÑA, mayor de edad, de esta vecindad, de estado civil casado (a), con sociedad conyugal vigente, quien se identificó con la cédula de ciudadanía N° 3.895.409 expedida en Majagual, quien obra en su propio nombre y representación y manifestó:

PRIMERO: Que el (la) (los) señor (a) (s) **ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO**, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía N° 92.127.529 expedida en Majagual, constituyó (eron) Hipoteca Abierta de Primer Grado, a favor del (la) señor (a) **ANTONIO DE PADUA ORDOÑEZ PEÑA**, sobre el siguiente inmueble: Un terreno rural ubicado en este municipio, según Escritura Pública N° 023 de fecha 13 de Febrero de 2013 de la Notaría Única del Circulo de Majagual, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Sincelojo bajo el folio de Matricula Inmobiliaria N° 340-111735, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la Clausula Primera del citado Instrumento.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene valor para el uso exclusivo
Papel de seguridad para uso exclusivo en trámite de diligencias notariales



5

SEGUNDO: Que el (la) compareciente **ANTONIO DE PADUA ORDOÑEZ PEÑA**

para cancelado el gravamen hipotecario constituido por el (la) (los) señor (a) (s)

ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO, sobre el inmueble referido en este instrumento. ---

TERCERO: Que la cancelación del gravamen hipotecario se efectúa por cuanto el

señor (a) **ANTONIO DE PADUA ORDOÑEZ PEÑA**, por la suma de **UN MILLÓN DE**

PESOS (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana. -----

Nuevamente se hace presente el señor **ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO**, de

condición civil ya anotada y manifiesta: -----

PRIMERO: Que por medio de este público instrumento transfiere a título de venta real y

efectiva a favor de **MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO**, mayor de edad, de

estado civil casado, identificado con la cédula de ciudadanía N° 92.518.525 expedida en

Sincelejo, los derechos de propiedad y posesión que tiene (n) y ejerce (n) sobre el (los)

siguiente (s) bien (es) inmueble (s): un predio rural constante de seis (06) has más dos mil

ciento noventa y nueve (2.199) mts, ubicado en la zona rural de este municipio, con

Referencia Catastral N° 000300020239000, registrado bajo matrícula inmobiliaria N° 340-

111735 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo; cuyos linderos

y medidas son: **NORTE:** colinda con predio de Adel Villamizar y Antonio Serrano; **SUR:**

colinda con predio de Miguel Mejía; **ESTE:** colinda con predios de Adolfo García

Martínez y Leidis Ana García Martínez y por el **OESTE:** colinda con predio de Georgia

García Aguas. -----

PARÁGRAFO. No obstante la cabida y linderos, el inmueble se vende como cuerpo

cierto. -----

SEGUNDO: El precio de esta venta es por la suma de **CINCO MILLONES**

OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$5'800.000.00) M/L; suma que **EL (LA) (LOS)**

VENDEDOR (A) (ES) tiene recibido a satisfacción de manos de **EL (LA) (LOS)**

COMPRADOR (A) (ES). -----

TERCERO: El bien que se vende fue adquirido por **EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES)**

por compra realizada a Georgia Mercedes García Aguas, mediante la escritura pública

N° 005 de fecha 16 de Enero de 2013 de esta Notaria y registrada en la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo bajo en la Matrícula Inmobiliaria N° 340-

111735. -----



República de Colombia

Papel de seguridad para diligencias notariales



ARTO: El vendedor entrega el inmueble objeto de este contrato a Paz y Salvo de los servicios públicos domiciliarios, pero que en todo caso se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley. Y así mismo lo entrega a Paz y Salvo con el impuesto predial, valorizaciones, etc. -----

Presente (s) **MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO** manifestó (aron): Que acepta (n) en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente escritura y especialmente la venta que en ella se le (s) hace. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: -----

Se advirtió al (los) otorgante (s): -----

- 1.- Que la (s) declaración (es) emitida (s) por el (ellos) debe (n) obedecer a la verdad. --
- 2.- Que es (son) responsable (s) penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. -----
- 3.- Que el Notario se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. -----
- 4.- Igualmente se le (s) advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. -----
- 5.- Advertido (s) del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1.970, el (los) otorgante (s) insistió (eron) en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por el Notario. -----

El (los) otorgante (s) hace (n) constar que ha (n) verificado cuidadosamente su (s) nombre (s) y apellido (s) completos, su estado civil, el (los) número (s) de su (s) documento (s) de identidad y declara (n) que toda (s) la (s) información (es) consignada (s) en el presente instrumento es (son) correcta (s), en consecuencia asumí (n) la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en el (los) mismo (s) y que cualquier corrección implica el otorgamiento de una nueva escritura aclaratoria que le genera gastos al (los) compareciente (s). Igualmente manifestó (aron) que conocen la Ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de la (s) escritura (s) pública (s) pero no de la veracidad de la (s) declaración (es) del (los) otorgante (s). -----

LEÍDO el presente instrumento, el (los) otorgante (s) estuvo (ieron) de acuerdo con él, lo aceptó (aron) en la forma como está redactado y en testimonio de que le da (n) su aprobación y asentimiento, lo firma (n). -----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario
Papel de seguridad para uso exclusivo en trámite de diligencias notariales

7

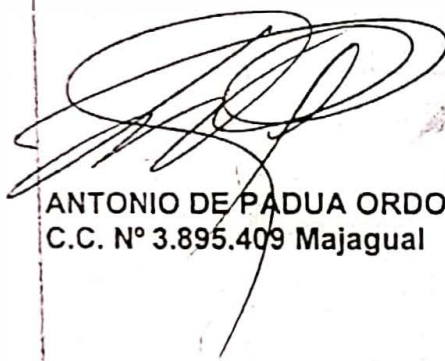
Se protocoliza con este instrumento: Solicitud escrita del Acreedor; Certificado de paz y salvo expedido por el Tesorero de Majagual el 16 de Enero de 2013 donde hace constar que el predio denominado "SAN JOAQUIN" de propiedad de GARCIA AGUAS GEORGIA MERCEDES bajo la ficha catastral N° 000300020239000, con avalúo total de \$5.637.711.00, área total de 06 has más 2119 mts, se encuentra a Paz y Salvo hasta el 31 de diciembre de 2013 por concepto del Impuesto Predial, hay firma y sello y cédula(s) de ciudadanía(s) de el(los) compareciente(s) -----

Esta escritura se extendió en la (s) hoja (s) de papel notarial identificada (s) con el (los) código (s) de barras número (s): Aa000649423-9425. -----

Derechos: \$

Iva: \$

Súper y Fondo: \$

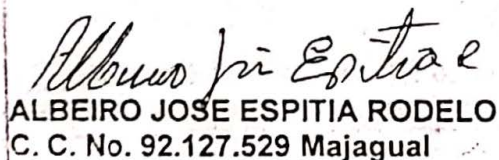


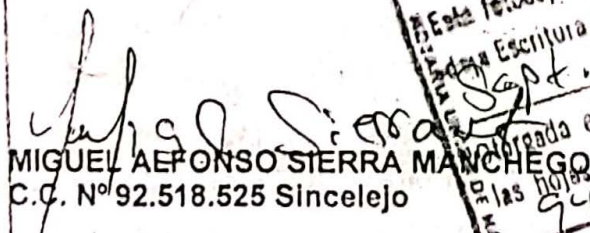
ANTONIO DE PADUA ORDOÑEZ PEÑA
C.C. N° 3.895.409 Majagual

Índice Derecho



Índice Derecho


ALBEIRO JOSE ESPITIA RODELO
C. C. No. 92.127.529 Majagual


MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO
C.C. N° 92.518.525 Sincelejo

NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL

Este fotocopia reproduce fielmente el original del protocolo de fecha 131 de fecha 24 de Agosto del año 2013.

Escritura Pública

Índice Derecho

ajagual

24

A2

copio que expido hoy del Año 2013

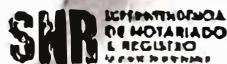
REPÚBLICA DE COLOMBIA

ANIBAL JOSE GARCIA AMADOR

NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL

ANIBAL JOSE GARCIA AMADOR

NOTARIO



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

Certificado generado con el Pin No: 230201414071330351

Nro Matricula: 340-111735

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-3917

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 08:44:34 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: MAJAGUAL VEREDA: SAN ROQUE

FECHA APERTURA: 06-02-2013 RADICACIÓN: 2013-340-6-850 CON: ESCRITURA DE: 16-01-2013

CODIGO CATASTRAL: 000300020239000COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE con area de 6HECT. 2.199,METROS cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 005, 2013/01/16, NOTARIA UNICA SAN ONOFRE.

Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

340 - 98556

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 05-02-2013 Radicación: 2013-340-6-850

Doc. ESCRITURA 005 DEL 16-01-2013 NOTARIA UNICA DE SAN ONOFRE

VALOR ACTO: \$5.800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA AGUAS GEORGIA MERCEDES

CC# 45462480

A: ESPITIA RODELO ALBEIRO JOSE

CC# 92127529 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-02-2013 Radicación: 2013-340-6-1354

Doc: ESCRITURA 023 DEL 13-02-2013 NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0203 HIPOTECA

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

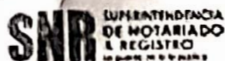
DE: ESPITIA RODELO ALBEIRO JOSE

CC# 92127529 X

A: ORDOÑEZ PEÑA ANTONIO DE PADUA

CC# 3895409

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-10-2013 Radicación: 2013-340-6-8930



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

Certificado generado con el Pin No: 230201414071330351

Nro Matrícula: 340-111735

Página 2 TURNO: 2023-340-1-3917

Impreso el 1 de Febrero de 2023 a las 08:44:34 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 131 DEL 24-09-2013 NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA - B.F. 70102010020 DEL 30/09/13 \$157.900

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

DE: ORDOÑEZ PEÑA ANTONIO DE PADUA

CC# 3895409

A: ESPITIA RODELO ALBEIRO JOSE

CC# 92127529 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 01-10-2013 Radicación: 2013-340-6-8930

Doc: ESCRITURA 131 DEL 24-09-2013 NOTARIA UNICA DE MAJAGUAL

VALOR ACTO: \$5.800.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESPITIA RODELO ALBEIRO JOSE

CC# 92127529

A: SIERRA MANCHEGO MIGUEL ALFONSO

CC# 92518525 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-340-1-3917

FECHA: 01-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Rodolfo Machado O.

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA



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

Certificado generado con el Pin No: 230203513171480222

Nro Matrícula: 340-98556

Pagina 1 TURNO: 2023-340-1-4473

Impreso el 3 de Febrero de 2023 a las 10:12:37 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 340 - SINCELEJO DEPTO: SUCRE MUNICIPIO: MAJAGUAL VEREDA: SAN ROQUE

FECHA APERTURA: 06-05-2008 RADICACIÓN: 2008-340-6-3097 CON: SUCESION DE: 07-02-2008

CODIGO CATASTRAL: **000300020239000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

FINCA SAN JOAQUIN-VEREDA LA UNION N°6 con extension de 15 HAS.5009M2 50 CM. cuyos linderos y demas especificaciones obran en SUCESION 70-429-40-89, 2008/02/07, JUZGADO PROMISCO MUJICIPAL MAJAGUAL. Articulo 11 Decreto 1711 de 1984

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.)BECEDONIO GARCIA MEZA ADQUIRIO MEDIANTE DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA DEL JUZGADO PROMISCO DEL CIRCUITO DE SINCELEJO,DE FECHA 26-08-2003,INSCRITA EN EL FOLIO 340-31728 EL DIA 09-10-2003.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) FINCA SAN JOAQUIN

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

340 - 31728

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-2008 Radicación: 2008-340-6-3097

Doc: SUCESION 70-429-40-89 DEL 07-02-2008 JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MAJAGUAL

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

A: GARCIA AGUAS GEORGIA MERCEDES

CC# 45462480 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-02-2013 Radicación: 2013-340-6-850

Doc: ESCRITURA 005 DEL 16-01-2013 NOTARIA UNICA DE SAN ONOFRE

VALOR ACTO: \$5,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL

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

DE: GARCIA AGUAS GEORGIA MERCEDES

CC# 45462480



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

Certificado generado con el Pin No: 230203513171480222

Nro Matrícula: 340-98556

Pagina 2 TURNO: 2023-340-1-4473

Impreso el 3 de Febrero de 2023 a las 10:12:37 AM

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

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

A: ESPITIA RODELO ALBEIRO JOSE

CC# 92127529 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-02-2013 Radicación: 2013-340-6-850

Doc: ESCRITURA 005 DEL 16-01-2013 NOTARIA UNICA DE SAN ONOFRE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0913 DECLARACION PARTE RESTANTE 9HECTAREAS 2.810METROS

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

A: GARCIA AGUAS GEORGIA MERCEDES

CC# 45462480 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 111735

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-340-1-4473

FECHA: 03-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RODOLFO MACHADO OTALORA



Carlos Mario Garcia Varela <cmvarela17@gmail.com>

PRESENTACIÓN DE PODER

miguel sierra <drosanmiguel@hotmail.com>

6 de febrero de 2023, 17:53

Para: "cmvarela17@gmail.com" <cmvarela17@gmail.com>

Cordial saludo,

Por medio del presente correo electrónico muy comedidamente manifiesto que otorgo PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al Dr. Carlos Mario García Varela, abogado en ejercicio identificado con C.C 1.094.284.911 expedida en Pamplona-Norte de Santander, con Tarjeta Profesional N° 372607 del C.S.J y correo electrónico cmvarela17@gmail.com para que en mi nombre y representación inicie, tramite y lleve hasta su culminación la defensa de mis intereses y derechos en el proceso que cursa en mi contra con radicado 704294089001-2023-00004-00, proceso DECLARATIVO REINVIDICATORIO.

Atentamente,

MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO
C.C 92.518.525 de Sincelejo- Sucre



PODER- DEMANDA REINVIDICATORIA.pdf
507K

Doctor

JOSE PASCUALES HERNANDEZ

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE MAJAGUAL - SUCRE

E. S. D.

REF.: PROCESO DECLARATIVO REIVINDICATORIO

DEMANDANTE: LUIS ALFREDO BERMUDEZ DIAZ

DEMANDADO: MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO

RADICADO: No. 704294089001-2023-00004-00

ASUNTO: PODER ESPECIAL

MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO, mayor de edad y vecino de este municipio, identificado con cedula No. 92.518.525 expedida en Sincelejo, con correo electrónico: drosanmiguel@hotmail.com en mi condición de **demandado** dentro del proceso de referencia, comedidamente manifiesto a usted que mediante el presente escrito otorgo **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** al abogado **CARLOS MARIO GARCIA VARELA** abogado en ejercicio identificado con la C.C. No: 1.094.284.911 expedida en Pamplona N.S, y portador de la Tarjeta Profesional número T.P. No 372.607 del C.S.J. con correo electrónico cmvarela17@gmail.com , para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para recibir, conciliar, desistir, sustituir, renunciar, reasumir y presentar los recursos de ley contra los autos y providencias que dicten dentro del presente proceso y demás actos propios en procura de la defensa de mis intereses, de igual manera el presente poder se extiende a todas las acciones pertinentes y demás estipulados en el art 77 CGP.

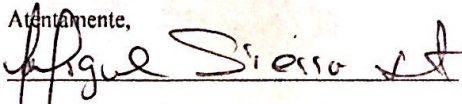
Parágrafo: La revocatoria del presente poder no surte efecto alguno sin él paz y salvo de mi apoderado.

Parágrafo: Se entiende cumplidos los requisitos de la Ley 2213 DE 2022, si este documento es enviado desde el correo del poderdante al apoderado, y se anexa la prueba del mismo.

Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente **poder**.

Del Señor Juez,

Atentamente,

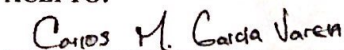


MIGUEL ALFONSO SIERRA MANCHEGO

C.C No. 92.518.525 expedida en Sincelejo

Correo: drosanmiguel@hotmail.com

ACEPTO:



CARLOS MARIO GARCIA VARELA

C.C No. 1.094.284.911 de Pamplona N.S.

T.P. 372.607 del C.S.J.

Correo: cmvarela17@gmail.com