

Interposición Recurso

Luis Alfonso Marin <luisalfonso.marin@outlook.com>

Mar 22/08/2023 11:21

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Cesar - Aguachica <j01cctoaguachica@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC:javierdelahoz@savvialegal.com <javierdelahoz@savvialegal.com>

 2 archivos adjuntos (11 MB)

Interposición recurso, poder y anexos.pdf; Poder Jose Ignacio Marín, firmado y autenticado.pdf;

Señor

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA –CESAR

E.S.D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo
EJECUTANTE: Cantana Energy Sucursal Colombia
EJECUTADO: José Ignacio Marín Marín
RADICADO: 2023-00162
ASUNTO: Interposición recurso

Respetado Señor Juez

Por medio del presente correo interpongo recurso de reposición, igualmente adjunto poder otorgado por el demandado debidamente autenticado en notaría, adjuntos referenciados en el recurso.

Adicional envío mi correo electrónico el cuál coincide con el registro nacional de abogados y copio al abogado demandante, cumpliendo de esta manera con al Ley 2213 de 2022.

Cordialmente

LUIS ALFONSO MARIN VASQUEZ
ABOGADO

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA –CESAR
E.S.D.

REFERENCIA: Proceso ejecutivo
EJECUTANTE: Cantana Energy Sucursal Colombia
EJECUTADO: José Ignacio Marín Marín
RADICADO: 2023-00162
ASUNTO: Interposición recurso

Respetado señor Juez:

Obrando como apoderado del ejecutado en el proceso de la referencia, conforme a poder que adjunto, respetuosamente puntualizo y pido lo siguiente: frente a la decisión de ese Juzgado (ver auto del 1 de agosto de 2023), de librar mandamiento ejecutivo imponiendo al ejecutado obligación de suscribir escritura pública originada en contrato de promesa de compraventa otrora celebrado entre la hoy ejecutante como promitente compradora y el hoy ejecutado como promitente vendedor, acerca de parte del inmueble identificado con la matrícula 196-3051, interpongo recurso de reposición para que esa decisión y las decisiones consecuenciales de embargo y secuestro de este inmueble y embargo de dineros depositados en la cuenta de ahorro número 884-415808-72 de Bancolombia, sean revocadas y en su lugar se niegue estos embargos y secuestro y aquél mandamiento ejecutivo, por lo siguiente:

1- Frente a demanda de la promitente compradora, de ejecución para que el promitente vendedor suscriba escritura pública, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Aguachica la rechaza por considerarse incompetente y dispone remitirla al Juez Civil de Circuito de Bucaramanga, a quien estima competente por razón del lugar de cumplimiento de la obligación demandada (ver auto del 26 de abril de 2023, que se adjunta); pero, sin que este último Juez haya declinado o

asumido competencia en el asunto, el Juez Civil de Circuito de Aguachica decide ahora asumir competencia y admite la demanda librando mandamiento ejecutivo, sin que se pueda aceptar este criterio pues el Juez Segundo Promiscuo Municipal de Aguachica, al disponer el envío de la demanda al Juez Civil de Circuito de Bucaramanga, lo hace en acatamiento del artículo 90 del Código General del Proceso según el cual siempre que el Juez declare su incompetencia para conocer de la demanda la rechazará y ordenará enviarla al que estime competente; y es claro que si la Ley dispone este trámite, no es posible desconocerse sometiendo la demanda al conocimiento de un tercer Juez (el Juez Civil del Circuito de Aguachica), para que este último decida, como lo ha hecho aquí, sobre la admisión de la demanda.

2. En la promesa de contrato de compraventa inmobiliaria, las partes estipulan el otorgamiento de escritura pública que solemnice el contrato prometido en la Notaria 9 de Bucaramanga el 27 de junio de 2022, y acuerdan el mutuo consentimiento y el otrosí como instrumentos y anexos de la promesa para realizar cambios en las estipulaciones originales de ésta, con reconocimiento notarial del respectivo acto de cambio (ver cláusula 13 de la promesa celebrada el 26 de mayo de 2022, que se anexa). En certificación y escritura pública acompañadas a la demanda, el Notario de Aguachica da testimonio escrito de la comparecencia de la promitente compradora a esta Notaría el 20 de octubre de 2022, sin dejar constancia de que la compareciente haya presentado el documento de promesa de compraventa inmobiliaria y el otrosí o anexo notarialmente reconocido, relativo éste a la decisión de las partes de modificación de la notaría y fecha señaladas por ellas en la promesa, para el otorgamiento de la escritura pública que solemnice el contrato prometido (Decreto 2148 de 1983, art. 45). Esto significa que con la documentación acompañada a la demanda (certificación y escritura pública otorgadas por el Notario de Aguachica), la ejecutante no prueba al Juez que como promitente compradora estuvo dispuesta a cumplir con la obligación que simultánea y recíprocamente adquirió de otorgar escritura pública en la Notaria 9 de Bucaramanga el 27 de junio de 2022; y faltando esta prueba determinante de la admisibilidad de la

demanda, se impone la revocatoria del auto admisorio de la demanda o mandamiento ejecutivo.

Vale la pena anotar en este punto lo afirmado por un notable doctrinante, al estimar que en materia de exigibilidad suelen surgir algunas dificultades cuando el título ejecutivo o lo aducido como tal patentiza bilateralidad de las relaciones jurídicas, que el ejecutante también se ligó a cierta o ciertas prestaciones, observando al respecto que de la documentación aducida por aquél debe aparecer demostrada la satisfacción de lo que haya sido de su cargo, o el allanamiento a cumplir, que no debe ser de simple manifestación sino respaldado por elementos objetivos que se conjuguen con esa expresión de la parte y de los cuales resalta la certeza procesal completa de que a ella no es imputable algún incumplimiento y si a la ejecutada. Y agrega: si ello no fuera así, como efectivamente lo es, el juicio ejecutivo tomaría desarrollo sin la real satisfacción de los elementos tipificantes del mismo y con él sería propiciada la arbitrariedad que siempre es merecedora de rechazo. Dicho está que el título básico de la ejecución requiere como elemento esencial el ser indubitado, entrañar legalmente plenitud probatoria, comprendiéndose así porqué es menester lo observado cuando se trata de título indicativo de obligaciones de los ejecutantes. Si acaso el Juez no encuentra satisfecho lo que se anota, deberá desechar la ejecución a fin de que recurriendo habilidosamente a ella no dispongan los particulares de medio fácil de esquivar el avance del juicio ordinario que corresponde adelantar.

3. Con respecto a demanda ejecutiva por obligación de suscribir escritura pública, el artículo 434 del Código General del Proceso exige que a la demanda se acompañe la **minuta que debe ser suscrita por el ejecutado** o, en su defecto, por el Juez. El artículo 6 del Decreto 960 de 1970 prevé dos hipótesis en cuanto a la autoría del documento, así: “Corresponde al Notario la redacción de los instrumentos en que se consignen las declaraciones emitidas ante él, sin perjuicio de que los interesados las presenten redactadas por ellos o sus asesores”. Según la primera hipótesis, al notario le corresponde, preferentemente, la redacción de los documentos en que se consignen las declaraciones

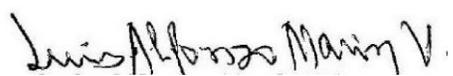
emitidas ante él; y la segunda hipótesis plantea que los interesados en los servicios puedan llevar el instrumento (llamado minuta) por ellos redactado o por sus asesores, para la aprobación del notario. En este caso, a la demanda se acompaña copia de documento cuya autoría proviene del Notario de Aguachica (escritura pública número 2435 de partición material y venta inmobiliaria, no autorizada por el Notario y guardada en su protocolo, por ministerio de la Ley y por no haber sido otorgada por el partidor y vendedor José Ignacio Marín Marín), y no minuta redactada por el interesado o sus asesores que documente el negocio jurídico de compraventa inmobiliaria que se persigue celebrar por escritura pública, siendo este último documento determinante de la admisibilidad de la demanda ejecutiva por obligación de suscribir escritura pública, y cuya ausencia genera la revocatoria del auto recurrido y la inadmisibilidad o rechazo del mandamiento ejecutivo.

4. Puesto que, por lo dicho atrás y con respecto a la demanda de ejecución por obligación de suscribir escritura pública de compraventa inmobiliaria, no se cumplen todos cuantos son los requisitos de admisibilidad para el mandamiento ejecutivo, no hay lugar a decretar el embargo preventivo y secuestro del inmueble objeto de la escritura porque, según el artículo 434 del Código General del proceso, el embargo preventivo y secuestro es supuesto antecedente del mandamiento ejecutivo, que en este caso no es viable por no cumplirse todos cuantos son los requisitos de admisibilidad, así como tampoco hay lugar al embargo de otros bienes del demandado (aquí los dineros depositados en cuenta de ahorro) que asegure el pago de sumas dinerarias por perjuicios, pues en relación con estas sumas ni siquiera se ha librado mandamiento de pago, razones por las cuales se impone revocar el auto recurrido y cancelar o levantar los embargos y secuestro aquí decretados, cancelación o levantamiento que, en relación con el inmueble mayor identificado con la matrícula 196-3051, sube de tono si se considera que este inmueble no es embargable porque no es el objeto de la transferencia, como sí lo es inmueble menor desgajado de aquél, pero no identificado debidamente en la promesa para efectos de su embargabilidad.

Anexo los documentos anunciados en este escrito.

Recibo notificaciones en este correo electrónico
luisalfonso.marin@outlook.com y celular 3137322215.

Atentamente,



Luis Alfonso Marín Vásquez

C.C. 3.609011; T.P. 27.976



Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA CESAR

E. S. D.

JOSE IGNACIO MARÍN MARÍN, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.597.826, domiciliado en el Municipio de San Martín- Cesar, por medio del presente escrito confiero PODER ESPECIAL, pero amplio y suficiente al doctor **LUIS ALFONSO MARIN VASQUEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.609.011 de Segovia (Antioquia), portador de la tarjeta profesional número 27.976 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, interponga recursos, conteste la demanda ejecutiva de mayor cuantía promovida en mi contra por Cantana Energy Sucursal Colombia, proponga excepciones, solicite la práctica de pruebas y realice todos los actos inherentes al mandato conferido, quedando facultado para conciliar, transigir, sustituir, reasumir, desistir, recurrir y realizar todas las gestiones determinadas en el artículo 77 del Código general del Proceso y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato.

Sírvase Señor Juez reconocer personería a mi apoderado judicial para los efectos y dentro del término del presente mandato.

Correo electrónico: luisalfonso.marin@outlook.com

Atentamente,

JOSE IGNACIO MARIN MARIN
C.c. No. 5.597.826 de Bolívar

Acepto

LUIS ALFONSO MARIN VASQUEZ
C.C. No. 3.609.011 de Medellín
T.P 27.976 del Consejo Superior de la Judicatura

Notaria 11
Bucaramanga (Stder)

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

El Notario 11 del Circuito de Bucaramanga Sder. Certifica que el anterior escrito dirigido a . fue presentado personalmente por

MARIN MARIN JOSE IGNACIO

Quien se identificó con la C.C. 5597826 y además declara que el contenido del presente documento es cierto y la firma y huella que lo autoriza fueron puestas por el(ía) compareciente. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil



Bucaramanga Stder., 2023-08-09 08:36:05
PULSA

X 
FIRMA



FABIAN LEONARDO INFANTE CACERES
NOTARIO 11 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 5.597.826

MARIN MARIN

APellidos

JOSE IGNACIO

Nombres

Jose Ignacio Marin Marin
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 30-JUL-1943
BOLIVAR
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.55 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO

20-ABR-1965 BOLIVAR

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION *Carlos Ariel Sanchez Torres*
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-2717400-00667030-M-0005597826-20150213 0042905867A 1 43018040



**LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 1477677

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios de formatos, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley. También le corresponde llevar el registro de sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad se constató que el (la) señor (a) **LUIS ALFONSO MARIN VASQUEZ**, identificado(a) con la **cédula de ciudadanía No. 3609011.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	27976	19/04/1982	Vigente

En relación con su domicilio profesional, actualmente aparecen registradas las siguientes direcciones y números telefónicos:

	DIRECCIÓN	DEPARTAMENTO	CIUDAD	TELEFONO
Oficina	CALLE 5 SUR # 25-204	ANTIOQUIA	MEDELLIN	3120057 - 3137322215
Residencia	CALLE 5 SUR # 25-204	ANTIOQUIA	MEDELLIN	3120057 - 3137322215
Correo	LUISALFONSO.MARIN@OUTLOOK.COM			

Se expide la presente certificación, a los **19** días del mes de **agosto** de **2023**.

ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS
Director



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **3.609.011**
MARIN VASQUEZ

APELLIDOS
LUIS ALFONSO

NOMBRES

Luis Alfonso Marin V.

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **08-JUL-1950**

SEGOVIA
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

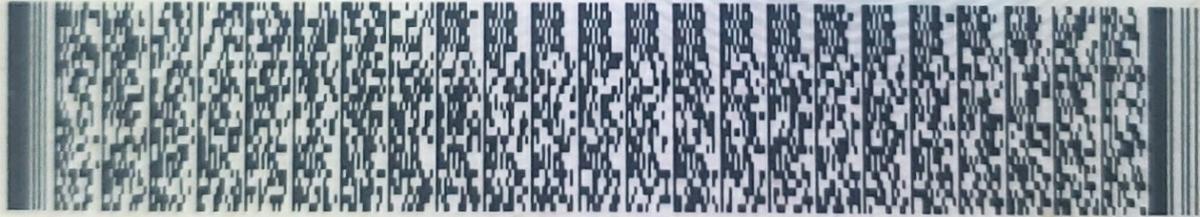
1.71
ESTATURA

A+
G.S. RH

M
SEXO

27-AGO-1971 SEGOVIA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0100150-00131883-M-0003609011-20081127

0007034504A 1

2040037494

100810

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

27976

Tarjeta No.

82/04/19

Fecha de
Expedición

81/09/18

Fecha de
Grado

LUIS ALFONSO

MARIN YASQUEZ

3609011

Cedula

ANTIOQUIA

Consejo Seccional

AUTONOMA/LATINOAMER

Universidad



Presidente Consejo Superior
de la Judicatura



Luis Alfonso Marin Y.



CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA DEL PODER JUDICIAL
JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUACHICA CESAR
Calle 5 A No 10-96 Palacio de Justicia Piso 1 telefax 5652727
Email j02prmpalaguachica@cendoj.ramajudicial.gov.co

Aguachica, Cesar, abril veintiséis (26) de dos mil veintitrés (2023).

REF. PROCESO: EJECUTIVO POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO
DEMANDANTE: CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA
DEMANDADO: JOSE IGNACIO MARIN MARIN
RADICADO: 20-011-40-89-002-2023-00132-00

El doctor JAVIER DE LA HOZ, en ejercicio del poder que le otorgó la sociedad CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA, presenta DEMANDA EJECUTIVA POR OBLIGACION DE SUSCRIBIR DOCUMENTO en contra de JOSE IGNACIO MARIN MARIN, con domicilio en el Municipio de San Martín (Cesar), la cual pretende se libre mandamiento en contra del demandado y a favor de la demandante: 1- para que sea firmada la escritura pública a que se obligó el demandado en el documento de promesa de compraventa aportado. 2- Por la suma de \$ 25.000.000.00 correspondiente a cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa que se acompañó como anexo de la demanda.

Bajo el subtítulo – V. COMPETENCIA, manifiesta la demanda que este Juzgado es el competente en consideración a la cuantía de las pretensiones de la demanda y “en virtud del lugar del cumplimiento de la obligación de suscripción del documento (numeral 3 del art. 28 del C.G.P.”.

El hecho TERCERO contiene la afirmación que la escritura pública de compraventa que perfeccionaría el negocio, habría de otorgarse ante la notaría novena del círculo de Bucaramanga, el día 27 de junio de 2022, a las 8 a.m. Así consta en el documento de promesa de compraventa aportado.

En el hecho SEPTIMO, se expresa: *“Al no poderse otorgar la escritura pública de compraventa en razón a una causa ajena a la voluntad de las partes, los Contratantes acordaron fijar nueva fecha y lugar de otorgamiento de la escritura pública, la cual fue establecida para el día 20 de octubre de 2022 en la Notaría Única de Aguachica, Cesar, acorde fue certificado mediante documento suscrito por el Notario Único de Aguachica”*, manifestación que no tiene ningún respaldo probatorio, toda vez que en el documento PROMESA DE COMPRAVENTA PARCIAL – PREDIO LA FLORIDA, tal como se dijo en el hecho TERCERO, las partes contratantes escogieron para el otorgamiento de la escritura pública, a fin de obtener el perfeccionamiento de la compraventa prometida, la notaría novena de la ciudad de Bucaramanga, documento que no ha tenido ninguna modificación, variación, cambio o aclaración, ni ha sido adicionado por algún OTROSI, como se pactó en la cláusula DECIMOTERCERA (13), según la cual:

“Las partes contratantes podrán convenir el cambio, modificación o aclaración de las cláusulas contenidas en este documento, para que dichos cambios entren a formar parte del contrato o en calidad de anexos del mismo, siempre y cuando se cumplan con dos (2) requisitos esenciales: a) Todo cambio, modificación o aclaración del presente contrato, debe realizarse de mutuo acuerdo entre las partes, razón por la que dicho acuerdo debe constar por escrito e ir suscrito por todas las partes aquí contratantes, con el fin que surta efectos en las obligaciones generadas en el presente documento, y b) El anexo que hará parte de este contrato de promesa, de conformidad con el literal inmediatamente anterior, debe ir autenticado ante Notario reconocido y registrado como tal, para que dicho escrito tenga plena validez, mediante la suscripción de otrosí”.

Entonces, no existiendo modificación, adición, cambio o aclaración del contrato, POR ESCRITO y como OTROSI, no tiene ninguna validez lo manifestado por la parte demandante en el HECHO SEPTIMO del libelo, pues ésto no consta por escrito como se pactó en el contrato, ni con OTROSI a continuación de éste, ni en escrito separado y autenticado que hayan suscrito ambos contratantes.

Siendo así las cosas, lo atinente al lugar de cumplimiento de la obligación escogido en la cláusula 6 del contrato de promesa de compraventa parcial – predio La Florida, para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de dicho predio, CONSERVA SU FIRMEZA, pues es la ciudad de Bucaramanga (Notaría Novena) la escogida para el efecto, no Aguachica, porque no hay prueba de que los contratantes hayan modificado el contrato inicial y para ésto no basta la manifestación de uno de los contratantes.

Como el factor escogido por la demandante es el contractual de lugar de cumplimiento de la obligación, lo que debe ser respetado por el Despacho, en atención a diversos pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia, no puede ser cambiado por el del domicilio del demandado, razón por la cual la competencia para conocer de la demanda, la tienen los despachos judiciales a quienes la ley ha asignado el asunto, por razón de la cuantía de las pretensiones de la demanda y por el lugar de cumplimiento de la obligación u obligaciones.

Se pretende con la demanda obtener la legalización de la compraventa de una parte del predio rural denominado “LA FLORIDA”, cuyo valor fue escogido por los contratantes en \$ 250.000.000.00, más la obtención del pago de cláusula penal pactada en el equivalente a \$ 25.000.000.00, para un total de \$ 275.000.000.00.

Los juzgados civiles o promiscuos municipales, conocemos en primera instancia, según el artículo 18 del C.G.P., de las demandas de menor cuantía, que según el artículo 25 ibídem, son las que versan sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes, sin exceder el equivalente a 150 SMLMV, es decir, que como el salario mínimo para el año 2023 quedó en \$ 1.160.000.00, los 150 salarios mínimos mensuales equivalen a \$ 174.000.000.00, hasta donde conocemos los juzgados municipales. De ahí en adelante conocen los civiles o promiscuos del circuito. Como la cuantía de las pretensiones de la demanda asciende a \$ 275.000.000.00, es claro que la competencia radica en los juzgados del circuito, no a los municipales.

Teniendo en cuenta que el lugar de cumplimiento de la obligación es, según lo anotado anteriormente, la ciudad de Bucaramanga, la competencia en este caso la tiene el juzgado civil del circuito – reparto de esa ciudad, a quien se ha de remitir la demanda para que asuma su conocimiento, si está de acuerdo con lo anotado en este proveído.

Por todo lo expuesto, el Despacho se ve precisado a dar aplicación al inciso 2º del artículo 90 del C.G.P., el cual establece que el juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia y ordenará remitirla con sus anexos al juez que considere competente. Así se pronunciará el Despacho.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Aguachica (Cesar),

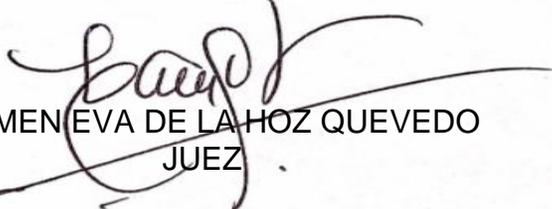
R E S U E L V E:

1º.) Ordenar el rechazo de la demanda ejecutiva por obligación de suscribir documento anotada en la referencia de este auto, por no tener competencia para tramitarla.

2º.) Ordenar la remisión de ella y sus anexos al Juzgado Civil del Circuito – reparto la ciudad de Bucaramanga (Santander), por considerar que es el competente para adelantarla.

3º.) Déjense las constancias necesarias de la salida de la demanda.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.


CARMEN EVA DE LA HOZ QUEVEDO
JUEZ

PROMESA DE COMPRAVENTA PARCIAL - PREDIO LA FLORIDA

Entre los suscritos a saber, de una parte, la sociedad **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA**, constituida y existente bajo las leyes de la República de Colombia, identificada con el NIT. 900.449.100-1, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente para este acto por **ANDRÉS VALENZUELA PACHÓN**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.657.288 de Bogotá, y quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y de la otra parte **JOSE IGNACIO MARIN MARÍN**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de San Martín - Cesar, identificado con Cédula de Ciudadanía No 5.597.826 de Bolívar, de estado civil casado, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quienes conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, acuerdan suscribir el presente contrato de promesa de compraventa parcial, que se registrá por las siguientes cláusulas:

- 1. IDENTIFICACIÓN, TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL PREDIO. EL PROMITENTE VENDEDOR** declara ser el propietario y ejercer la posesión sobre el predio denominado 'LA FLORIDA' ubicado en la Vereda San José de Las Américas, en el Municipio de San Martín, jurisdicción del Municipio de Cesar, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 196-3051 y Código Catastral 00-03-003-0074-000, en adelante **EL PREDIO**, el cual cuenta con una extensión superficiaria de Cincuenta y Dos Hectáreas (52 has.) Cuatrocientos Trece Metros Cuadrados (413 m²), y que cual fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera: (i) En primer lugar efectuó una compraventa parcial de un lote de terreno de 85 has. 6.500 m², efectuada a JEISON DANUIL HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ Y OTROS mediante Escritura Pública Nro. 1496 del 6 de agosto de 2012, otorgada por la Notaría Única del Círculo de Aguachica; (ii) en segundo lugar, realizó venta parcial de 33 has. 6.087 m² a favor al señor JAVIER CASTILLAS GRANADOS Y OTRA, protocolizada a través de Escritura Pública Nro. 2317 del 29 de noviembre de 2012, otorgada por la Notaría Única del Círculo de Aguachica, declarando la parte restante a su favor, es decir, 52 has. 413 m².

El predio en mención se identifica por los siguientes linderos especiales tomados de la Escritura Pública Nro. 2317 del 29 de noviembre de 2012 otorgada por la Notaría Única del Círculo de Aguachica: **"POR EL NORTE: JAVIER CASTILLA GRANADOS y NAYID ALVEIRO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ; POR EL SUR: CON LA VÍA FÉRREA; POR EL ORIENTE: JAMES MENESES Y POR EL OCCIDENTE: CON LA VÍA PÚBLICA INTERVEREDAL."**

PARÁGRAFO 1: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que posee quieta, regular y pacíficamente **EL PREDIO**, que no lo ha arrendado ni prometido en venta, o de cualquier otra manera realizado actos que puedan haber comprometido el uso o la tenencia del mismo, y que en cualquier caso será responsable por el saneamiento de los derechos que adquiere **EL PROMITENTE COMPRADOR** a través del presente contrato.

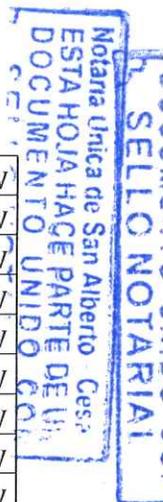
PARÁGRAFO 2: EL PROMITENTE VENDEDOR declara especialmente que:



- (i) Sobre las áreas objeto de la presente venta parcial existe un gravamen que corresponde a una SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS, DE OCUPACIÓN PERMANENTE, TRÁNSITO Y USO, a favor de la compañía GRAN TIERRA ENERGY COLOMBIA LTD, identificada con el NIT. 860.516.431-7.
- (ii) Que el beneficiario de la servidumbre, adecuó en la franja de terreno sobre la que recae el gravamen, una vía que permite el tránsito a través de la misma.
- (iii) Que la servidumbre constituida a favor de GRAN TIERRA ENERGY COLOMBIA LTD., no impide el uso que puede hacer **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la vía adecuada en dicha franja de terreno, por lo que mediante la presente promesa de compraventa, tal uso es transferido junto con los demás atributos de la propiedad a **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- (iv) No obstante, declara que las construcciones que ha realizado GRAN TIERRA ENERGY COLOMBIA LTD, sobre la franja de terreno que soporta el gravamen, son de su propiedad y quien ostente el derecho de propiedad sobre **EL PREDIO** no tiene la facultad de solicitar la remoción de las mismas.

2. OBJETO DEL CONTRATO E IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA QUE SE VENDE PARCIALMENTE: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta parcial, a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y las condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que es titular sobre una franja de terreno de **EL PREDIO** correspondiente a 2,77 hectáreas ubicadas dentro de las siguientes coordenadas:

LA FLORIDA	1	1056380,61	1365463,27	7° 54' 2,246" N	73° 33' 58,384" W
	2	1056409,87	1365463,93	7° 54' 2,266" N	73° 33' 57,428" W
	3	1056488,93	1365465,70	7° 54' 2,321" N	73° 33' 54,847" W
	4	1056480,47	1365462,64	7° 54' 2,221" N	73° 33' 55,124" W
	5	1056439,30	1365457,47	7° 54' 2,055" N	73° 33' 56,468" W
	6	1056410,57	1365449,78	7° 54' 1,806" N	73° 33' 57,406" W
	7	1056389,53	1365428,76	7° 54' 1,122" N	73° 33' 58,094" W
	8	1056269,90	1365221,97	7° 53' 54,396" N	73° 34' 2,007" W
	9	1056220,60	1365109,42	7° 53' 50,735" N	73° 34' 3,621" W
	10	1056207,19	1365068,91	7° 53' 49,416" N	73° 34' 4,061" W
	11	1056194,44	1365044,93	7° 53' 48,636" N	73° 34' 4,478" W
	12	1056174,58	1365026,40	7° 53' 48,034" N	73° 34' 5,127" W
	13	1056155,82	1365017,14	7° 53' 47,733" N	73° 34' 5,740" W
	14	1056117,12	1365004,40	7° 53' 47,320" N	73° 34' 7,004" W
	15	1056007,67	1364989,88	7° 53' 46,852" N	73° 34' 10,577" W
	16	1055992,83	1364985,19	7° 53' 46,700" N	73° 34' 11,062" W
	17	1055985,03	1365008,95	7° 53' 47,474" N	73° 34' 11,316" W
	18	1056002,36	1365014,40	7° 53' 47,650" N	73° 34' 10,750" W



①

19	1056109,86	1365028,23	7° 53' 48,096" N	73° 34' 7,240" W
20	1056148,65	1365040,76	7° 53' 48,503" N	73° 34' 5,973" W
21	1056169,66	1365064,52	7° 53' 49,275" N	73° 34' 5,286" W
22	1056184,09	1365078,71	7° 53' 49,736" N	73° 34' 4,814" W
23	1056196,86	1365117,28	7° 53' 50,991" N	73° 34' 4,396" W
24	1056247,01	1365232,04	7° 53' 54,725" N	73° 34' 2,754" W
25	1056372,08	1365448,53	7° 54' 1,767" N	73° 33' 58,662" W
26	1056370,68	1365451,73	7° 54' 1,871" N	73° 33' 58,708" W
27	1056367,27	1365457,68	7° 54' 2,064" N	73° 33' 58,819" W
28	1056363,46	1365462,89	7° 54' 2,234" N	73° 33' 58,944" W

PARÁGRAFO 1. No obstante, la mención de las áreas, linderos y demás características del inmueble, la venta se realiza como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 2. EL PROMITENTE COMPRADOR, se compromete a permitir el uso y el libre tránsito por la franja de terreno adquirida mediante la presente promesa a **EL PROMITENTE VENDEDOR.**

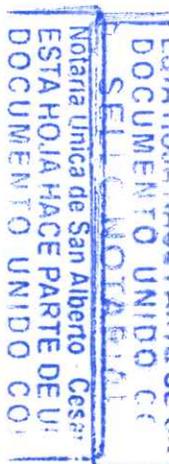
- 3. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDORA** declara bajo la gravedad de juramento que no se han enajenado a ninguna persona el inmueble mencionado en esta promesa de compraventa y que tienen la posesión sobre el mismo y declaran que harán su entrega libre de hipotecas, censos, embargos, demandas civiles, medidas cautelares, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz, registro por demanda civil, pleitos pendientes, y condiciones suspensivas o resolutorias del dominio, proceso de extinción de dominio o de restitución de tierras en curso, ni se encuentra vinculado a procesos de carácter penal, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas de la Servidumbre Legal de Hidrocarburos de Ocupación Permanente, Tránsito y Uso constituida a favor de la sociedad GRAN TIERRA ENERGY COLOMBIA LTD, identificada con el NIT. 860.516.431-7 a través de las Escrituras Públicas 1144 del 22 de mayo de 2017 y 2723 del 29 de noviembre de 2017, otorgadas en la Notaría Novena de Bucaramanga y otras servidumbres existentes en favor de CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S. Y TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. E.S.P.

PARÁGRAFO 1. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en todos los casos previstos por la ley.

PARÁGRAFO 2. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble completamente a paz y salvo en cuanto a impuestos prediales, contribuciones, tasas y valorizaciones y demás tributos con los que esté gravado, hasta la fecha efectiva de la transferencia del dominio de los mismos.



4. **CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA:** El presente contrato se resolverá si contraprestación alguna y por lo tanto **EL PROMITENTE VENDEDOR** recuperará la propiedad del inmueble vendido, si aconteciera alguna de las siguientes situaciones:
- (i) Que el **CONTRATO DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN** para el Bloque VMM-45 que ejecuta **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA** sea terminado, por cualquier motivo.
 - (ii) Que por cualquier motivo la sociedad **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA** sea disuelta o liquidada.
 - (iii) Que **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA** otorgue derechos sobre EL PREDIO a terceros o conceda su uso a algún tercero sin el consentimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, diferente a los empleados, contratistas y subcontratistas o afiliadas, o cesionarios del Contrato de Exploración y Producción VMM-45 de **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA**
 - (iv) Que **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA** pretenda enajenar el predio prometido por el presente instrumento, a un tercero sin la expresa autorización de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.
5. **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble prometido objeto del presente contrato de promesa de compraventa parcial asciende a la suma **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (COP \$250.000.000)**, dinero que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDORA** mediante transferencia electrónica a la cuenta bancaria a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y que éste determine para tal efecto, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de la presente promesa.
6. **OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** LAS PARTES acuerdan que la escritura por medio de la cual se hará la venta parcial del inmueble que promete vender y comprar, se otorgará el día 27 de junio de 2022 a las 8:00 A.M., en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga. La fecha de suscripción acordada podrá ser modificada de común acuerdo entre LAS PARTES, mediante documento escrito y suscrito por éstas para tales fines, o bien mediante la comparecencia conjunta para la suscripción de la Escritura Pública, antes de la fecha aquí prevista.
- PARÁGRAFO.** Para la fecha de la firma de la escritura, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a presentar los 'paz y salvos' de predial y valorización requeridos para tal fin.
7. **GASTOS:** A partir de suscripción de la Escritura Pública de transferencia del dominio de los inmuebles prometidos en venta, y su entrega material, será de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el pago del impuesto predial y de valorización.
8. **GASTOS DE LOS CONTRATOS:** Los gastos notariales y de rentas departamentales a que de lugar la suscripción de la escritura pública en razón de la compraventa, serán cubiertos en



su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. La retención en la fuente será asumida y pagada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** El suministro de los 'paz y salvos' exigidos por la Notaría al momento del otorgamiento de la escritura pública y los certificados de Libertad vigentes y actualizados, también serán asumidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO: El tramite de segregación del área prometida en venta mediante esta promesa, estará a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

9. **ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a más tardar el 1º de junio de 2022.

PARÁGRAFO. EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer el estado del inmueble y acepta el estado real y físico del mismo, al momento de la entrega.

10. **CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes, de la totalidad, de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, a exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total estipulado en la cláusula QUINTA de la presente promesa de compraventa. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir con lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y a reclamar los perjuicios que se le hayan causado.

11. **ORIGEN DE FONDOS:** LAS PARTES declaran que tanto los recursos que serán utilizados para la ejecución del presente contrato, como los ingresos con los que adquirieron los inmuebles, provienen de actividades lícitas, que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia se obligan a responder frente a la parte cumplida por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de resolución del presente contrato, la inclusión de los contratantes o sus socios o sus administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo.

12. **ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o a otros contratos o documentos escritos relacionados con el presente contrato, ya que esta promesa constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquiera otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.



Notaría Unica de San Alberto - Cesar



Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

13. CAMBIOS Y/O ANEXOS: Las partes contratantes podrán convenir el cambio, modificación o aclaración de las cláusulas contenidas en éste documento, para que dichos cambios entren a formar parte del contrato o en calidad de anexos del mismo, siempre y cuando se cumpla con dos (2) requisitos esenciales: a) Todo cambio, modificación o aclaración del presente contrato , debe realizarse de mutuo acuerdo entre las partes, razón por la que dicho anexo debe constar por escrito e ir suscrito por todas las partes aquí contratantes, con el fin que surta efectos en las obligaciones generadas en el presente documento, y b) El anexo que hará parte de éste contrato de promesa, de conformidad con el literal inmediatamente anterior, debe ir autenticado ante Notario reconocido y registrado como tal, para que dicho escrito tenga plena validez, mediante la suscripción de otrosí.

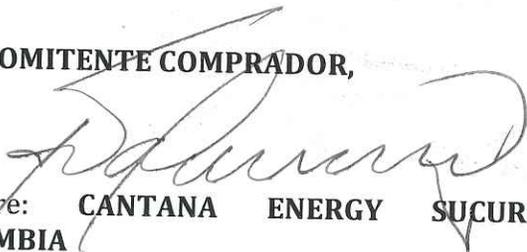
14. DOMICILIO CONTRACTUAL Y DIRECCIONES: Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, el municipio de San Martín Cesar.

15. MERITO EJECUTIVO: LAS PARTES reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

16. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para dar tratamiento a los datos personales recolectados, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, para las actividades previstas en la política de tratamiento de datos disponible en sus oficinas, así como para dar cumplimiento al presente contrato. **EL PROPIETARIO** tiene derecho a conocer, acceder, actualizar, rectificar y eliminar su información personal, o revocar esta autorización, siempre que no exista un deber legal o contractual de conservar los datos personales.

Para constancia y en señal de aceptación, se firma con presentación personal ante Notario Público, en la ciudad de San Alberto Cesar, el día 26 de mayo del año 2022.

EL PROMITENTE COMPRADOR,



Nombre: **CANTANA ENERGY SUCURSAL COLOMBIA**

NIT: 900.449.100-1

Representada en este acto por: **ANDRÉS VALENZUELA PACHÓN**

C.C. 79.657.288 de Bogotá

Dirección: Calle 113 #7-45 Torre 2 Piso 15

Teléfono: 6109286

E-mail: avalenzuela@canacolenergy.com

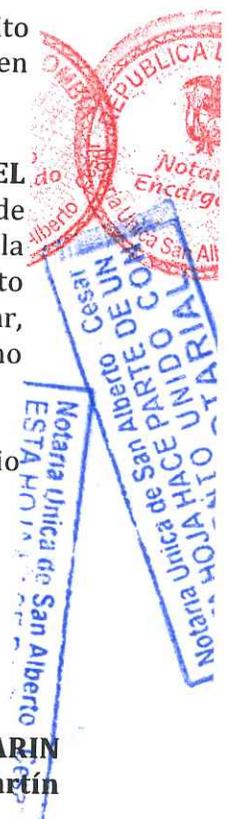
EL PROMITENTE VENDEDOR,



Nombre: **JOSE IGNACIO MARIN MARIN**
Dirección: **Carrera 7 14 - 18 San Martín Cesar**

Teléfono: 3157219122

E-mail: dariomarin6@hotmail.com





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



10727381

En la ciudad de San Alberto, Departamento de Cesar, República de Colombia, el veintiseis (26) de mayo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de San Alberto, compareció: JOSE IGNACIO MARIN MARIN, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 5597826 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Jose Marin Marin



rnm051pwnez4
26/05/2022 - 08:45:41



----- Firma autógrafa -----

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 vincula al documento de PROMESA DE COMPRAVENTA PARCIAL - PREDIO LA FLORIDA signado por el compareciente.



Jennifer Pereira Garcia



JENNIFFER PEREIRA GARCIA

Notario Único del Círculo de San Alberto, Departamento de Cesar - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
 Número Único de Transacción: rnm051pwnez4





Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE AGUACHICA CESAR
E. S. D.

JOSE IGNACIO MARÍN MARÍN, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.597.826, domiciliado en el Municipio de San Martín- Cesar, por medio del presente escrito confiero PODER ESPECIAL, pero amplio y suficiente al doctor **LUIS ALFONSO MARIN VASQUEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.609.011 de Segovia (Antioquia), portador de la tarjeta profesional número 27.976 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, interponga recursos, conteste la demanda ejecutiva de mayor cuantía promovida en mi contra por Cantana Energy Sucursal Colombia, proponga excepciones, solicite la práctica de pruebas y realice todos los actos inherentes al mandato conferido, quedando facultado para conciliar, transigir, sustituir, reasumir, desistir, recurrir y realizar todas las gestiones determinadas en el artículo 77 del Código general del Proceso y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato.

Sírvase Señor Juez reconocer personería a mi apoderado judicial para los efectos y dentro del término del presente mandato.

Correo electrónico: luisalfonso.marin@outlook.com

Atentamente,

Jose Ignacio Marin Marin

JOSE IGNACIO MARIN MARIN
C.c. No. 5.597.826 de Bolívar

Acepto

Luis Alfonso Marin Vasquez

LUIS ALFONSO MARIN VASQUEZ
C.C. No. 3.609.011 de Medellín
T.P 27.976 del Consejo Superior de la Judicatura

Notaria 11 5943-0b9eb5c4
Bucaramanga (Stder)

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO Y FIRMA
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

El Notario 11 del Circulo de Bucaramanga Sder. Certifica que el anterior escrito dirigido a , fue presentado personalmente por

MARIN MARIN JOSE IGNACIO

Quien se identificó con la C.C. 5597826 y además declara que el contenido del presente documento es cierto y la firma y huella que lo autoriza fueron puestas por el(la) compareciente. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Bucaramanga Stder., 2023-08-08 08:36:06
PODER

X *Jose Ignacio Marin Marin*
FIRMA


Cod. Verificacion
j41vz


FABIAN LEONARDO INFANTE CACERES
NOTARIO 11 DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA ONCE DEL CIRCULO
DE BUCARAMANGA
EN BLANCO

DPTO. DE BUCARAMANGA