Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
E. S. D.

Proceso Ejecutivo de JAIRO BAUTISTA MENDEZ
Contra: AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES

Rad. No 47001315300120210006500

EDGAR ALFONSO SANCHEZ VARELA, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la Cedula de Ciudadanía número 12.564.575 de Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional número 58958 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado judicial del demandado **AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES,** quien es mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Santa Marta, identificado con la Cedula de Ciudadanía número 80.425.032 de Usaquén (Cundinamarca), muy respetuosamente ante su despacho, comparezco para manifestarle que interpongo recurso de reposición al mandamiento de pago proferido por este despacho a fecha 12 de octubre del año 2021, basado en la de ineptitud de demanda por falta de requisitos formales, y habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde consagrada en el artículo 100, numeral 5 Y 7 del Código General del Proceso, artículos 430 y 784 del código de comercio en su numeral 4, lo cual hago basado en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: El artículo 100 del Código General del Proceso en sus numerales 5 y 7 establece como Excepciones previas: Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:……..5. **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales** o por indebida acumulación de pretensiones. 7. **Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.**

SEGUNDO: Artículo 101. **Oportunidad y trámite de las excepciones previas:**
Las excepciones previas se formularán en el término del traslado de la demanda en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan. Al escrito deberán acompañarse todas las pruebas que se pretenda hacer valer y que se encuentren en poder del demandado……
Las excepciones previas se tramitarán y decidirán de la siguiente manera:
1. Del escrito que las contenga se correrá traslado al demandante por el término de tres (3) días conforme al artículo 110, para que se pronuncie sobre ellas y, si fuere el caso, subsane los defectos anotados.
2. El juez decidirá sobre las excepciones previas que no requieran la práctica de pruebas, antes de la audiencia inicial, y si prospera alguna que impida continuar el trámite del proceso y que no pueda ser subsanada o no lo haya sido oportunamente,

declarará terminada la actuación y ordenará devolver la demanda al demandante……..
Si prospera la de trámite inadecuado, el juez ordenará darle el trámite que legalmente le corresponda…..
TERCERO: Para que el **título ejecutivo preste mérito ejecutivo y sirva para lo que fue creado, es decir, para ejecutar al deudor**, debe contener los requisitos formales que la ley exige. Y Como ya señalamos, cada título ejecutivo tiene sus propios requisitos, pero en general se deben cumplir los siguientes:

1. Que la obligación **sea clara y precisa**.

2. **Que sea exigible**.

3. Que provenga del deudor.

CUARTA En un proceso ejecutivo, **para que se libre mandamiento de pago es necesario que la demanda ejecutiva vaya acompañada del documento que presta merito ejecutivo.**

QUINTA: **Artículo 422. Título ejecutivo.** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles, que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

Dado que todo título ejecutivo tiene sus requisitos formales, y cada título ejecutivo tiene sus propios requisitos formales, es preciso determinar la clase o tipo de título ejecutivo para identificar los requisitos formales particulares de ese.
Recordemos que un título ejecutivo puede ser un contrato civil o comercial, o un título valor de los regulados por el código de comercio.
Pero, además, cada título ejecutivo debe contener unos requisitos formales. Por ejemplo, la letra de cambio para que preste merito ejecutivo de contener:
El derecho que se incorpora.
La firma del creador.
La orden incondicional de pagar una suma de dinero.
El nombre del girado.
La forma de vencimiento.
La indicación de ser pagadera a la orden o al portador.
SEXTA: Si el título ejecutivo es un contrato de promesa de compraventa.
Un contrato de promesa de compra venta es un documento legal que firma la persona que va a comprar el inmueble y quien lo va a vender. En este documento el comprador se compromete a concretar la compra en un lapso determinado de tiempo, y el vendedor se compromete a no ofrecer la propiedad a más personas y a respetar el precio y las condiciones que se pacten.
Luego se detallan las cláusulas, que es donde se especifican las condiciones del contrato.

Por lo general las cláusulas deben reflejar:
Objeto: En donde se define que el comprador y el vendedor se comprometen a celebrar la compraventa de la propiedad.
Vigencia del contrato: Allí se especifica cuántos meses dispone el comprador para concretar la negociación del inmueble.
El precio y la forma de pago: De esa manera queda ya pactado el precio total de la vivienda y se define además la cantidad que debe entregar el comprador como aporte inicial a la firma del contrato de promesa de compraventa.
Situación del inmueble: En donde el vendedor se compromete a entregar el inmueble libre de gravámenes, y con los impuestos y pagos de servicios al día.
Multas o sanciones por incumplimiento del contrato: Esto en el caso de que alguna de las partes decida rescindir el contrato. Debe señalar que ocurre con el aporte que se entregó como pago inicial en el caso que se rescinda el contrato. Además, si implica el pago de una multa, cuál será la cuantía de la multa a pagar.
Momento procesal para discutir los requisitos formales del título ejecutivo.
Cuando se presenta una demanda ejecutiva contra un deudor con base a un título ejecutivo, el deudor puede alegar que el título ejecutivo que sirve de fundamento para el mandamiento de pago, no cumple con los requisitos formales exigidos por la ley.
SEPTIMA: El demandado solo podrá discutir la falta de requisitos formales del título reponiendo el mandamiento ejecutivo, ya que si en dicho recurso de reposición no se controvierte la falta de requisitos formales no se admitirá ninguna controversia al respecto posteriormente.
En el recurso de reposición contra el mandamiento de pago es el momento procesal en el cual se debe alegar la omisión o incumplimiento de los requisitos formales del título ejecutivo.
Téngase en cuenta que, si el título ejecutivo está constituido por un título valor, el código de comercio contempla la acción cambiaria que tiene regulación específica.
Acción cambiaria. La acción cambiaria es el mecanismo para cobrar judicialmente título valor por la vía ejecutiva.

El artículo 784 del código de comercio en su numeral 4 señala que las omisiones en los requisitos formales del título valor deben alegarse como excepciones.
Pero el artículo 430 del código general del proceso en su inciso segundo señala:
«Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo. No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso.»
El código general del proceso es enfático en afirmar que los requisitos formales del título ejecutivo se deben discutir con el recurso de reposición y nunca como excepciones, y como los títulos valores son un tipo de título ejecutivo, se entiende que están cobijados por el código general del proceso, puesto que los títulos valores son un subconjunto de los títulos ejecutivos.
Adicionalmente, a pesar de que existe una regulación propia en el código de comercio que riñe con lo dispuesto en el código general del proceso, se puede

considerar a este último como una norma posterior que prima sobre lo que diga el código de comercio respecto al título ejecutivo representado en un título valor.

Recomendación.

Por lo anteriormente expuesto, siempre es mejor discutir los requisitos formales del título valor en el recurso de reposición contra el mandamiento de pago, pues luego el juez puede no aceptarlos como excepción por lo anteriormente expuesto.

Un título ejecutivo es un documento que proviene de un deudor y que contiene una obligación expresa, clara y exigible cuyo cumplimiento puede ser perseguido judicialmente mediante un proceso ejecutivo.

Requisitos del título ejecutivo.

Para que un documento cualquiera se constituya en título ejecutivo, debe cumplir con los requisitos que exige el código general del proceso en su artículo 422, que señala:

«Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.»

De lo anterior podemos identificar los siguientes requisitos en un título ejecutivo:

- La obligación debe estar declarada de tal manera que se pueda determinar con precisión en qué consiste: Pagar $100.
- La obligación debe ser precisa y se debe identificar con claridad qué se debe, a quien se debe y quién debe. Pepito debe pagar $100 pesos a Pepita.
- La obligación debe ser exigible, y esta es exigible cuando se puede identificar a obligación, al deudor y al acreedor, y principalmente, cuando ha expirado el plazo para satisfacer la obligación.
- La obligación proviene del deudor, es decir, el deudor debe haber firmado el documento.

Por ejemplo:

Pedro debe pagar a Juan la suma de $150.000 el día 20 de noviembre de 2020.

De lo anterior se identifica al deudor, que es pedro, la deuda que es $150.000, y la exigibilidad que es a partir del 20 de noviembre del 2020, y adicional se debe demostrar que Pedro debe esa suma, lo que se hace con la firma del deudor en el documento respectivo.

Respecto a la exigibilidad de la obligación, es de capital importancia que el plazo para cumplirla haya expirado, pues no se puede obligar a pagar una deuda sino hasta que haya vencido el plazo acordado entre las partes.

Cualquier documento o contrato que cumpla con esos requisitos, se constituye en un título ejecutivo.

Declaración de mérito ejecutivo.

Algunos documentos o contratos por ministerio de la ley prestan mérito ejecutivo, como el caso de los títulos valores, las liquidaciones privadas de impuestos, el contrato de arrendamiento de vivienda urbana, etc.
Pero otro tipo de contrato no prestan mérito ejecutivo si las partes no hacen tal declaración expresa en una cláusula, por lo que se acostumbre encontrar en los contratos una cláusula como la siguiente:
«Las partes reconocen que este documento presta merito ejecutivo y que bastará como única prueba para hacerlo valer ante un juez de la república.»
Así el documento cumpla los requisitos para constituirse en título ejecutivo, se acostumbra reconocer contractualmente el mérito ejecutivo en casos en que por ministerio de la ley no exista tal reconocimiento.

Características del título ejecutivo.

Todo título ejecutivo contiene una obligación, y el artículo 422 del código general del proceso exige que esa obligación debe ser clara, expresa y exigible, obligación que debe provenir del deudor. De lo anterior se desprende que el título valor debe cumplir dos condiciones, una formal y una sustancial.
La formal exige que el documento sea auténtico, y que provenga del deudor u obligado.
La sustancial exige que el documento contenga una obligación o prestación en beneficio del acreedor, que bien puede ser una obligación de dar, de hacer o no hacer, y es esa obligación la que debe ser **clara, expresa y exigible**.
Los títulos ejecutivos pueden ser singulares o **complejos**; son singulares cuando la obligación consta en un solo documento, como una letra de cambio, **son complejos cuando constan de varios documentos, como algunos contratos y sus anexos.**

OCTAVA: Para el caso que nos atañe, nos encontramos ante lo manifestado por el artículo 100 numeral 5 que al tenor manifiesta "**5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales**……..

Porque manifestamos esto, porque estamos ante un título ejecutivo complejo, representado en un contrato de promesa de compraventa, que se perfecciono de manera cabal, cumpliendo con sus requisitos formales, se prometió vender, se corrió una escritura a favor del demandante, se registró ante la oficina de registro de instrumento público de esta ciudad, se realizó la entrega del bien inmueble, el cual sigue aún posesión del demandante y viene percibiendo desde ese momento un canon de arrendamiento del mismo.

No pudiéndose decir por parte del demandante que la hipoteca que reposa sobre el bien inmueble no se conocía, cuando desde el momento de la promesa de compraventa aparecía inscrita en el certificado de libertad y tradición del mismo bien inmueble. Ahora el hecho de que se halla suscrito un documento entre las partes no se puede decir que es una recisión del contrato de compraventa.

Define la rescisión de contratos compraventa nuestra normatividad, La rescisión de contratos de compraventa **es aquella declaración judicial** que deja sin efectos a dicho contrato; es decir, provoca la ineficacia del contrato posteriormente a la celebración del mismo, y a pesar de que el contrato alguna vez fue plenamente válido, puede ser declarado ineficaz por sus efectos perjudiciales para una de las partes o de un tercero.

Un contrato puede **rescindirse**, resolverse o deshacerse, cuando los contratantes de mutuo acuerdo renuncian al contrato, o cuando en ocasión a una decisión judicial; Los contratos, así como se hacen se deshacen, y como los contratos no son más que convenciones que expresan la voluntad de las partes, estas pueden decidir rescindirlo o terminarlo cuando deseen por las razones o causas que deseen. Es decir se vuelve al estado inicial, en nuestro caso para volver al estado inicial, se debió firmar una escritura rescindiendo de la escritura pública 2012 expedida por la Notaria Segunda de esta ciudad ya que es de común acuerdo, e inscribirla en el folio de matrícula inmobiliaria 080-111528 y hacer la devolución o entrega material del inmueble la cual está aún en mano del demandante. Y en este contrato no se ha vuelto al estado inicial, porque no se ha hecho la escritura rescindiendo, no se ha registrado en el folio de matrícula inmobiliaria, sigue el demandante con la posesión material del bien entregado por el demandado, es más sigue aun percibiendo el arriendo del bien inmueble. Prueba de ello es la que la escritura pública aún está vigente en la Notaria Segunda de esta ciudad y el folio de matrícula inmobiliaria (080-111528) donde no aparece inscrito que se rescindió de común acuerdo y anexo como prueba.

Es la ineficacia sobrevenida de un negocio jurídico, al cual no le falta ninguno de sus elementos esenciales ni hay vicio en ellos, como tampoco adolece de ausencia de alguno de los presupuestos que su tipo negocial requiere.

La **rescisión de contratos** es una figura por medio de la cual se puede extinguir un contrato válido, vigente y exigible, con posterioridad a su celebración, **siempre y cuando respete los derechos que ya hayan adquirido las partes.**

El contrato de compraventa se puede rescindir cuando por ejemplo en el contrato de compraventa de una vivienda se produce un incumplimiento grave por cualquiera de las partes. La obligación del vendedor es entregar la vivienda y responder frente al comprador tanto de la posesión legal y pacífica de la cosa, como de los vicios o defectos ocultos que esta pudiese tener, es decir el bien inmueble debe entregarse buenas condiciones físicas y sin ningún tipo de hipoteca que pueda estar afectando el bien; **a menos que el comprador conozca y sepa sobre la situación y decida mediante un acuerdo comprar el predio con todos sus defectos y problemas. Como sucedió en este caso.**

Concluimos que muy a pesar de estar suscrito un documento entre las partes esta no se puede decir que se rescindió del contrato de compraventa suscrito entre las partes.

NOVENA: Analizando el título ejecutivo complejo aportado como título de recaudo, vemos que en este no existe, ni la escritura pública donde rescindió de la venta y mucho menos se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria, tampoco se ha devuelto la posesión del bien, ni la sentencia judicial que exige la normatividad; por

esta razón no cumple para ser el titulo ejecutivo, ni reúne los requisitos formales del título ejecutivo complejo; Como tampoco se cumple con las características del título ejecutivo, consagrado en el artículo 422 del Código General del Proceso, el cual al tenor establece "Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, **claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él… Ya que no es clara porque no se sabe cuándo se debe pagar la deuda, no se sabe cuándo es exigible, porque no se determinó en el documento suscrito la fecha de exigibilidad. Señor juez es bueno precisar que al respecto de la exigibilidad el documento que se suscribió lo que dice es lo siguientes " TERCERA: Las partes resuelven hacer una rescisión con respecto al contrato de compraventa suscrito a través de la escritura pública No 2012 de la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, **y para ello el día 13 de febrero del 2020 acordaran, concretaran y firmaran un plan de pago con respecto a los DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($250.000.000)**, el cual hace parte integral del presente documento, deberá ser cancelado en un término de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del mismo. **PERO EL DIA 13 DE FEBRERO DEL 2020 NO SE ACORDO, NI SE CONCRETO, NI SE FIRMO EL PLAN DE PAGO DE LOS $250.000.000.00, o sea no se acordó fecha de exigibilidad y por ello tampoco es claro el titulo ejecutivo y por ello no puede ser plena prueba en contra de mi cliente.**

DECIMA: Igualmente el artículo 100 del Código general del proceso en su numeral 7 establece "Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde como una excepción previa.

Vemos que esta excepción en nuestro caso está dado, a que este honorable despacho, dicto mandamiento de pago, aceptando un título ejecutivo que no reunía los requisitos establecidos en el Código general del proceso 442 y artículos 430 y 784 del código de comercio en su numeral 4, ya que el titulo ejecutivo no presenta fecha de exigibilidad, ni tampoco es una obligación clara expresa y exigible.

ONCE: Igualmente el código general del proceso en su articulo Artículo 282. Resolución sobre excepciones.

En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes.

PRETENSIONES

PRIMERO: Solicito señor juez, basado en los hechos antes mencionado, se declare probada las excepciones de ineptitud de demanda por falta de requisitos formales, y habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde consagrada en el artículo 100, numeral 5 Y 7 del Código General del Proceso, artículos 430 y 784 del código de comercio en su numeral 4.

SEGUNDO: Basado en la declaración de las excepciones probadas, se condene en costas a la parte demandante, y perjuicios como lo declara nuestra legislación en el artículo 365 del Código General del proceso.
TERCERO: Una vez sea probada las excepciones planteadas se revoque el mandamiento de pago y se proceda a levantar la medida cautelares decretadas por el Honorable despacho y que fueron decretadas y practicadas:

FUNDAMENTOS DE DERECHOS

Fundo las presentes excepciones planteadas en lo establecido en el artículo 100 - 282 - 442 del código general del proceso, así como lo establecido en los articulo 430 y 784 del Código de Comercio, así como las demás normas concordantes.

PRUEBAS

Adjunto a la presente para que se tengan como prueba, las siguientes:

- Copia de la escritura pública 2012 del año 2016, en donde consta que no ha sido rescindida la compraventa suscrita entre demandante y demandado.
- Copia del Folio de matrícula inmobiliaria 080-111584 expedida por la Oficina de Instrumentos públicos y Privados de esta ciudad, donde consta que no se ha rescindido la compraventa suscrita entre demandante y demandado, ni tampoco por sentencia judicial.
- Poder debidamente otorgado por la parte demandada

NOTIFICACIONES

Solicito señor juez me sea notificada los autos en oficina ubicada en la siguiente dirección calle 17 No 9-23, correo electrónico edgar_parro@hotmail.com y teléfono 3033903152.

A mi cliente y la parte demandada en la suministrada en la demanda presentada o suministrada.

De Usted, atentamente,

EDGAR ALFONSO SANCHEZ VARELA
C.C. No 12.564.575 de Santa Marta
T.P. No 58958 del Consejo Superior de la Judicatura

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
E. S. D.

Proceso Ejecutivo de JAIRO BAUTISTA MENDEZ
Contra: AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES

Rad. No 47001315300120210006500

AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES, quien es mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Santa Marta, identificado con la Cedula de Ciudadanía número 80.425.032 de Usaquén (Cundinamarca), actuando en nombre propio, muy respetuosamente ante su despacho, comparezco para manifestarle que confiero poder especial amplio y suficiente al Dr. EDGAR ALFONSO SANCHEZ VARELA, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la Cedula de Ciudadanía número 12.564.575 de Santa Marta, portador de la Tarjeta Profesional número 58958 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación se notifique del auto mandamiento de pago, conteste la demanda y se constituya en parte, defendiendo mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado queda ampliamente facultado para el ejercicio del presente poder, notificarse del auto mandamiento de pago, contestar demanda, constituirse en parte y defienda mis intereses, en especial la de presentar proceso ejecutivos recibir, cobrar, notificar, transigir, conciliar, sustituir, desistir, reasumir, renunciar, y todo en cuanto a derecho se refiera para llevar a cabo la misión encomendada.

Sírvase reconocer personería jurídica al profesional del derecho en la forma prevista en este poder.

De usted, atentamente,

AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES
C.C. No 80.425.032 de Usaquén (Cundinamarca

Acepto

EDGAR ALFONSO SANCHEZ VARELA
C.C. No 12.564.575 de Santa Marta
T.P. No 58958 del C.S. de la Judicatura.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

10057055

En la ciudad de Santa Marta, Departamento de Magdalena, República de Colombia, el veintidos (22) de abril de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarta (4) del Círculo de Santa Marta, compareció: AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 80425032, presentó el documento dirigido a JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----

0vmnd8251ezo
22/04/2022 - 11:23:46

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.

Notaría Cuarta de Santa Marta - Magdalena

LIGIA ISABEL GUTIERREZ ARAUJO

Notario Cuarto (4) del Círculo de Santa Marta, Departamento de Magdalena

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 0vmnd8251ezo

República de Colombia

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA
REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PUBLICA: DOS MIL DOCE (2012)..
FECHA: AGOSTO 09 DEL 2016

- -

ACTO: 125.- COMPRAVENTA $180.000.000.00
DE AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES C.C. Nº 80.425.032
A: JAIRO BAUTISTA MENDEZ CC. No. 17.027.417

- -

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 080-111528 - - - - - - - - - - - - - - - - -
CEDULA CATASTRAL NUMERO 010903600185902 - - - - - - - - - - - - - - - - -

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS URBANO (X) RURAL ( ) - - - - - - - - - - - - - - - - -
NOMBRE O DIRECCION PREDIO: EL APARTAMENTO NUMERO CIENTO TRES (103) DE LA TORRE DOS (2), QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO TORRES DE CANARIAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN EL BARRIO SAN PEDRO ALEJANDRINO, DEL DISTRITO DE SANTA MARTA, DEPARTAMENTO DEL MAGDALENA- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- -

En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Distrito Turístico Cultural e Histórico del mismo nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los Nueve (09) dias del mes de Agosto del año dos - - - - - - - - - - - - - mil dieciseis (2016), a la Notaría del Círculo de Santa Marta, siendo Notario - - - - - Segundo encargado la señora MERCEDES PERTUZ MOZO - - - - -

- -

- -COMPRAVENTA- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

- -

Comparecio AMIRO JOSE GNECCO ARREGOCES, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Santa Marta, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 80.425.032 expedida en Usaquén, de estado civil casado, con sociedad conyugal

08/06/2016 1048349I7A2AJ4aG
Cadena s.a.

vigente y quien en adelante se denominará EL VENDEDOR y dijo:- - - - - - - - - - - - -
- -

PRIMERO.- Que transfiere, por medio de este instrumento, a título de venta real y efectiva a favor de JAIRO BAUTISA MENDEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Santa Marta, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cedula de ciudadanía número 17.027.417; quien en adelante se llamará EL COMPRADOR, el derecho de dominio y posesión real y efectiva que la sociedad que representa posee y ejerce sobre el siguiente inmueble: - - - - - - - - - - -
- -

EL APARTAMENTO NUMERO CIENTO TRES (103) DE LA TORRE DOS (2), QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO TORRES DE CANARIAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en el Barrio San Pedro Alejandrino, del Distrito de Santa Marta, Departamento del Magdalena, con un área predial de Ocho mil setecientos sesenta y dos punto cincuenta metros cuadrados (8.762.50 m2), cuya descripción, medidas y linderos generales y especiales tomados de la escritura publica numero 1904 de fecha 16 de Octubre del 2015 de la Notaria Segunda de Santa Marta son los siguientes: -
- -

- LINDEROS GENERALES: -

- NORTE: 62.61 metros con predio No.010903600003000. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

SUR: 82.73 metros con calle 30. -

ESTE: 8.37 + 88.40 + 12.39 metros con predio No.010903600002000. - - - - - - - - - - -

OESTE: 174.72 metros con predio No.010903600133000. - - - - - - - - - - - - - - - - - - -
- -

APARTAMENTO NUMERO CIENTO TRES (103) - TORRE DOS (2): Ubicado en el primer piso de la torre 2. Con acceso a través del punto fijo escalera o ascensor. Con un área privada de 109.54 mts2, un área de balcón exclusivo de 3.89mts2 y una altura libre de 2.70mts. Consta de sala, comedor, cocina, baño social, zona de labores, alcoba de servicio con baño, alcoba principal con baño interno, dos alcobas adicionales, un baño y un balcón. Tiene las siguientes medidas y linderos: - - - - - - NORTE: En línea quebrada, 0.80 mts, 4.60 mts y 4.20 mts, con zona verde del edificio. SUR: En línea quebrada, 0.80 mts, 8.80 mts y 0.50 mts, con el apartamento

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

Aa...

No. 104, hall de circulación y escalera en medio - - - - - - - - - - - - - - - - - -

ESTE: En línea quebrada, 2.90 mts, 3.90 mts 0.60 mts, 4.10 mts, 0.50 mts, con zona verde del edificio -

-OESTE: En línea quebrada, 4.10 mts, 4.60 mts y 3.90 mts, con cuarto de comunicaciones, buitrón, muro comun que lo separa del apartamento No. 102 y zona verde del edificio -

NADIR: Con piso que lo separa del terreno común. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

CENIT: Con losa de entrepiso en medio que lo separa del apartamento No. 203. - - -

Le corresponde el uso exclusivo del parqueadero No. 054. - - - - - - - - - - - - - - -

- A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 080-111528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.- - - - - -

- -

- PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante la anterior mención que acaba de hacerse en cuanto a la extensión superficiaria del inmueble y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.- -

- -

- PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO TORRES DE CANARIAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad horizontal y su reglamento de copropiedad elevado a instrumento público, tal como consta en la escritura pública número Dos mil novecientos noventa y nueve (2.999) del Treinta y uno (31) de Diciembre de Dos mil doce (2012), otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, aclarada a través de la escritura pública número Mil ochocientos veinticinco (1.825) del Seis (06) de Septiembre de Dos mil trece (2013), otorgadas en la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, reformado mediante las escritura pública números Quinientos tres (503) del Diecisiete (17) de Marzo de Dos mil catorce (2014) y Ochocientos treinta y siete (837) del Veintidós (22) de Mayo de Dos mil quince (2015), otorgadas en la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, todas debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria número 080-111528 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.- -

- -

PARÁGRAFO TERCERO.- Que además del dominio individual que se transfiere por

10482J7A2AJUaG94

08/06/2016

cadena s.a.

el presente instrumento, la venta incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes en la porción señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto del cual es parte integrante.--

SEGUNDO.- Que la venta se hace con todas las mejoras, anexidades y construcciones que tiene el inmueble descrito y alinderado en la cláusula anterior.- - ---

TERCERO.- Que el referido inmueble fue adquirido por EL VENDEDOR por compraventa que hizo a la sociedad C.P.V. LIMITADA, mediante la escritura pública número 1.904 de fecha 16 de Octubre del 2015 de la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta bajo el folio de matricula inmobiliaria numero 080-111528.-

CUARTO.- EL VENDEDOR garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee en forma regular, publica y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona y se halla libre de hipotecas, uso, usufructo, censo, embargo, demanda, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, servidumbres, patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar, lo mismo que de limitaciones en el dominio, uso y goce. NOTA: Este inmueble tiene una hipoteca en mayor extensión a favor de BANCO DAVIVIENDA según E.P. N° 601 del 22/3/2013 Notaría Segunda de Santa Marta, que el comprador conoce y acepta y el vendedor se obliga a cancelar. Así mismo, EL VENDEDOR entrega el bien a paz y salvo por toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter Municipal, Departamental o Nacional, lo mismo que a paz y salvo con los servicios públicos hasta la fecha de la presente escritura.---

QUINTO.- Que el precio de esta venta es la suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS ($180.000.000,00) MONEDA legal colombiana, suma que EL VENDEDOR declara haber recibido a su entera satisfacción a la firma del presente contrato.--

PARÁGRAFO PRIMERO.– EL COMPRADOR de manera voluntaria y dando certeza

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

de que todo lo aquí consignado es cierto, por medio del presente documento declara que los recursos entregados en parte de pago por la compra del inmueble descrito en la cláusula Primera, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrolla lícitamente y que por tanto dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifican, adicionan o complementen - - - - - - - - - - - - -

PARAGRAFO SEGUNDO - No obstante la forma de pago aquí estipulada, la venta se efectúa libre de toda condición resolutoria, pues EL VENDEDOR y EL COMPRADOR renuncian expresamente a ella -

SEXTO - Que EL VENDEDOR saldrá al saneamiento de la venta en todos los casos previstos en la ley.- -

SEPTIMO.- Que los gastos notariales serán pagados en partes iguales, la retención en la fuente será cancelada por EL VENDEDOR y los gastos de registro y boleta fiscal, serán pagados por EL COMPRADOR.- -

OCTAVO.- Que todos los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, pago de servicios, etc. que se liquiden sobre el inmueble a partir de la firma de esta escritura, serán de cargo de EL COMPRADOR. -

NOVENO.- Que las partes dejan constancia que han dado cumplimiento a la promesa de venta celebrada en la ciudad de Santa Marta. - - - - - - - - - - - - - - - - - -

PRESENTE EL COMPRADOR, JAIRO BAUTISA MENDEZ, mayor de edad, domiciliado y residenciado en Santa Marta, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, identificado con la cedula de ciudadanía numero 17.027.417de anotaciones civiles y personales ya indicadas, manifiesta: ---------------------

08/06/2016 10481A2A2G94AJ

a) Que está de acuerdo con las declaraciones hechas por EL VENDEDOR en esta escritura y que acepta la venta que se le hace; --

b) Que declara tener recibido a su satisfacción el inmueble que por esta escritura adquiere; --

c) Que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obliga a observarlo estrictamente quedando en todo sujeto al cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada.--

EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 2003: EL NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE PREVIA INDGACION AL VENDEDOR ESTE M ANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SU ESTADO CIVIL ES CASADO, CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE Y DECLARA QUE EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.--

EFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 2003: EL NOTARIO DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE PREVIA INDGACION AL COMPRADOR ESTE M ANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE SU ESTADO CIVIL ES SOLTERO SIN UNION MARITAL DE HECHO, RAZON POR LA CUAL EL INMUEBLE QUE POR MEDIO DE ESTA ESCRITURA ADQUIERE NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.--

EL NOTARIO SOLICITO AL VENDEDOR EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES EXPEDIDA POR EL ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD, TAL COMO LO ORDENA EL ARTICULO 29 DE LA LEY 675 DEL 2001, Y ESTE MANIFESTO QUE EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO TORRES DE CANARIAS ACTUALMENTE NO TIENE ADMINISTRACION POR SER UN EDIFICIO NUEVO, POR LO

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

ANTERIOR NO SE CUENTA CON EL PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES DEL EDIFICIO. SE DEJA CONSTANCIA EXPRESA CONSTANCIA DE LA SOLIDARIDAD DEL NUEVO PROPIETARIO Y EL VENDEDOR POR LAS DEUDAS QUE EXISTA CON LA COPROPIEDAD.------------

----

SE PROTOCOLIZAN los siguientes documentos: Paz y Salvo de Impuesto Predial, fotocopias de las cédulas de ciudadanías de las partes intervinientes, Folio de matricula inmobiliaria.- --

----

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.-----------------

LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:-----------------

1. Ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, número correcto de su documento de identificación, dirección, descripción, matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como qued00 ó redactado.-------------------------------------

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asume la responsabilidad por cualquier inexactitud.---------

3. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.---

4. Sólo se solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ---------

5. Que los otorgantes comparecieron personalmente a suscribir la presente escritura pública y que las declaraciones aquí consignadas fueron emitidas por estos personalmente y voluntariamente. ---------------------------

6. Que una vez suscrito y autorizado el presente instrumento publico cualquier modificación, aclaración o corrección deberá consignarse en otra escritura pública que causara los derechos de ley (ARTICULO 9º Y 102 DEL DECRETO 960 DE 1970). --

Papel notarial para uso exclusivo [illegible] la escritura pública - No tiene costo para el usuario

08/06/2016 1048SSIGa49J7A2A

Cadena s.a.

- -

ADVERTENCIA EL NOTARIO ADVIRTIO A LOS COMPARECIENTES: - - - - - - Que los otorgantes deben presentar esta escritura para su registro, en la oficina correspondiente, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de meses de retardo.- - - - - - - - - - - - - - Que de acuerdo al articulo 32 del Decreto 1250 de 1970, las escrituras de hipoteca, solo podrán inscribirse en las Oficinas de Registro, dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento y que de no hacerlo en el termino indicado se deberá otorgar una nueva escritura.------------

-------------- -

-Política de privacidad: Los otorgantes, expresamente declaran que NO autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaría 2 – Santa Marta, ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley. -

- -

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

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

- -

COMPROBANTES FISCALES: -

ALCALDIA DE SANTA MARTA SECRETARIA DE HACIENDA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO **RESUMEN DE ESTADO DE CUENTA DE PREDIO** REFERENCIA CATASTRAL: 010903600185902 PROPIETARIO: GNECCO ARREGOCES AMIRO-JOSE DIRECCIÓN: AP 103 TO 2 TORRES DE CANARIAS

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

República de Colombia

Aa035447779

DIRECCIÓN: AP 103 TO 2 TORRES DE CANARIAS AVALÚO CATASTRAL 65 867 000,00 MATRICULA INMOBILIARIA No. 0 **ESTA A PAZ Y SALVO** ESTE PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO **HASTA EL AÑO GRAVABLE 2016.** ES VALIDO PARA PROTOCOLIZAR ESCRITURA PÚLICA. A TRAVÉS DE OFICIO NO. 0011 DE ENERO 7 DE 2014 SE CANCELÓ LA EXPEDICIÓN DE PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN, POR LO CUAL, PARA EFECTOS DE TRÁMITES NOTARIALES DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA, NO ES NECESARIO EXPEDIR PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN.-------

---

Leída esta escritura por los otorgantes y advertidos sobre el registro lo aprobaron y firmaron. El Notario da fe papel notarial números Aa 035447783/035447782/ 035447711 /035447780/035447779/035447725/- - - -- -- - - -

RECAUDOS: SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO $ 11.700

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO $ 11.700

Derechos $ 557.800

IVA $ 106.416

RESOLUCIÓN 0726 DE ENERO 29 DE 2016.-

ESCRITURACIÓN

RECIBIÓ _____ RADICÓ _____

DIGITÓ Jonneth M Vo.Bo. _____

IDENTIFICÓ Eliana Lucan HUELLAS/FOTO P.C. Eliana Lucán

LIQUIDÓ Jessica Dávila

REV./LEGAL _____ CERRÓ Jessica Dávila

VENDEDOR,

...el notarial para uso exclusivo en la escritura ...tica - No tiene costo para el usuario

9/06/2016 1048Ga49IXAZAJA

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA ESCRITURA PUBLICA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Santa Marta,, 2016-08-05 11:06:49 Cod: 71bvtwo

GNECCO ARREGOCES AMIRO JOSE

Identificado con C.C. 80425032

Identidad verificada cotejando huellas digitales y datos biograficos contra la base de datos de la Registraduna Nacional del Estado Civil.

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento 8es4

Ocupación: Aman empresa

Dirección: Cll 24 # 4-27

Teléfono: 4316177

Correo: amirojosegnecco@Hotmail.com

Firma compareciente

MERCEDES PERTUZ MOZO

NOTARIA (E) 2 DEL CIRCULO DE SANTA MARTA

NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA ESCRITURA PUBLICA

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Santa Marta., 2016-08-10 11:57:32 Cod: 7a4zzt

BAUTISTA MENDEZ JAIRO

Identificado con C.C. 17027417

Identidad verificada cotejando huellas digitales y datos biograficos contra la base de datos de la Registraduna Nacional del Estado Civil.

Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento 8r19

Ocupación: Tornero

Dirección: Calle 6 # 4-10. Rodadero

Teléfono: 3162733081

Correo: campingcantamar@hotmail.com

Firma compareciente

MERCEDES PERTUZ MOZO

NOTARIA (E) 2 DEL CÍRCULO DE SANTA MARTA

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

República de Colombia

Aa035447725

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 2012

DE FECHA: AGOSTO 09 DEL 2016

EL NOTARIO SEGUNDO (E)

MERCEDES PERTUZ MOZO
NOTARIO SEGUNDO ENCARGADO DEL CIRCULO
DE SANTA MARTA

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA
MERCEDES PERTUZ MOZO
NOTARIA ENCARGADA

08/06/2016 1048SXUGa49JSA2A

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas - No tiene costo para el usuario