Allegando contestacion de la demanda

Jorge Garcia Pabon <jorgegarciapabon@gmail.com>

Jue 15/06/2023 10:43

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Bolivar - Cordoba <j01prmcordoba@cendoj.ramajudicial.gov.co>;josebecerra21@hotmail.com <josebecerra21@hotmail.com>;mariojaimes99@hotmail.com <mariojaimes99@hotmail.com>

2 archivos adjuntos (3 MB)

contestacion demanda de terreno de Saul Martinez (1).pdf; pruebas contestacion demanda oswaldo.pdf;

REF: Reivindicatorio de ALDO ALFONSO SALCEDO RAMIREZ CONTRA OSVALDO ENRIQUE MEZA ACOSTA.
RAD: 2022/095-00

Me permito señor Juez, allegar la contestación de la demanda dentro del proceso de la referencia.

DEL SEÑOR JUEZ
ATENTAMENTE:

JORGE GARCIA PABON.
CC No 85,453,022 Santa Marta.
TP No 80489 CSJ

JORGE GARCIA PABON
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL ATLANTICO

Especialista en Derecho Procesal Civil – Universidad Autónoma de Colombia

SEÑOR

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE CORDOBA (BOLIVAR)

La ciudad.

REF: PROCESO REIVINDICATORIO DE ALDO ALFONSO SALCEDO RAMIREZ, CONTRA OSVALDO ENRIQUE MEZA ACOSTA.

RAD: 2022-095-00

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES PERENTORIAS

JORGE GARCIA PABON, *mayor de edad y con domicilio esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No 85,453,022 Santa Marta, abogado en ejercicio según TP No 80489 CSJ, actuando en mi calidad de apoderado del señor* ***OSVALDO ENRIQUE MEZA ACOSTA,*** *mayor de edad y de esta vecindad, me permito contestar la demanda y proponer las excepciones de merito y previas que correspondan respectivamente.*

I. EN CUANTO A LOS HECHOS

1º Es cierto, por lo que se puede vislumbrar de las pruebas allegas al proceso por la parte demandante. De todas maneras, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

2º Es cierto, por lo que se puede vislumbrar de las pruebas allegas al proceso por la parte demandante. De todas maneras, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del proceso.

3º Totalmente cierto y probado con las pruebas allegas al proceso por la parte demandante.

4º Cierto, según el registro civil de defunción, aportado al proceso por la parte demandante.

5º No nos consta este hecho, de todas maneras, mi poderdante no fue parte de dicho acto jurídico.

6º Cierto.

7º No es cierto, trabaje con el señor JOSE MARIA MARTINEZ S, (Q.E.P.D) durante más de 30 años en este predio, el se reputaba ante mi como poseedor del predio.

8º No es cierto, me encuentro arrendado en este predio, siendo mi arrendador el señor SAUL MARTINEZ CORONELL, actual poseedor quien le compro la posesión al difunto JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ (Q.E.P.D)

9º No me consta este hecho, nos atenemos lo que se llegare a probar en este proceso, lo que si es cierto es que el difunto JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ, nunca perturbo esta propiedad, ya que la poseía de manera pública, quieta y pacíficamente, con animo de señor y dueño.

10º Parcialmente cierto, en el sentido de que mi poderdante está en el predio, hace mas de treinta años, primero laborando con el difunto JOSE MARIA MARTINEZ (Q.E.P.D) y en el presente arrendado por el actual poseedor señor SAUL MARTINEZ CORONELL, quien le compro la posesión cuando estaba en vida al difunto mencionado.

11º No es cierto, falso, el demandante sabe que el actual poseedor es el señor SAUL MARTINEZ CORONELL, tanto es así que le coloco una querella de lanzamiento por ocupación de hecho, al difunto JOSE MARIA MARTINEZ, (Q.E.P.D) y en ella mi cliente fue testigo, y en ningún momento se declaró como poseedor.

12º No es cierto mi poderdante es arrendatario del señor SAUL MARTINEZ CORONELL, actual poseedor.

13º No es cierto mi poderdante es arrendatario del señor SAUL MARTINEZ CORONELL, actual poseedor, como lo atestiguo en el proceso policivo instaurado por el demandante contra el extinto JOSE MARIA MARTINEZ. (Q.E.P.D).

14º No es cierto, el actual poseedor es el arrendador señor SAUL MARTINEZ CORONELL.

15º No me consta, nos atenemos a lo que se pruebe dentro del presente proceso.

II. OPOSICION A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, porque devienen en temerarias e injustas, sin ningún respaldo probatorio, toda vez que mi poderdante no detenta la posesión del predio que se quiere reivindicar, ya que es un dependiente del verdadero poseedor señor SAUL MARTINEZ CORONELL, como se probara en el transcurso del proceso. Como consecuencia de lo anterior solicito al señor Juez, se sirva condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHOS DE LA DEFENSA

Las razones de la defensa para solicitar que se declaren no prosperas las pretensiones de la demanda las expongo a continuación:

Ha sido reiterada la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que para que las pretensiones de la demanda reivindicatoria tengan éxito se necesitan que se demuestren los siguientes supuestos:

1-. Derecho de dominio en cabeza del actor

2-. Posesión material ejercida por el demandado sobre la cosa corporal, raíz o mueble y que susceptible de reivindicación

3-. Identidad entre el bien mueble o inmueble reclamado por quien acciona y el detentado por el convocado al litigio.

De ahí que si faltare uno de esos requisitos, las pretensiones están llamadas al fracaso, y no podría ser otro el resultado, teniendo en cuenta, que es el poseedor, el que debe ser vencido en el juicio, para que pueda hacer valer sus derechos como poseedor, y no un tercero, que nada tiene que ver con la posesión, como es el caso presente, donde los demandante, saben y conocen al poseedor, que en principio fue el señor ***JOSE MARIA MARTINEZ.*** *(Q.E.P.D).*

La parte demandante, debió demandar a los herederos determinados o indeterminados del extinto ***JOSE MARIA MARTINEZ*** *(artículo 87 del CGP) porque ellos sabían y tenían pleno conocimiento de la posesión de esta persona en vida, como quiera que habían instaurado una querella por lanzamiento por ocupación de hecho, contra esta persona, acción que no prospero por haber sobrepasado el tiempo de los 4 meses de posesión por parte del querellado, tal como lo dispuso la resolución de fecha 19 de mayo del 2019 la cual se anexa como prueba, emitida por la Alcaldía Municipal de Córdoba, Inspección Central****.***

DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

1-.De las pruebas testimoniales: *Solicito al señor Juez,* ***se abstenga de decretar estas dos pruebas testimoniales,*** *como quiera que no reúnen los requisitos exigidos por el articulo 212 del Código General del proceso, ya que no indica concretamente los hechos objeto de la prueba: se limita a decir* ***: " Para que depongan sobre los siguientes hechos de la demanda"*** *pero no indica cuales hechos.*

2-.De la inspección judicial: *Se abstenga de decretarla señor Juez, como quiera que la parte demandante, pudo haber allegado esta prueba por los medios indicados por el artículo 236 inciso 2 del CGP, y máxime cuando ya sabían y tenían la prueba de la posesión con las pruebas practicadas en la querella iniciada por* ***ALDO ALFONSO SALCEDO, contra JOSE MARIA MARTINEZ (Q.E.P.D) .***

EXCEPCIONES PERENTORIAS:

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA Y ACTIVA:

Como se dijo en el acápite de oposición a las pretensiones, de la demanda, mi representado, nunca ha poseído el predio que se quiere reivindicar, estuvo como trabajador del desparecido ***JOSE MARIA MARTINEZ, (Q.E.P.D*** *) por espacio de mas de 30 años en dicho predio, y después de la muerte de este, firmo un contrato de arriendo con el sobrino del difunto, señor SAUL MARTINEZ CORONELL, actual poseedor del predio.*

La legitimación en la causa constituye un presupuesto procesal, para obtener decisión de fondo, en un proceso judicial y la ausencia de este requisito le impide al Juez, la posibilidad de pronunciarse frente a las suplicas del libelo petitorio.

Le legitimación en la causa por pasiva supone la verificación de que quien es demandado tenga la titularidad para defender el interés jurídico que se debate en el proceso y ser llamado a discutir su procedencia dentro del tramite judicial. En consecuencia, la legitimación en la causa por pasiva supone la verificación de que quien es demandado tenga la titularidad para defender el interés jurídico que se debate en el proceso y ser el llamado a discutir su procedencia dentro del tramite judicial. En consecuencia, la legitimación en la causa no se identifica con la titularidad del derecho sustancial sino con ser la persona que por activa o por pasiva es la llamada a discutir la misma en el proceso.

Por las razones antes expuestas solicito se declare la falta de legitimación del demandante para demandar a mi apadrinado.

INEXISTENCIA DE LA POSESION:

Hago consistir la presente excepción en que por ser inexistente la relación de posesión de mi poderdante con el predio que se quiere reivindicar, la tal posesión pregonada por la parte demandante, no tiene asidero jurídico, la carga de la prueba recae única y exclusivamente en quien afirma una cosa, pues es quien esta obligado a probarlo debido a que la prueba es el medio legal que sirve para demostrar la verdad de los hechos que se alegan ante las

autoridades judiciales, por lo que es necesario que la prueba se produzca para que aquella pueda calificarla.

Y no basta con afirmar que mi poderdante es poseedor, , sino que se debe sustentar y respaldar probatoriamente, lo que no se vislumbra en el presente proceso, pues de las pruebas aportadas no se percibe tal relación.

MALA FE: *El demandante, sabe quién es el poseedor, ellos sabían y lo manifiestan en la demanda, y allegan la prueba, que el señor* ***JOSE MARIA MARTINEZ (Q.E.P.D)****. tenia al momento de su muerte la posesión, y sabían que entre el padre del demandante y el finado, hubo una querella que buscaba lanzarlo del predio, acción que no les prospero, con fundamento en la resolución que se allega como prueba al proceso; luego era fácil para ellos colegir, que al momento de la muerte de esta persona, sus familiares heredarían dicha posesión, y debieron demandar a estos y a los herederos indeterminados.*

LAS GENERICAS DE LEY

PRUEBAS

Solicito al señor Juez, se sirva tener en cuenta, decretar, y practicar dentro del término probatorio las siguientes:

DOCUMENTALES*:*

Poder para actuar.

Resolución de la Inspección Central de la Alcaldía Municipal de Córdoba, de fecha 3 de abril del 2019.

Contrato de compraventa de la posesión de ***JOSE MARIA MARTINEZ (Q.E.P.D) a SAUL MARTINEZ CORONELL.***

INTERROGATORIO DE PARTE

*Sírvase citar al demandante, señor ALFONSO SALCEDO RAMIREZ, para que absuelva el interrogatorio que en audiencia de pruebas le formula****re.***

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículos 15,23,24, del CS del T., Articulo 25,31,32,151 del Código Procesal del Trabajo y de la Seguridad Social, adicionado por la ley 712 de 2001, y demás normas concordantes.

***NOTIFICACIONES**:*

Recibo notificaciones en mi oficina ubicada en la Avenida del Libertador No 27-74 de esta ciudad, correo jorgegarciapabon@gmail.com

Mi poderdante en la dirección aportada en la demanda primigenia.

El poseedor SAUL MARTINEZ CORONELL, Calle 14 No 28B 166, Barrio El Reposo de la ciudad de Santa Marta

DEL SEÑOR JUEZ, ATENTAMENTE:

JORGE GARCIA PABON.

CC No 85,453,022 Santa Marta.

TP No 80489 CSJ

Córdoba, Bolívar, ocho (3) de abril del año dos mil diecinueve (2019)

I. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO

Resolución con la que se admitió: 0068 de 10 de diciembre de 2018
Querellante: ALDO ALFONSO SALCEDO RAMIREZ
Querellado: JOSÉ MARÍA MARTINEZ
N° de resolución resuelve:

II. ASUNTO

Procede el despecho, a sentencia de primera instancia dentro de la presente querella instaurada por el señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ, en contra del señor JOSÉ MARÍA MARTINEZ, solicitando a través de ella, se adelantara diligencia de lanzamiento ya que según él no había podido entrar a obtener el disfrute de su propiedad, ya que esta venía siendo perturbada por el querellado.

III. ANTECEDENTES

3.1. Hechos relevantes:

Manifiesta al despacho el promotor de la presente querella, que en su condición de heredero y propietario del predio ALONSO, presenta la querella con el fin de llegar a un acuerdo conciliatorio con el señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ, ya que este se encontraba ocupando los terrenos de mi señor padre ya fallecido quien en vida respondía al nombre EDUARDO ALFONSO SALCEDO QUIROZ.

Que el señor José María Martínez, se negó a cualquier tipo de conciliación.

3.2. Pretensiones del querellante:

Solicita al despacho el promotor de la presente querella policiva, se practicará la diligencia de inspección ocular en el predio denominado Alonso con el objeto que se verificara la ocupación o perturbación del mismo.

Además de eso solicitó, que se adelantara la respectiva diligencia de lanzamiento para poder entrar a obtener el disfrute de su propiedad, quien según él venía siendo perturbada de manera arbitraria por el querellado.

De igual manera, el querellante solicitó disponer de todos los medios policivos para llevar a cabo dicha diligencia de acuerdo a lo contemplado en el nuevo código de policía ley 1801 de 2016.

IV. ACTUACION PROCESAL

Este despacho recibió la presente querella el 14 de nombre de 2018, y mediante auto de fecha 10 de diciembre de 2018 se admitió y se avocó conocimiento de la misma

notificando a la parte querellada para que ejerciera su derecho al DEBIDO PROCESO, DEFENSA Y CONTRADICCION.

4.1. Respuesta la parte querellada señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ:

A través de escrito presentado el 20 de marzo de 2019, el señor José María Martínez se opuso a la prosperidad de la querella, en su informe, el señor Martínez manifestó que al momento que el despacho practicó la inspección ocular, pudo demostrar que por más de 20 años y de manera ininterrumpida venía ocupando este predio y posteriormente bajo la figura de comprador lo cual decía poder demostrar con la promesa de compraventa constituida ante la notaría única del municipio de Córdoba Bolívar la cual fue celebrada ante el señor dueño EDUARDO ALFONSO SALCEDO QUIROZ, para la cual vendí el ganado que tenía para poder comprar dicho terreno, documento este que goza de todos los protocolos o ritualismos legales y que me da la facultad de propietario por los que solicito escuchar en declaración de los señores, MANUEL SEGUNDO ROMERO, OSWALDO MEZAACOSTA, SAMITH MEZA ACOSTA, JAIRO CAMPO PÉREZ, quien puede afirmar o desconocer de mi tránsito o posesión de este predio. SOLICITUD QUE FUE ACOGIDA POR EL DESPACHO. Además de eso, solicitó que se le diera traslado para que el juez procediera a anular la escritura de sucesión número 38, de marzo 8 de 2018.

V. PRUEBAS

Obran como pruebas relevantes, dentro del cuaderno principal de la presente querella, las que a continuación se relacionan.

Presentadas por el señor ALDO ALFONSO SALCEDO RAMÍREZ.

5.1 escrito de querella. *(f 1 del cuaderno principal de la querella).*
5.2 copia de la cedula de ciudadanía del querellante.
5.3 certificado de tradición y matricula inmobiliaria. *(f 3 del cuaderno principal de la querella).*
5.4 copia de liquidación de herencia de fecha marzo 08 de 2018. *(f 4 y 5 del cuaderno principal de la querella).*
5.6 copia de matrícula del inmueble. *(f6 del cuaderno principal).*
5.7 plano general de área segregadas predio de Eduardo Salcedo. *(f 7y 8 del cuaderno principal de la querella).*
5.8 querella verbal presentada por el señor Aldo Alfonso salcedo Ramírez. *(f 9 del cuaderno principal de la querella).*
5.9 contrato de promesa de compraventa celebrado por el señor EDUARDO ALFONSO SALCEDO y JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ SÁNCHEZ, de fecha 29 de julio del año 2016. *(f 10 del cuaderno principal de la querella).*
5.10 contrato de arrendamiento agrario celebrado por los señores EDUARDO ALFONSO SALCEDO QUIROZ y JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ de fecha 5 de julio de 2005. *(f 11 de cuaderno principal de la querella).*
5.11 declaración del señor CARMELO SEGUNDO ANAYA SALCEDO, *(f 34 y 35 del cuaderno principal de la querella).*
5.12 declaración presentada por el señor ALFREDO ANTONIO DOMÍNGUEZ ROMERO. *(f 36 a 37)*

Pruebas aportadas por JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ

5.13 declaración del señor JAIRO LUIS CAMPO PÉREZ. *(f 39 y 40 del cuaderno principal de la querella).*
5.14 declaración del señor SAMITH MEZA ACOSTA. *(f 41 y 42 del cuaderno principal de la querella).*
5.15 declaración del señor OSWALDO MEZA. *(f 43,44,45 del cuaderno principal de la querella).*
5.16 declaración del señor MANUEL SEGUNDO DOMINGUEZ. *(f 46,47,48 del cuaderno principal de querella).*

VI. CONSIDERACIONES

6.1. Competencia

Este despacho es competente para conocer la presente querella de conformidad con lo establecido en el artículo 206 del código nacional de policía y convivencia ciudadana.

6.2. Problema Jurídico

Respecto a la querella presentada, debe determinar el despacho si existe una perturbación a la posesión en el predio ALONSO, dentro de la presente querella que fue presentada por el señor ALDO ALFONSO SALCEDO RAMÍREZ en contra del señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ, o por si e el contrario, ello no es así.

6.3. Solución del Problema Jurídico

Para la solución del problema jurídico expuesto, revisaremos lo planteado por el código nacional de policía y convivencia ciudadana, para luego dar solución del caso en concreto con fundamento en las pruebas obrantes en el expediente.

6.3.1 de la posesión y mera tenencia.

Artículo 76. Definiciones. Para efectos de este Código, especialmente los relacionados con el presente capítulo, la posesión, mera tenencia y servidumbre aquí contenidas, están definidos por el Código Civil en sus artículos 762, 775 Y 879.

Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.

2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.

4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.

5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

Artículo 79. Ejercicio de las acciones de protección de los bienes inmuebles. Para el ejercicio de la acción de policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querella ante el inspector de policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.

2. Las entidades de derecho público.

3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados.

Parágrafo 1°. En el procedimiento de perturbación por ocupación de hecho, se ordenará el desalojo del ocupante de hecho si fuere necesario o que las cosas vuelvan al estado que antes tenía. El desalojo se deberá efectuar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la orden.

Artículo 80. Carácter, efecto y caducidad del amparo a la posesión, mera tenencia y servidumbre. El amparo de la posesión, la mera tenencia y las servidumbres, es una medida de carácter precario y provisional, de efecto inmediato, cuya única finalidad, es mantener el statu quo mientras el juez ordinario competente decide definitivamente sobre la titularidad de los derechos reales en controversia y las indemnizaciones correspondientes, si a ellas hubiere lugar.

Parágrafo. La acción policial de protección a la posesión, la mera tenencia y servidumbres de los inmuebles de los particulares, caducará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la perturbación por ocupación ilegal.

6.3.2. Caso Concreto

En este caso procede el despacho a proferir fallo dentro de la presente querella, la cual fue presentada en causa propia por el señor ALDO ALFONSO SALCEDO RAMÍREZ en contra del señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ, por la presunta perturbación a la posesión del predio denominado ALONSO.

Una vez notificado de la presente querella, el señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ, se opuso a la prosperidad dela misma, aduciendo que al momento del despacho practicar la inspección ocular, pudo demostrar que por más de 20 años venía ocupando el predio de manera pública y sin interrupción, como cuidandero de este predio y posteriormente como comprador, lo cual decía el querellado tener prueba de ello, ya que tenía en su poder una promesa de compraventa constituida ente la notaría del circulo de Córdoba Bolívar, la cual fue celebrada con el señor dueño EDUARDO ALONSO SALCEDO QUIROZ, dice que vendió los animales de su propiedad, para poder adquirir este predio.

Expuesta así la causa fáctica constitutiva de este asunto, corresponde al despacho dar respuesta de fondo al problema jurídico planteado en líneas previas, para lo cual, se procederá a abordar la causa probatoria que reposa en el paginario de la siguiente manera.

Tenemos que el señor SALCEDO RAMÍREZ, dentro de la querella presentada en folio número 10 del paginario, aporta un contrato de compraventa, de fecha 29 de julio de

2016, además de eso, en la página 11 del cuaderno principal de la querella un contrato de arrendamiento agrario de fecha 5 de julio de 2015, además a solicitud del querellante, se tuvo en cuenta los testimonios de los señores, Carmelo Segundo Anaya Salcedo página 34 y 35, Alfredo Domínguez Romero página 36 y 37, también la solicitud presentada por la parte querellada en la que pidió se citara a los señores Jairo Luis Campo Pérez página 39 y 40, Samith Meza Acosta página 41 y 42, Oswaldo Meza pagina 43,44,45 y Manuel Segundo Domínguez Romero página 46,47 y 48.

Ante lo antes citado, este despacho debe entrar a **NEGAR** en todas sus partes la petición del querellante de STATUS CUO, teniendo en cuenta que tanto los documentos aportados por el querellante y querellado, y los testimonios rendido por sus testigos, muestran que la parte querellada tiene más de 4 meses de estar realizando la perturbación del predio, y atendiendo a lo estipulado por el código nacional de policía y convivencia ciudadana en su artículo 80, esta acción policiva ya caducó.

En mérito de las consideraciones anteriores **LA INSPECCIÓN CENTRAL DE POLICÍA DE CÓRDOBA BOLIVAR**.

VII. RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la petición presentada por el señor ALDO ALFONSO SALCEDO RAMÍZ de STATU CUO presentada en contra del señor JOSÉ MARÍA MARTÍNEZ.

SEGUNDO: ante esta sentencia procede recurso, si no es presentado dentro del término establecido, se procederá a archivar.**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.**

OSCAR MEZA TAMARA
INSPECTOR CENTRAL DE POLICÍA

CONTRATO COMPRAVENTA ENTRE JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ

Y SAUL MARTINEZ CORONELL.

ACTO: COMPRAVENTA DE UNA POSESION

VENDEDOR: JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ

COMPRADOR: SAUL MARTINEZ CORONEL

MATRICULA INMOBILIARIA:

Entre los suscritos a saber JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ, identificado con cedula de ciudadanía No 13.362.044 de OCAÑA, (SANTANDER) actuando en su propio nombre y representación, quien para el contrato de compraventa se llamará **VENDEDOR**, por una parte, y por la otra **SAUL MARTINEZ CORONELL,** identificado con cedula de ciudadanía No. 12,446,749, de CIENAGA (Magdalena) quien en el presente contrato de compraventa se llamará **EL COMPRADOR**, hacemos constar que hemos celebrado contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes clausulas:

PRIMERA: OBJETO- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a trasferir a titulo de venta real y efectiva al PROMITENTE COMPRADOR, y este por su parte se obliga a comprar aquella, el pleno derecho posesión que ejerce en forma quieta y pacífica, por más de 28 años, sobre el inmueble (lote de terreno) que se especifica en el **parágrafo primero**: del presente contrato, junto con sus anexidades dependencias, usos costumbres y servidumbres, en la ciudad de Carmen de Bolívar, (Bolívar) Municipio Córdoba, Vereda Córdoba, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 062/30938 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Carmen de Bolívar, (Bolívar) y referencia catastral , cuyos linderos generales son los contenidos en la Escritura pública 02 /05 de 2011, del otorgada en la Notaria de Córdoba Bolívar . **Parágrafo primero:** (lote de terreno) objeto de la presente compraventa es un área de 11 hectáreas, aproximadamente, determinado por los siguientes linderos específicos: NORTE: predios de Luis Arrieta, Jesús Sanes, y Carlos Sanes, SUR: con lote de propiedad de LUIS NAVAS NEMES, Por el ESTE: con predios de Alberto Ramírez Arrieta, OESTE: con camino real en medio frente, con represa pública. **Parágrafo segundo:-** no obstante, la mención del área y la medida de los linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto e incluye las anexidades, mejoras y construcciones, arboles, matas, cultivos, usos, costumbres y servidumbres que legal y materialmente le corresponden.

SEGUNDA: TRADICION DEL INMUEBLE- EL PROMITENTE VENDEDOR, detenta la posesión de dicho predio por espacio de más de 28 años, predio que pertenece o perteneció al señor EDUARDO ALFONSO SALCEDO QUIROZ, (Q,E,P,D) o sus herederos, quien adquirió el lote de mayor extensión donde se encuentra el predio vendido denominado MATECAÑA, por adjudicación sentencia del 21 de abril de 1967, Juzgado Promiscuo del Circuito de CARMEN DE BOLIVAR.

TERCERA: OBLIGACION DEL SANEAMINETO- EL VENDEDOR garantiza que los bienes objeto de la presente compraventa son de su exclusiva posesión, y que no la ha enajenado, ni prometido en venta por acto anterior al presente, y en consecuencia, se obliga a trasferir al PROMITENTE COMPRADOR el dominio del mismo libre de embargos, demandas civiles, hipotecas, censos, anticresis, vicios redhibitorios u ocultos, patrimonio de familia, pleitos pendientes, condiciones resolutorias y limitaciones de dominio en general, de igual forma deberá entregar Paz y Salvo por concepto de impuestos, tasas, derechos y contribuciones, servicios

públicos municipales, hasta la fecha que se haga entrega material del inmueble objeto del presente contrato de compraventa

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO- El precio del inmueble (lote de terreno) de compraventa , junto con las demás anexidades , para todos los efectos fiscales y legales, se fija en la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** ($ **25.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagara al **PROMITENTE VENDEDOR** en la siguiente forma, se cancela en efectivo, a la firma de la presente venta: **QUINTA : : ENTREGA MATERIAL-** EL PROMITENTE VENDEDOR procederá con la entrega real y material de los bienes prometidos en venta al PROMITENTE COMPRADOR una vez se firme el presente contrato.

EL PROMITENTE COMPRADOR

SAUL MARTINEZ CORONEL

C.C.# 12.446.749

EL PROMITENTE VENDEDOR
JOSE MARIA MARTINEZ SANCHEZ

C.C.# 13.362.044

Para constancia del presente contrato de compraventa se firma por las partes en la ciudad de Santa Marta el día 20 de febrero de 2019 en dos ejemplares de igual valor cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.