

Bogotá, marzo 26 de 2018

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA: ACCIÓN DE TUTELA

ACCIONANTE: JULIO ALBERTO CRUZ ARAUJO

ACCIONADO: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO Y OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA.

JULIO ALBERTO CRUZ ARAUJO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.451.878 de Bogotá, en calidad de propietario de los inmuebles identificados con los folios de matrícula No. 200-229572, 200-229573, 200-229574 y 200-229575, ubicados en la ciudad de Neiva (Huila), por medio del presente escrito interpongo **ACCIÓN DE TUTELA** contra de la **SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO** y la **OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA**, con el objeto de que se protejan mis derechos fundamentalmente al debido proceso, derecho de propiedad y a cualquier otro que encuentre vulnerado el Despacho.

I. HECHOS

1. El 24 de noviembre de 2015, adquirí la **TITULARIDAD PLENA Y EFECTIVA** de los inmuebles identificados con los folios de matrícula No. 200-229572, 200-229573, 200-229574, 200-229575, mediante múltiples contratos de compraventa celebrados con **PROMOTORA DE COSNTRUCCIONES INOBILIARIAS S.A.S.**

2. Las escrituras piblicas de compraventa fueron registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva el día 25 de noviembre de 2015, fecha a partir de la cual se formalizó el transpaso de la propiedad a mi favor.

3. Sorpresivamente, el día 27 de noviembre de 2015, dos días después de haberse radicado en mi cabeza la propiedad de los aludidos inmuebles, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, contra todo derecho y vulnerando los principios básicos de la función pública, registró en los mismos inmuebles un **EMBARGO** decretado por la Superintendencia de Sociedades contra **PROMOTORA DE COSNTRUCCIONES INOBILIARIAS S.A.S.**



4. Como se puede observar, el día que se perfeccionó la medida cautelar, los inmuebles ya no eran de propiedad de **PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S.**, sino de un tercero, **JULIO ALBERTO CRUZ**, y por ende no estoy en la obligación de soportar los efectos negativos y restrictivos que trae consigo una orden de embargo emitida dentro de un procedo del que no soy parte.

5. El 14 de diciembre de 2017 interpusé ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos un derecho de petición solicitando la cancelación del embargo sobre mis bienes, el cual fue resuelto el 22 de diciembre del mismo año aduciendo que solo podrían levantar dicha medida si la Superintendencia de Sociedades lo solicitaba. Respuesta que, claramente, sigue vulnerando mis derechos fundamentales.

6. Con el anterior proceder la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA vulneró mi derecho a la propiedad privada y al debido proceso por no proceder inmediatamente a retirar o levantar las anotaciones de embargo que ilícitamente impuso a las matriculas inmobiliarias Nos. No. 200-229572, 200-229573, 200-229574, 200-229575.

7. La Superintendencia de Notariado y Registro, como ente de control y vigilancia de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, también es responsable del perjuicio causado por haber tolerado o permitido la afectación de unos inmuebles que no pertenecían a la persona a cuyo cargo se decretaron las medidas cautelares.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los artículos 86 Superior y 1º del Decreto 2591 de 1991 establecen que: *"Toda persona tendrá acción de tutela para reclamar ante los jueces, en todo momento y lugar, mediante un procedimiento preferente y sumario, por sí misma o por quien actúe a su nombre, la protección inmediata de sus derechos constitucionales fundamentales, cuando quiera que estos resulten vulnerados o amenazados por la acción o la omisión de cualquier autoridad pública."*

Y agrega la Constitución que: *"Esta acción solo procederá cuando el afectado no disponga de otro medio de defensa judicial, salvo que aquella se utilice como mecanismo transitorio para evitar un perjuicio irremediable."*

Quiere decir lo anterior que la Acción de Tutela es en esencia un mecanismo subsidiario, pero en aquellos eventos en los que el ordenamiento jurídico no disponga una acción judicial determinada o cuando exista un perjuicio



irremediable la tutela se convierte en el medio principal e idóneo para la salvaguarda de los derechos fundamentales.

El derecho al debido proceso se encuentra consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política el cual prescribe que éste derecho fundamental se aplica a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas, reconociendo así el principio de legalidad como pilar fundamental en el ejercicio de las funciones por parte de las autoridades judiciales y administrativas.

En ese sentido, el debido proceso debe entenderse como una manifestación del Estado que busca proteger al individuo frente a las actuaciones de las autoridades públicas, procurando en todo momento el respeto a las formas propias de cada juicio. Por tanto, la Corte, desde sus inicios, ha sostenido que:

"Las situaciones de controversia que surjan de cualquier tipo de proceso, requieren de una regulación jurídica previa que limite los poderes del Estado y establezcan el respeto de los derechos y obligaciones de los sujetos procesales, de manera que ninguna actuación de las autoridades dependa de su propio arbitrio, sino que se concuerden sujetos a los procedimientos señalados en la ley o los reglamentos."

Ahora bien, el máximo tribunal ha reiterado que el debido proceso también implica garantizar la correcta producción de los actos administrativos, razón por la cual comprende:

"Todo el ejercicio que debe desarrollar la administración pública en la realización de sus objetivos y fines estatales, lo que implica que cobija todas las manifestaciones en cuanto a la formación y ejecución de los actos, a las peticiones que presenten los particulares, a los procesos que por motivo y con ocasión de sus funciones cada entidad administrativa debe desarrollar y desde luego, garantiza la defensa ciudadana al señalar los medios de impugnación previstos respecto de las providencias administrativas, cuando crea el particular que a través de ellas se hayan afectado sus intereses."

En este sentido, la jurisprudencia constitucional ha reconocido que este derecho se encuentra conformado por las siguientes garantías mínimas:

- (i) Conocer el inicio de la actuación, (ii) ser oído durante todo el trámite, (iii) ser notificado en debida forma, (iv) que se adelante por autoridad competente y con pleno respeto de las formas



propias de cada juicio, (v) que no se presenten dilaciones injustificadas, (vi) gozar de la presunción de inocencia, (vii) ejercer los derechos de defensa y contradicción, (viii) presentar pruebas y a contravenir aquellas que aporte la parte contraria, (ix) que las decisiones sean motivadas en debida forma, (x) impugnar la decisión que se adopte, y (xi) promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso.³

En relación con la antepenúltima garantía, la Corte ha resaltado la importancia que "tiene para los ciudadanos que la Administración motive en debida forma los actos administrativos que expide, ya que constituye una garantía para los destinatarios del mismo en la medida en que pueden conocer las razones en las que se fundan las autoridades públicas al adoptar decisiones que afectan sus intereses generales o particulares."

Tomando en cuenta lo anterior, es claro que la Oficina de Instrumentos Públicos no tuvo fundamentos suficientes para inscribir el embargo sobre los bienes mencionados pues es deber de esta entidad verificar que los bienes objeto de medidas cautelares efectivamente correspondan a las partes que hacen parte del proceso judicial, de lo contrario habría una inmensa inseguridad jurídica por parte de toda la sociedad ya que de ser así se estaría permitiendo el registro medidas cautelares sin importar quien tiene el derecho de dominio, las partes de un proceso o un tercero ajeno de buena fe.

Alora, en relación al derecho a la propiedad privada, este se encuentra en el artículo 58 de la Constitución Política, dentro del capítulo de los denominados derechos sociales, económicos y culturales, como una de las bases fundamentales del sistema económico, jurídico y social.

El concepto de propiedad se encuentra desarrollado en el Código Civil, y hace referencia a: "el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno". Es así como el ejercicio de este derecho implica la posibilidad de realizar actos materiales y jurídicos que permitan el aprovechamiento del bien, a través del uso, el fruto y la disposición. Sobre el particular, la Corte a ha señalado:

"En cuanto al primero, reconocido como el *ius utendi*, se limita a consagrar la facultad que le asiste al propietario de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir. Por su parte, el segundo, que recibe el nombre de *ius fructu* o *fructus*, se manifiesta en la posibilidad del dueño de recoger todos los productos que acceden o se derivan de su explotación. Finalmente, el tercero, que se



denominados abutendi, consiste en el reconocimiento de todas aquellas facultades jurídicas que se pueden realizar por el propietario y que se traducen en actos de disposición o enajenación sobre la titularidad del bien.”

De la misma forma, en sentencia T-454 de 2012, la Corte señaló que existen seis principios que delimitan el contenido del derecho a la propiedad, que se deducen del texto constitucional que lo consagra, así:

- I. La garantía a la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles.
- II. La protección y promoción de formas asociativas y solidarias de propiedad.
- III. El reconocimiento del carácter limitable de la propiedad.
- IV. Las condiciones de prevalencia del interés público o social sobre el interés privado.

V. El señalamiento de su función social y ecológica.

VI. Las modalidades y los requisitos de la expropiación.

De acuerdo con lo anterior, la corte ha precisado que “el ejercicio del derecho a la propiedad privada de personas naturales y jurídicas no puede ser objeto de restricciones irrazonables o desproporcionadas que se traduzcan en el desconocimiento del interés legítimo que le asiste al propietario de obtener una utilidad económica sobre sus bienes, y de contar con las condiciones mínimas de goce y disposición”.

En otras palabras, la corte ha precisado que el derecho a la propiedad privada es: Un derecho subjetivo que se tiene sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella, siempre y cuando se respeten sus inherentes funciones sociales y ecológicas, encaminadas al cumplimiento de deberes constitucionales estrechamente vinculados con la noción de Estado Social de Derecho, como son la protección al medio ambiente, la salvaguarda de los derechos ajenos, la promoción de la justicia y la equidad y el interés general prevalente.

En un principio, la jurisprudencia constitucional era consistente en clasificar el derecho a la propiedad de conformidad con la clasificación prevista en la Carta Política, por lo que se afirmaba que al ser un derecho con alto contenido prestacional debía distinguirse de los derechos fundamentales. Bajo

Ver sentencia C-189 de 2006 (M. P. C. Rodríguez Cordero et al.)

Ver sentencias T-454 de 2012, C-1074 de 2002, C-133 de 2009, C-189 de 2006, C-660 de 2010 y T-575 de 2011

Ver sentencia C-410 de 15 (M. P. ALBERTO ROJAS RÍOS)



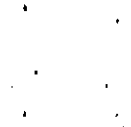
esta argumentación, se concluye erróneamente que los derechos fundamentales no comprendían contenidos prestacionales y eran los únicos susceptibles de ser protegidos a través de la acción de tutela.

Con el paso del tiempo, esta posición fue replanteada por la Corte, quien al argumentar que los derechos fundamentales tienen una estructura compleja, y que para su efectiva satisfacción es necesario que el Estado cumpla una serie de obligaciones tanto positivas como negativas, concluyó que los derechos humanos tienen una relación de interdependencia con todos los derechos puesto que su fundamento y finalidad es la eficacia de la dignidad humana. Además, que un derecho tenga elementos de carácter prestacional, no es razón suficiente que permita afirmar que no es un derecho fundamental.

Con fundamento en lo anterior, respecto de la procedencia de la acción de tutela para la protección de este derecho, la Corte Constitucional ha establecido que la calidad de prestacional se predica únicamente de algunas facetas y no del derecho a la propiedad en su conjunto, lo que permite la protección del mismo vía tutela, teniendo en cuenta que nos encontramos frente a facetas positivas del mismo. También, cuando el desconocimiento del derecho a la propiedad afecte otros derechos fundamentales que requieran de una protección más inmediata y efectiva.⁷

En definitiva, el juez constitucional debe verificar en cada caso concreto la afectación del derecho a la propiedad y su posible protección por medio de la acción de tutela, ponderando las circunstancias fácticas y probatorias del caso, como lo ha indicado la Corte Constitucional. En el caso concreto es evidente la violación de la propiedad privada y la necesidad de proteger la misma mediante la acción de tutela pues me están negando la posibilidad de disponer de mis bienes en razón a la medida cautelar que no debo soportar toda vez que el proceso que se adelanta es contra mi vendedor, esto es PROINMOB S.A.S y no en mi contra, es por tal motivo que la entidad accionada está abusando de sus facultades y es un más grave cuando la misma acepta que los bienes objeto de litigio no pertenecen a la entidad demandada (PROINMOB) y aun así no cancelan el embargo. Si bien es cierto que el inciso 2 Numeral 1 del artículo 593 del C. G. P señala que para cancelar el embargo debe ser a petición de parte, también lo es que el registrador lo puede hacer de oficio cuando encuentre méritos, por tal motivo no puede el registrador de la oficina de instrumentos públicos de Neiva negarse a cancelar un embargo amparado en el artículo aludido.

⁷ Ver sentencia T-235 de 2011 (M.P. LUIS FERNANDO VARGAS SILVA).



III. PRETENSIONES

- A. Declarar que la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva vulneró el debido proceso y el derecho a la propiedad.
- B. Como consecuencia de lo anterior, ordenar la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Neiva que cancele el embargo que recae sobre los bienes inmuebles de mi propiedad identificados con matrícula inmobiliaria No. 200-229572, 200-229573, 200-229574 y 200-229575, ubicados en la ciudad de Neiva.

IV. PRUEBAS

- A. Escritura pública No 3594 donde consta la titularidad de los bienes identificados con los folios de matrícula No. 200-229572, 200-229573, 200-229574 y 200-229575, ubicados en la ciudad de Neiva (Huilla).
- B. Certificado de tradición de los bienes identificados con los folios de matrícula No. 200-229572, 200-229573, 200-229574 y 200-229575, ubicados en la ciudad de Neiva (Huilla).
- C. Folio de matrícula inmobiliaria en el que se puede observar la fecha en que se realizó la compra venta y se registró el embargo de los bienes inmuebles anteriormente señalados
- D. Copia simple del Derecho de Petición debidamente radicado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.
- E. Copia de la respuesta al derecho de petición presentada a la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva.

V. COMPETENCIA

Es Usted, Señor Juez, competente para conocer del asunto por la naturaleza de los hechos, por tener jurisdicción en el domicilio de la ocurrencia de los mismos y por la calidad de la entidad accionada.

V. ANEXOS

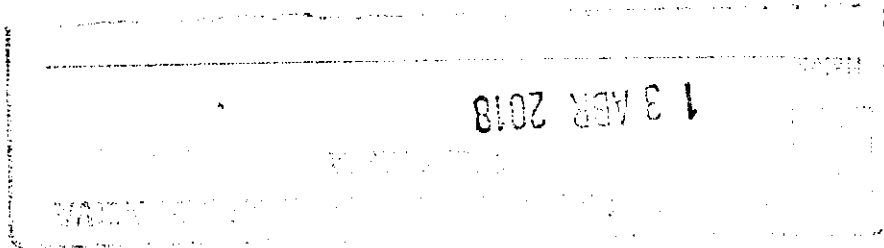
- a. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
- b. Copia de la Acción de Tutela para la parte Accionada.

VI. JURAMENTO

Manifiesto bajo la gravedad de juramento que no he interpuesto otra Acción de Tutela por los mismos hechos y derechos aquí relacionados, ni contra la misma entidad.



13-49



JULIO ALBERTO CRUZ ARAUJO
C.C. 79.451.878

(Handwritten signature)
Cordialmente,

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, recibirá notificaciones en la Calle 26 No. 13-49 Interior 201 de la ciudad de Bogotá D.C. y en el correo electrónico notificaciones.judicial@supernotariado.gov.co

OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA, recibirá notificaciones en la Calle 6 # 3-63/65 de la ciudad de Neiva (Huila).

- 2. Los Accionados: jacaraujo@yahoo.com
- 1. El Accionante, JULIO ALBERTO CRUZ ARAUJO, recibirá notificaciones en la Calle 19 No. 4-06 Apto 12-01 de Bogotá y en el correo electrónico:

VII. NOTIFICACIONES





Este código para uso exclusivo. No puede ser utilizado para otros fines. Verifique la autenticidad de este código.



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: TRES MIL QUINIENTOS NOVENA Y CUATRO (3504)
 DE FECHA: VEINTICUATRO (24) NOVENO DE AÑO DOS MIL CINCO (2015).
 SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
 FORMATO DE CALIFICACION
 FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nos. 200-20073, 200-20074, 200-20075
 Y 200-229575.-
 CEDULA CATASTRAL No. 01-05-0014-0015-000 INVOLUCRADO.
 TIPO DE PREDIO : URBANOS.
 DIRECCION O NOMBRE LOTE ETAPA 2 LOTE ETAPA 3, LOTE ETAPA 4 Y
 LOTE ETAPA 5.-
 MUNICIPIO : NEIVA.-
 DEPARTAMENTO : HUILA.-
 NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO/CONTRATO
 CODIGO ESPECIFICACION
 124 COMPROMISO DE VENTA
 \$400.000.000
 \$324.619.000,00
 PERSONA(S) QUE INTERVIENEN EN EL ACTO/CONTRATO
 VENDEDOR: PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS
 NIT. 900047055-9
 COMPRADOR: JULIO ALBERTO CRUZ ANILLO
 C.C. 79.451.878
 Dentro del Circuito Notarial de Neiva, Departamento del Huila, República de
 Colombia, en donde queda inscrita la Oficina Censal de la circunscripción
 mencionada y cuyo titular en ejercicio es EDUARDO FERRER MARIQUE
 COMPARACION: A) EDUARDO BLANCO HERRERO, mayor de edad y
 domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número
 19.330.783 de Bogotá D.C., quien en este acto obra en nombre y representación de
 la Sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS
 PRONING, con NIT No. 900047055-9, en virtud del poder especial otorgado por
 JAIRO CADENA CUERO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá,
 identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.154.422 expedida en Bogotá D.C.
 representando legal de la Sociedad PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES
 INMOBILIARIAS SAS- PRONING, sociedad legalmente constituida y debidamente
 facultado por los estatutos, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia



Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y el poder especial, los cuales presenta para su protocolización con el presente instrumento

publico, quien(es) se denominará(n) EL VENDEDOR y

B) JULIO ALBERTO CRUZ AMADO, mayor de edad, vecino de Nueva, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.451.878 expedida(s) en Bogotá D.C., de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, por otra parte a quien(es) inicialmente se lo denominará(n) EL COMPRADOR, y declararon que han celebrado

el contrato contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA - OBJETO: LA SOCIEDAD VENDEDORA transfiere a título de compraventa en favor de EL COMPRADOR, el pleno derecho de dominio que tiene y

la posesión que ejerce sobre el terreno siguiente:

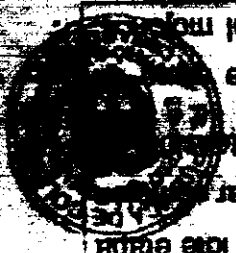
1) LOTE ETAPA 2: Con un extensión de 1.000,75 metros cuadrados, alderado así: Partiendo del mojón 1, en dirección sueste, en una extensión de 30,64 ML hasta encontrar el mojón 19, lindando con la calle 20A sur, se sigue en dirección sueste, en una extensión de 29,76 ML, hasta encontrar el mojón 18, se hace un giro en sentido sueste, en una extensión de 24,11 ML hasta encontrar el mojón 17, lindando con lote etapa 1. Se continúa en dirección sueste, en una extensión de 4,87 ML, hasta encontrar el mojón 22, lindando con lote etapa 3. Se gira en sentido noroeste pasando por el mojón 21 lindando con lote etapa 4, se continúa en la misma dirección hasta encontrar el mojón 20, lindando con lote etapa 5, en una extensión de 64,21 ML, se gira en sentido noroeste, en una extensión de 38,40 ML, hasta encontrar el mojón 1, tomado como punto de partida lindando con carrera 23A.

2) LOTE ETAPA 3: Con una extensión de 1.792,04 metros cuadrados, alderado así: Partiendo del mojón 17, en dirección sueste, con una extensión de 18,80 ML hasta encontrar el mojón 18, lindando con lote etapa 1, se sigue en dirección sueste, en una extensión de 14,37 ML, hasta encontrar el mojón 15, lindando con lote etapa 1. Se realiza un giro en sentido sueste, en una extensión de 32,99 ML hasta encontrar el mojón 13, lindando con lote etapa 1. Se continúa en dirección sueste, en una extensión de 4,23 ML, hasta encontrar el mojón 12, lindando con lote etapa 1. Se gira en sentido sueste, en una extensión de 13,60 ML hasta encontrar el mojón 11, lindando con lote etapa 1, se gira en sentido sueste, en una extensión de 25,49 ML, hasta encontrar el mojón 10, lindando con lote etapa

REPUBLICA DE COLOMBIA
Ministerio de Agricultura, Acuicultura y Pesca
Código de Comercio 13177853

1. Se sigue en dirección noroeste, en una extensión de 57.92 ML, hasta encontrar el mojón 25, lindando con la avenida Max Duque Gómez. Se gira en sentido noroeste, en una extensión de 45.05 ML, hasta encontrar el mojón 23, lindando con lote etapa 4. Se gira en dirección noroeste, en una extensión de 9.09 ML, hasta encontrar el mojón 22, lindando con lote etapa 4. Se gira en dirección noroeste, en una extensión de 4.67 ML, hasta encontrar el mojón 17 tomado como punto de partida, lindando con lote etapa 2.

3) LOTE ETAPA 4: Con un extensión de 1.267.79 metros cuadrados, abarcando así: Partiendo del mojón 21, en dirección surste, y pasando por el mojón 22 hasta hallar el mojón 23, en una extensión de 24.09 ML, lindando con los lotes etapa 2 y etapa 3. Se sigue en dirección surste, en una extensión de 45.05 ML, hasta encontrarse el mojón 25, lindando con lote etapa 4. Se realiza un giro en sentido noroeste, en una extensión de 31.09 ML, hasta encontrar el mojón 28, lindando con la avenida Max Duque Gómez. Se continúa en dirección surste, en una extensión de 25.27 ML, hasta encontrar el mojón 27, lindando con lote etapa 5. Se gira en sentido surste, en una extensión de 4.67 ML, hasta encontrar el mojón 28, lindando con lote etapa 5. Se gira en sentido noroeste, en una extensión de 45.4 ML, hasta encontrar el mojón 29, en una extensión de 6.09 ML, hasta encontrar el mojón 30, lindando con lote etapa 5. Se sigue en el mismo sentido, en una extensión de 9.07 ML, hasta encontrar el mojón 21, lindando con lote etapa 2. Se sigue en dirección surste, en una extensión de 8.67 ML, hasta encontrar el mojón 29, lindando con lote etapa 4. Continuando en el mismo rumbo, encontrar el mojón 28, lindando con lote etapa 4. Se gira en el mismo sentido, en una extensión de 6.09 ML, hasta encontrar el mojón 29, lindando con lote etapa 4. Continuando en el mismo rumbo, en una extensión de 4.67 ML, hasta encontrar el mojón 28, lindando con lote etapa 4. Se gira en sentido noroeste, en una extensión de 45.4 ML, para encontrar el mojón 27, lindando con lote etapa 4. Se gira en sentido noroeste, en una extensión de 32.49 ML, hasta encontrar el mojón 25, lindando con lote etapa 4. Se continúa en el mismo sentido, en una extensión de 25.27 ML, hasta encontrar el mojón 26, lindando con lote etapa 4. Se continúa en el mismo sentido, en una extensión de 32.49 ML, hasta encontrar el mojón 25, lindando con lote etapa 4.



República de Colombia



lindando con la avenida Max Duque Gómez. Ser hace un giro en dirección noroeste, en una extensión de 45.10 ML, hasta encontrar el mojón 20 tomado como punto de partida, lindando con carrera 23A.

PARAGUAY PRIMERO. - Que ellos (ellos) promocionador(es) inmueble(s) se encuentran inscritos en la cédula catastral número 01-05-0914-0015-000 INVOLUCRADO Y en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con los folios de matrícula inmobiliaria nos. 200-229572, 200-229573, 200-229574 Y 200-229575. -

PARAGUAY SEGUNDO. - PARAGUAY CUARTO. - No obstante la extensión dada y los linderos precisados, la venta se hace como cuerpo cierto.

SEGUNDO. - El(los) otado(s) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) por LA SOCIEDAD VENDEDORA, en virtud del proceso de adjudicación pública escritura pública número 2229 de fecha 23 de agosto de 2010, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Neiva, con los folios de matrícula inmobiliaria nos. 200-229572, 200-229573, 200-229574 Y 200-229575, del que adquirió en mayor extensión por compra que hizo a INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL NEIVA LTDA. - PROMULA LTDA. solemnizada por escritura pública número 952 de fecha 16 de mayo de 2013, otorgada en la Notaría Segunda del Censo de Neiva, en trámite de registro ante la Oficina de Instrumentos Públicos de Neiva, el folio de matrícula inmobiliaria número 200-109222.

TERCERO. - El precio total de la venta es de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (400.000.000,00) MONEDA CORRIENTE, discriminados así: La suma de CIN MILONES DE PESOS (5.000.000,00) MCTE, para cada uno de los inmuebles relacionados anteriormente, suma que LA SOCIEDAD VENDEDORA declara haber recibido a entera satisfacción de manos de EL COMPRADOR. -

CUARTO. - Que ellos (ellos) inmueble(s) que vende, no han sido comprados, ni enajenados antes de ahora a ninguna otra persona, entidad o corporación y que ya ha hecho entrega real y material de ellos EL COMPRADOR. -

QUINTO. - Que ellos (ellos) inmueble(s) lo(s) vende con todas sus mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres legales, y que además no halla libre de embargos, demandas, ateción a vivienda familiar, patrimonio de familia, arrendamientos por escritura pública, hipoteca, o cualquier otro documento, privado y demás gravámenes que puedan afectar su dominio, y que en todo caso asistirá al saneamiento por



Este código QR es un elemento de control de verificación pública. Para verificar la autenticidad de este documento, visite el sitio web: www.gubernacion.gov.co

REPUBLICA DE COLOMBIA



evición y vicios redibidos, conforme a la ley.

SEXTO.- Que a partir de la fecha del presente instrumento público, son de cargo de EL COMPRADOR, los pagos y reajustes de los servicios públicos, de los impuestos predial y de valoración, así como de las demás tasas o contribuciones que puedan gravar el inmueble objeto de la venta.

SEPTIMO.- que EL(LOS) VENDEDOR(ES) garantiza(n) a EL(LOS) COMPRADOR(A)(ES) que entregará(n) el(los) bien(es) objeto de este contrato a par y salvo por todo concepto a la firma de la presente escritura.

ACEPTACION: Presente EL COMPRADOR JULIO ALBERTO CRUZ ARAUJO, de condiciones claras y personales ya conexas, manifestar: A) Que acepta(n) la presente escritura y la venta en ella contenida por estar a su entera satisfacción; B) Que se encuentra en posesión de lo así contenido por entrega real y material que le hiciera EL VENDEDOR.

NOTA: EL SUJETO MATERIA DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO DE BIENES ES PROCEDENTE LA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR DE QUE TRATA LA LEY 258 DE 1996.

COMPROBANTES Y ACTOS

10. CERTIFICADOS DE PAZ Y SALVO Nos. 213705 Y 213708 POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACION, RESPECTIVAMENTE, EXPEDIDOS POR LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE NEIVA, EXPEDICION: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2016, VENCIMIENTO: 31 DE DICIEMBRE DE 2016, DIRECCION: C. 215, 25 148 IN NR K 23K, CEDULA CATASTRAL: 01-05-0914-0015-008, AVALUO: \$224.619.000,00.

20. FOTOCOPIA SIMPLE DE LA CEDULA DE CIUDADANIA DE LOS COMPRACIENTES.

30. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS

PRONIMOS EXPEDIDO POR LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA.

40.- PODER ESPECIAL DE JARDI CORDA CORDA REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS



República de Colombia



A*027680067

DERECHOS : \$1.216.279.
RESOLUCION 641 DEL 23/01/2015.
FONDO: \$ 13.200. - SUPERNOTARIADO: \$ 13.200. - IVA: \$ 207.005.

LEIDO este instrumento a los otorgantes y advertidos de la formalidad del registro en la Oficina del Cliente respectivo, antes de dos (02) meses siguientes a la fecha de su otorgamiento (firma escritura). Si contiene hipoteca o patrimonio de familia y no se inscribe dentro de los 90 días hábiles a partir de su otorgamiento, deberá constituirse nuevamente por escritura pública (artículo 28 de la Ley 1579/12); lo aprobaron y el suscrito Notario, que da fe, lo autoriza con su firma en las hojas de papel notarial números: 028732120, 028732119, 027680067, 027680066.

FORMAN PARTE DE ESTE INSTRUMENTO
OTORGANTE (S), NI DE LA AUTENTICIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE AUTORIZA, PERO NO DE LA VERACIDAD DE LAS DECLARACIONES DEL (LOS) RESPONDE DE LA REGULARIDAD FORMAL DE LOS INSTRUMENTOS QUE INEXACTUD. 3.- CONOCE (N) LA LEY Y SABE (N) QUE EL NOTARIO CONSECUENCIA ASUME (N) LA RESPONSABILIDAD POR CUALQUIER OTORGANTE (S) LO APRUEBA (N) TOTALMENTE SIN RESERVA ALGUNA EN ESTE INSTRUMENTO CORRESPONDEN A LA VERDAD Y EL (LOS) COMO QUEDO REDACTADO. 2.- LAS DECLARACIONES CONSIGNADAS EN APRUEBA (N) ESTE INSTRUMENTO SIN RESERVA ALGUNA EN LA FORMA NUMERO (S) CORRECTO (S) DE SU DOCUMENTO (S) DE IDENTIFICACION Y VERIFICADO CUIDADOSAMENTE SU (S) NOMBRE (S), APELLIDOS (S), EL (LOS) COMPARECIENTE (S) HACE (N) CONSTAR QUE: 1.- HA (N)

360 de 1.8701

suscribe por todos los que intervinieron en la misma. Artículo 36 Decreto Ley debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura pública, con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, esto no asume ninguna responsabilidad por errores o imprecisiones establecidas de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma leer la totalidad de su texto a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella

NOTA: Se advierte a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE NEIVA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 17120581559475348 Nro Matricula: 200-229572

Página 1

Impreso el 5 de Diciembre de 2017 a las 10:48:04 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL 200 - NEIVA DEPTO. HUILA MUNICIPIO: NEIVA VEREDA: NEIVA

FECHA APERTURA: 29-08-2013 RADICACION: 2013-200-6-13998 CON. ESCRITURA DE: 22-08-2013

CODIGO CATASTRAL: 01050914001500000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
ETAPA 2 CON AREA DE 1.368,45 M2, CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2229, 2013/08/22, NOTARIA QUINTA
NEIVA, ARTICULO 8 PARAGRAFO 1º, DE LA LEY 1579 DE 2012, LINDEROS, PARTIENDO EN EL MOJON 1, EN DIRECCION SURESTE, CON UNA
EXTENSION DE 30,64 ML HASTA ENCONTRAR EL MOJON 19, LINDANDO CON LA CALLE 20A SUR, SE SIGUE EN DIRECCION SUROESTE, CON UNA
EXTENSION DE 29,75 ML, HASTA ENCONTRAR EL MOJON 18, SE HACE UN BUNO EN SENTIDO SURESTE, CON UNA EXTENSION DE 24,41 ML HASTA
ENCONTRAR EL MOJON 17, LINDANDO CON LOTE ETAPA 1, SE CONTINUA EN DIRECCION SUROESTE, EN UNA EXTENSION DE 4,67 ML, HASTA
ENCONTRAR EL MOJON 22, LINDANDO CON LOTE ETAPA 3, SE GIRA EN SENTIDO NOROESTE, LINDANDO CON EL MOJON 21, LINDANDO CON LA
ETAPA 4, SE CONTINUA EN LA MISMA DIRECCION HASTA ENCONTRAR EL MOJON 28, LINDANDO CON EL LOTE ETAPA 5, EN UNA EXTENSION DE
54,21 ML, SE GIRA EN SENTIDO NOROESTE, EN UNA EXTENSION DE 38,40 ML, HASTA ENCONTRAR EL MOJON 1, TOMADO COMO PUNTO DE
PARTIDA LINDANDO CON LA CARRERA 23A,.....

COMPLEMENTACION

ESCRITURA 963 DEL 05/2013 NOTARIA SEGUNDA DE NEIVA REGISTRADA EL 28/02/2013 POR COMPLEMENTACION DE INVERSIONES Y
PROMOCIONES DEL HUILLA LTDA., A: PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S SIGLA PROMIMOB
REGISTRADA EN LA MATRICULA 200-169622 -- ESCRITURA 1.727 DEL 17/10/2002 NOTARIA 5 DE NEIVA REGISTRADA EL 4/12/2002 POR DIVISION
MATERIAL A: SOCIEDAD INVERSIONES Y PROMOCIONES DEL HUILLA LTDA., PROHUILA LTDA., REGISTRADA EN LA MATRICULA 200-169622 --
ESTE LOTE HACE PARTE DE LA DIVISION MATERIAL EFECTUADA POR ESCRITURA #1727 DEL 17 DE OCTUBRE DE 2002 NOTARIA 5 DE NEIVA,
REGISTRADA EL 04 DE DICIEMBRE DE 2002 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0169620; HACE PARTE DEL ENGLOBE, EFECTUADO POR
ESCRITURA #1727 DEL 17 DE OCTUBRE DE 2002 NOTARIA 5 DE NEIVA, REGISTRADA EL 04 DE DICIEMBRE DE 2002 AL FOLIO DE MATRICULA
INMOBILIARIA #200-0169618; HACEN PARTE DEL DESENGLOBE EFECTUADO POR ESCRITURAS #2668 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 1982 NOTARIA 2
DE NEIVA, REGISTRADA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1982 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0033808; Y POR LA ESCRITURA #2829 DEL 24
DE JULIO DE 1987 NOTARIA 2 DE NEIVA, REGISTRADA EL 28 DE JULIO DE 1987 A LOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA #200-0062848 Y 200-
0062649; HACE PARTE DEL DESENGLOBADO POR ESCRITURA #2.668 NOVIEMBRE 29 DE 1982 NOTARIA SEGUNDA NEIVA, INSCRITA DICIEMBRE
29 DE 1982 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NX200-0033807; Y DESENGLOBADO POR ESCRITURA #2.789 DICIEMBRE 29 DE 1981 NOTARIA
SEGUNDA DE NEIVA, INSCRITA ENERO 13 DE 1982 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NX200-0029319; POR LA SOCIEDAD INVERSIONES Y
PROMOCIONES DEL HUILLA LIMITADA-PROHUILA LTDA.- DEL QUE HUBO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A OLG A DUQUE DE OSPINA POR
ESCRITURA #514 ABRIL 13 DE 1978 NOTARIA SEGUNDA NEIVA, REGISTRADA MAYO 19 DE 1978 AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NX200-
0013498.- OLG A DUQUE DE OSPINA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ POR ESCRITURA #2.707
DICIEMBRE 3 DE 1967 NOTARIA PRIMERA NEIVA, REGISTRADA DICIEMBRE 13 DE 1967 EN EL LIBRO 1X TOMO 5X PAGINA 270, #4.155 CON FOLIO
DE MATRICULA INMOBILIARIA NX200-0003053.- MAXIMILIANO DUQUE GOMEZ HUBO EN MAYOR EXTENSION, POR COMPRA A ROSA ELENA
CANADOR DE URIBE POR ESCRITURA #1.649 MAYO 22 DE 1943 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA, REGISTRADA MAYO 28 DE 1943 EN EL LIBRO 1X
TOMO 1X PAGINA 340, #513.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE: ETAPA 2

2) CALLE 20AS # 22-22

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

200 - 169622

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-08-2013 Radicacion: 2013-200-6-13988



Impreso el 5 de Diciembre de 2017 a las 10:48:04 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2229 DEL 22-08-2013 NOTARIA QUINTA DE NEIVA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0920 LOTE

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

A: PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S SIGLA PROMMOB NIT# 9003549863 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-11-2015 Radicación: 2015-200-6-20610

Doc: ESCRITURA 3594 DEL 24-11-2015 NOTARIA QUINTA DE NEIVA

VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: SOCIEDAD PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS PROMMOB NIT# 9003549863 X

A: CRUZ ARAUJO JULIO ALBERTO

CC# 79451878 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 27-11-2015 Radicación: 2015-200-6-20841

Doc: AUTO SN DEL 17-11-2015 SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO VERBAL SUMARIO

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

NIT# 89999088

DE: SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

A: PROMOTORA DE CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S PROMMOB - NIT 9003549863

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 28-07-2017 Radicación: 2017-200-6-12426

Doc: ESCRITURA 869 DEL 25-07-2017 NOTARIA DOCE DE BOGOTA D.C

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL

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

CC# 79451878 X

DE: CRUZ ARAUJO JULIO ALBERTO

CC# 1020728988

A: LOPERA MACIAS JUAN DAVID

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 4

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

