

**FIJACION EN LISTA**

**JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL  
MANIZALES CALDAS**

**En la fecha de hoy diecisiete (17) de febrero de dos mil veintidós (2022), a las siete y treinta de la mañana (7:30 am), se corre traslado a la parte demandante por el término de TRES (03) días, de las excepciones, que fuera presentado por la demandada dentro del presente proceso VERBAL DE RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO promovido por RAFAEL NAVARRO GANDIA en contra de HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LIBIA MEJIA DE GOMEZ, con radicado No. 17001-4003-012-2021-00325-00.**

**Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 391 y 110 del C.G. del Proceso.**

**NATALIA ANDREA RAMIREZ MONTES**  
**Secretaria**

Firmado Por:

Natalia Andrea Ramirez Montes  
Secretaria

**Juzgado Municipal**  
**Civil 012**  
**Manizales - Caldas**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **faebd414d62bdc032b776e63ede51b106fd94f34872e31ed9332c2d5990e76c1**

Documento generado en 16/02/2022 09:54:41 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p><b>PROCESO:</b> GESTION DOCUMENTAL</p>	<p><b>CÓDIGO:</b> CSJCF-GD-F04</p>	
	<p><b>ACUSE DE RECIBIDO:</b> ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p><b>VERSIÓN:</b> 2</p>	

## Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

### Acuse de Recibido

**FECHA:** Lunes 07 de Febrero del 2022

**HORA:** 4:37:24 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 3 archivos suscritos a nombre de; **LUIS LEANDRO CASTAÑO BEDOYA**, con el radicado; 202100325, correo electrónico registrado; leandroxiii@gmail.com, dirigidos al **JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL**.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivos Cargados
ACREDITACIONENVIO.pdf
ANEXOS.pdf
CONTESTACIONDEDEMANDARESTITUCION.pdf

**CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220207163725-RJC-28418**

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600



luis leandro castaño bedoya &lt;leandroxiii@gmail.com&gt;

---

**CONTESTACION DE DEMANDA RAD: 2021-00325**

1 mensaje

---

**luis leandro castaño bedoya** <leandroxiii@gmail.com>

7 de febrero de 2022, 16:36

Para: navarrogandiarafael@gmail.com, monicagarcia@hotmai.com, juanaguzu@hotmail.com

**PROCESO: RESTITUCION DE BIEN INMUEBLE ARRENDADO**  
**DEMANDANTE: RAFAEL NAVARRO GANDIA**  
**DEMANDADOS: HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIBIA MEJIA GOMEZ**  
**RADICADO: 2021-00325**

Cordial saludo,

Me permito adjuntar al presente, contestación de demanda y anexos, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

LEANDRO CASTAÑO  
Asesor Legal  
Teléfono 3226079945

---

**2 adjuntos**

 **CONTESTACIONDEDEMANDARESTITUCION.pdf**  
419K

 **ANEXOS.pdf**  
9914K



# República de Colombia



Aa031979827



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL CIENTO VEINTICUATRO ---  
(6124) ---

En el Municipio de Manizales, Circulo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los diecisiete (17) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2.016) comparecieron al despacho de la NOTARÍA SEGUNDA a cargo del Notario Titular **JORGE MANRIQUE ANDRADE** La señora **LIBIA MEJIA GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.724.262 expedida en Manizales, de estado civil soltera sin unión marital de hecho y quien en el texto de este contrato se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE** y el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 153.974, de estado civil soltero con unión marital de hecho y quien en el texto de este contrato se denominará **LA PARTE ACREEDORA** y manifestaron que ellas se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de garantía hipotecaria; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte acreedora constató de primera mano que la parte deudora si es realmente propietaria del inmueble que le da en garantía, pues él se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son éstos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto - Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de préstamo con garantía hipotecaria en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que la señora **LIBIA MEJIA GOMEZ**, constituye **HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO 301 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO LIBIA PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA 25A**

COPIA SIMPLE

05/01/2016 10:56:57 AM

05/01/2016 10:56:57 AM

NUMERO 53A - 01 DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS. SE DESARROLLA EN EL NIVEL +6.4 METROS POSEE UN AREA PRIVADA APROXIMADA DE 47.1 METROS CUADRADOS, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES: ### POR EL SUR EN EXTENSION DE 4.8 METROS CON LA CALLE QUE DA A LA CARRERA 25 A, POR EL ORIENTE EN 12.3 MTS CON PROPIEDAD DE JORGE VELEZ Y CIA. LTDA., POR EL OCCIDENTE EN TRES TRAMOS 1) DE SUR A NORTE EN EXTENSION DE 4.00 METROS CON VACIO A CUBIERTA DEL APARTAMENTO 201. 2) DE OCCIDENTE A ORIENTE EN EXTENSION DE 0.5 METROS CON AREA COMUN. 3) DE SUR A NORTE EN EXTENSION DE 3.8 METROS CON ESCALERA DE ACCESO O AREA COMUN EN EXTENSION DE 4.6 METROS CON VACIO A CUBIERTA DEL APARTAMENTO 202. POR EL NORTE CON EXTENSION DE 5.0 METROS CON VACIO A CUBIERTA COMUN DEL APARTAMENTO 101 Y CON VACIO DE LA CONSTRUCCION. POR EL CENIT EN UN AREA DE 47.1 METROS CUADRADOS CON CUBIERTA QUE HACE PARTE DE LAS PROPIEDADES COMUNES DE LA CONSTRUCCION. POR EL NADIR: EN 47.1 METROS CUADRADOS CON LA PLACA QUE LO SEPARA DE LA SEGUNDA PLANTA DEL APARTAMENTO 101. ESTE APARTAMENTO CONSTA DE COCINA INTEGRAL Y, SOCIAL EN EL NIVEL +6.4 Y ACCESO A BAÑO Y ALCOBA PRINCIPAL EN EL NIVEL +7.65 METROS CUADRADOS. ###. Inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 100-116389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 102000002970901900000031. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la descripción, cabida y linderos acabados de mencionar, el inmueble así determinado, se hipoteca como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEGUNDO: PLAZO DE LA GARANTÍA:** La presente hipoteca se constituye por el término de diez (10) años, siendo entendido que permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante otorgamiento de escritura pública firmada por **LA PARTE ACREEDORA**, quien no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor o a cargo de **LA PARTE DEUDORA**. **SEGUNDO:** Que el bien antes descrito es de exclusiva propiedad de **LA PARTE HIPOTECANTE**, quien lo adquirió en su actual estado civil, en mayor extensión por

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



cualquier otro título ya sea avales o garantías, aceptaciones bancarias, descuento de bonos de prenda, diferencias de cambio, créditos adquiridos por **LA PARTE ACREEDORA** contra cualquiera de los deudores o por endoso o cesión de terceras personas o que provengan de cualquier otra deuda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Esta garantía respalda a **LA PARTE ACREEDORA**, no solo el capital de las obligaciones garantizadas y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino los gastos de cobranza si fuere el caso y demás accesorios no computables como intereses y legalmente aplicable sobre las deudas aquí caucionadas. Esta hipoteca respalda obligaciones contraídas por la parte hipotecante y/o (los codeudores o cualquier otra persona a la que desee respaldar), a favor de **LA PARTE ACREEDORA**, no solo con anterioridad a la fecha de ésta escritura sino las que contraigan, en lo sucesivo hasta su total cancelación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que en caso de expropiación de los bienes hipotecados decretada por el estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelanta **LA PARTE ACREEDORA**, podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. El deudor hipotecario, por medio del presente instrumento autoriza a la entidad pública adquiriente para que, si **LA PARTE ACREEDORA** opta expresamente por esta alternativa, entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones, **LA PARTE ACREEDORA**, podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. **SEXTO:** Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE**, los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, los de su registro y cancelación, las costas del cobro si hubiere lugar a él, así como las del certificado de libertad del inmueble hipotecado y las copias de ésta escritura solicitare al acreedor en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado. En caso de pérdida o destrucción de la copia de ésta escritura con mérito ejecutivo para exigir el pago de las obligaciones que la presente hipoteca garantiza, desde ahora y para entonces, deberá entenderse que por medio de este instrumento **LA PARTE ACREEDORA** y **LA PARTE HIPOTECANTE**, han solicitado al señor Notario que se sirva expedir una copia que sustituya a la que se hubiere perdido o destruido, sin necesidad de ningún trámite judicial. Para estos efectos; **LA PARTE HIPOTECANTE** otorga poder especial a **LA PARTE ACREEDORA**, para que en su



# República de Colombia



Aa031979829



nombre y representación adelanten las diligencias que corresponden, ante cualquier autoridad o persona, con facultad amplia y suficiente. En esta forma se cumple la exigencia del artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y del artículo 39 del decreto 2148 de 1983. **SÉPTIMO:** Que la hipoteca asegura el pago de las obligaciones respectivas en la forma y términos previstos en los documentos correspondientes, pueda hacerse efectiva cuando ellas se hagan exigibles por cualquier causa; es entendido que no se extingue por el hecho de que se amplíen, cambien o noven las obligaciones garantizadas, en consecuencia esta hipoteca garantiza las obligaciones presentes y futuras que tenga la señora **LIBÍA MEJÍA GÓMEZ.**

**OCTAVO.** Que en caso de mora en el pago de cualquier cuota por capital o intereses de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca o en caso de que el inmueble que por esta escritura se da en garantía a **LA PARTE ACREEDORA** fuere perseguido judicialmente por un tercero, **LA PARTE ACREEDORA**, podrá dar por vencido el plazo estipulado y proceder judicial o extrajudicialmente a pedir el pago total de las acreencias a su favor y a cargo de la parte hipotecante, haciendo efectiva ésta hipoteca por todos los medios legales, bastándole presentar una copia registrada de esta escritura, acompañada del pagaré o documento en que consta la deuda u obligación que se va a cobrar. Que además **LA PARTE ACREEDORA**, podrá hacer efectiva esta hipoteca si el inmueble que se da en garantía fuera enajenado o gravado sin autorización escrita; si fuere desmejorado o no prestare suficiente garantía a juicio de un perito designado previamente por la parte acreedora, si este encuentra inexactitudes o falsedades en los documentos presentados para la constitución de este gravamen o si **LA PARTE HIPOTECANTE** incumpliere algunas de las obligaciones contraídas mediante este instrumento.

**NOVENO:** **LA PARTE HIPOTECANTE** declara además, que desde ahora acepta cualquier traspaso o cesión que **LA PARTE ACREEDORA** haga de los instrumentos a su cargo así como de ésta garantía con todas las consecuencias que la ley señala sin que sea necesario notificar dicha cesión **DÉCIMO:** Que si para cobrar cualquiera de las deudas garantizadas con esta hipoteca, **LA PARTE ACREEDORA**, entablare acción judicial, **LA PARTE HIPOTECANTE** renuncia a favor de este el derecho de nombrar depositario de bienes y a pedir que los bienes embargados se dividan en lotes para los efectos de la subasta pública. **DÉCIMO**

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

COPIA SIMPLE

05/01/2016 10:54:45 AM

Notario

**PRIMERO:** Que la presente hipoteca no modifica altera extingue ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **LA PARTE ACREEDORA**, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con ésta hipoteca. **DÉCIMO SEGUNDO:** Que la protocolización de la certificación sobre monto del crédito, se hace única y exclusivamente para efectos de la liquidación de los derechos de Notariado y Registro y no afecta la naturaleza de abierta y sin límite de cuantía de la presente hipoteca ni los alcances y efectos que de ello se deriven. **DÉCIMO TERCERO:** Que la constitución de la presente hipoteca así como la protocolización de la certificación sobre monto del crédito expedida únicamente para los efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro, no constituyen oferta de crédito no implican para **LA PARTE ACREEDORA**, obligación o promesa alguna de hacer a las personas señaladas en la cláusula quinta, préstamos ni otorgar prórrogas o renovaciones de obligación vencidas o por vencerse. Presente el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, de las condiciones civiles y personales anotadas al principio de ésta escritura, manifiesta que acepta la presente escritura y la hipoteca y crédito por ella se constituye a su favor, que únicamente para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro se protocoliza con la presente escritura certificación sobre el monto del crédito. **DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LA PARTE DEUDORA:** De acuerdo con el Artículo 9º de la Ley 258 de Enero 17 de 1996. Manifiesta la parte **CONSTITUYENTE** del gravamen hipotecario, que su actual estado civil es soltera sin unión marital de hecho y que el inmueble que se hipoteca **NO** está afectado a vivienda familiar. **MANIFIESTA EXPRESAMENTE LA PARTE ACREEDORA QUE VISITÓ PERSONALMENTE EL INMUEBLE QUE SE HIPOTECA A SU FAVOR, SE ASEGURÓ DE QUE LA DEUDORA CON QUIEN COMPARECE EN ESTE INSTRUMENTO ES LA PROPIETARIA TITULAR E INSCRITA DE DICHO INMUEBLE YA QUE SE PERCATÓ DE LA AUTENTICIDAD DE LOS TÍTULOS DE ADQUISICIÓN, CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEUDORA".** **"MANIFIESTA(N) EL(LOS) OTORGANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE**



# República de Colombia



Aa031979830



REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO." PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA SOLO PODRÁ INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. **SE PROTOCOLIZA CARTA CUPO CRÉDITO POR VALOR DE DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS DE REGISTRO, CONFORME A LA RESOLUCIÓN NÚMERO 0727-DEL 29-DE ENERO DE 2016 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E

COPIA SIMPLE

1005310830M02A1A

05/01/2016

Notaría S.A. - Medellín

IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. Se anexa para su protocolización con la presente escritura factura de impuesto predial debidamente cancelada, del inmueble identificado con la ficha catastral número 102000002970901900000031., Avalúo: \$43.558.000.00, válida hasta el 31 de agosto de 2016. Se anexa certificado del Instituto de Valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho inmueble se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido hasta el 31 de agosto de 2016 Expídase la copia de rigor con destino a LA PARTE ACREEDORA, como título hipotecario con merito ejecutivo y copia para el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, para los efectos legales. Así se firma en los sellos de seguridad notarial números: Aa031979827, Aa031979828, Aa031979829, Aa031979830, Aa031979831

DERECHOS: \$ 47.350 IVA: \$ 16.024 RECAUDOS: \$ 15.500

Resolución número 0726 de fecha 29 de Enero de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro. RECEPCIONÓ: \_\_\_\_\_ ELABORÓ: ROCÍO V. FIRMAS:

\_\_\_\_\_. CIERRE: FC "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE" -----

  
LIBIA MEJÍA GÓMEZ

C.C. 24.724.262 EXPEDIDA EN MANZANARES  
DIRECCIÓN: *Cra 24 # 53A - 01 Calle 301*  
TELÉFONO: 320 642 5495  
CORREO ELECTRÓNICO:



# República de Colombia

EP NO 6124 DEL 17/08/2016



Aa031979831



**RAFAEL NAVARRO GÁNDIA**

C.E. 153.974

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: 3216935044

CORREO ELECTRÓNICO:

  
**JORGE MANRIQUE ANDRADE**



NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANIZALES.

COPIA SIMPLE

0311AVARQUE@MCM

05/01/2016

Calderón E.S.

Señor  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL – REPARTO-**  
Manizales Caldas

REF: **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE  
MENOR CUANTIA**

DEMANDANTE: **RAFAEL NAVARRO GANDIA**  
DEMANDADA: **LIBIA MEJIA GOMEZ**

ASUNTO: **PRESENTACIÓN DEMANDA**

**MONICA MARIA GARCIA GARCIA**, abogada en ejercicio, mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con la cédula número 30.339.697 de Manizales y tarjeta profesional 120.962 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial del señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, identificado con cédula de extranjería 153.974, con domicilio en la ciudad de Manizales, en su calidad de **ACREEDOR HIPOTECARIO** presento ante usted **PROCESO EJECUTIVO DE MENOR CUANTIA CON HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN PRIMER GRADO** en contra de la deudora y actual propietaria del inmueble gravado con hipoteca Señor **LIBIA MEJIA GOMEZ** mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificada con cédula número 24.724.262 y a favor de mi mandante **RAFAEL NAVARRO GANDIA** quien funge como **ACREEDOR HIPOTECARIO** en los siguientes términos:

#### **HECHOS:**

**PRIMERO:** La señora **LIBIA MEJIA GOMEZ** se obligó para con el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA** ya identificado en **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN PRIMER GRADO** por medio del siguiente documento:

- **ESCRITURA PÚBLICA** número SEIS MIL CIENTO VEINTICUATRO (6.124) del DIECISIETE (17) de AGOSTO del año dos mil DIECISEIS (2.016) de la Notaría Segunda de Manizales, **SIN**

**LIMITE DE CUANTIA**, por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, sólo para efectos fiscales, ya que garantiza todas las obligaciones que los deudores contraigan o llegaren a contraer a favor de la parte prestamista, bien sea en LETRAS, PAGARES, CHEQUES, GIROS, LIBRANZAS, VALES, CESIONES, ENDOSOS, o cualquier otro título valor, donde aparezca la deudora como giradora, cedente o endosatario de cualquiera de los anteriores títulos, ya girados o que se giren en el futuro.-

**SEGUNDO:** La señora **LIBIA MEJIA GOMEZ**, para respaldar la hipoteca abierta del dinero dado en préstamo de mutuo con interés y del cual asciende su capital a la suma de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (26.500.000) MONEDA CORRIENTE**, giró a favor de mi representado UNA (1) LETRA DE CAMBIO, con fecha de vencimiento PARA EL 17 DE NOVIEMBRE DE 2018.

**TERCERO:** Relaciono el título valor girado en favor de mi mandante:

TITULO VALOR	FECHA CREACION	FECHA VENCIMIENTO	VALOR	PAGO INTERESES
LETRA DE CAMBIO	17/08/16	17/11/18	26.500.000	17/11/18
<b>TOTAL</b>			<b>26.500.000</b>	

**CUARTO:** El inmueble sobre el cual recae la obligación hipotecaria consiste en: APARTAMENTO NUMERO 301 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO LIBIA PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 25A NUMERO 53A-01 DE LA CIUDAD DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS. Inmueble identificado con el registro catastral **102000002970901900000031** y matrícula Inmobiliaria **100-116389 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales**. No obstante la cabida y linderos acabados de expresar la hipoteca se hizo como cuerpo cierto. Las demás especificaciones y linderos se encuentran debidamente detalladas dentro de la escritura de hipoteca 6.124 del 17 de agosto de 2016 de la Notaría Segunda de Manizales adjunta a esta demanda.

**QUINTO:** El anterior acto se inscribió al folio de matrícula inmobiliaria **100-116389** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales Caldas.

**SEXTO:** El anterior inmueble SI esta sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme a la anotación 1 del FMI constitución de propiedad horizontal del edificio Libia mediante escritura 442 del 8 de marzo de 1994 de la Notaría Tercera de Manizales.

**SEPTIMO:** Dentro de dicha hipoteca se estipuló que la parte ACREEDORA, que es mi poderdante, puede dar por terminado el plazo convenido y exigir el pago total de la deuda con los intereses causados en caso de que la parte deudora al incurrir EN MORA EN EL PAGO DE LOS INTERESES CAUSADOS O EL CAPITAL EN LAS FECHAS ACORDADAS acorde con el numeral OCTAVO de la escritura ya dicha.

**OCTAVO:** Se pactó como intereses corrientes dentro del título valor el de ley vigente para cada periodo contractual pagadero mensual anticipado, habiendo la parte DEUDORA pagado intereses sólo hasta el 17 de Noviembre de 2018.

**NOVENO:** Se pactaron como intereses de mora la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de lo estipulado en el artículo 305 del Código Penal.

**DECIMO:** Como consecuencia de lo ya señalado, se adeudan intereses MORATORIOS **desde el día DIECIOCHO (18) de NOVIEMBRE del año dos mil DIECIOCHO (2.018)** de conformidad a lo estipulado por la Superintendencia Financiera.

**DÉCIMO PRIMERO:** Se trata de una obligación clara, expresa y actualmente exigible, ya que proviene de documento público firmado por el demandado y es de aquellos que prestan mérito ejecutivo. (Art. 422 C.G.P).

**DÉCIMO SEGUNDO:** Se encuentra vencido el plazo sin que la demandada haya cancelado la obligación ni en todo ni en parte y encontrándose en mora en el pago del cumplimiento de la obligación pactada como lo es el pago de intereses por mensualidades anticipadas.

### PRETENSIONES

**PRIMERO:** Que se libre mandamiento de pago a favor de mi mandante señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA** y en contra de la aquí demandada **LIBIA MEJIA GOMEZ** por las sumas de dinero que a continuación enunciaré.

**SEGUNDO:** Que se sirva ordenar por sentencia la venta en pública subasta del inmueble descrito anteriormente de propiedad de la demandada señora **LIBIA MEJIA GOMEZ** para que con el producto de la venta se pague a mi mandante **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, con la prelación respectiva las sumas de:

**1. VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$26.500.000.00) MONEDA CORRIENTE** por concepto de capital principal de la única LETRA DE CAMBIO.

**2.** Por los intereses moratorios a que haya lugar según lo estipulado por la Superintendencia Financiera, exigibles desde el **DIECIOCHO (18) de NOVIEMBRE del año dos mil DIECIOCHO (2.018)** hasta la fecha en que se cancele totalmente la obligación.

**3.** Que se condene a la demandada al pago de las costas que genere el presente proceso, incluido el pago de honorarios de abogado los cuales deberán ser fijados por el despacho acorde con el acuerdo emitido por el C.S de la J, en cuanto a la regulación de los mismos.-

**TERCERO:** Solicito decretar el **EMBARGO Y SECUESTRO** del inmueble hipotecado oficiando en tal sentido al Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales y demás entidades pertinentes.-

Solicito se me reconozca personería jurídica para actuar.

### DERECHO Y PROCEDIMIENTO:

Artículos 619 a 670, 671 a 690 del C. de Co., artículos 422 y s.s. del C.G.P., Art. 884 del C.C y demás normas aplicables.

**CUANTIA Y COMPETENCIA:**

La competencia corresponde a su despacho en virtud del domicilio del demandado y la cuantía que es MENOR.

**PRUEBAS Y ANEXOS**

1. Escritura Pública **PRIMERA COPIA QUE PRESTA MERITO EJECUTIVO** número 1.638 del 5 de septiembre del año 2.018 de la Notaria PRIMERA de Manizales, señalada en el numeral 1o. de esta demanda.
2. Certificado de tradición 100-62190
3. Poder debidamente otorgado
4. UNA LETRA ORIGINAL por valor de \$25.000.000
5. 4 CDS

**NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:**

**Demandante: RAFAEL NAVARRO GANDIA**

Dirección: Calle 29 #22-40 Manizales

Correo Electrónico: NO POSEE

**Demandados: LIBIA MEJIA GOMEZ**

Carrera 25A NUMERO 53A-01 APARTAMENTO 301

EDIFICIO LIBIA de ciudad de Manizales

Correo electrónico del demandado: Manifiesta mi mandante que desconoce la dirección electrónica de la demandada.

**Apoderada: MONICA MARIA GARCIA GARCIA**

En la secretaría de su despacho o en la Carrera 24 # 22-02 Oficina 308 Edificio Plaza Centro Tel 8971763 celular 310-8911635. Manizales.

Correo electrónico: [moniccagarcia@hotmall.com](mailto:moniccagarcia@hotmall.com)

Del señor Juez,

  
**MONICA MARIA GARCIA GARCIA**  
T.P. 120.962 C.S DE LA J.  
C.C. 30.339.697 Manizales (Caldas)

Mónica María García García  
Abogada  
Especialista en Derecho Procesal

Señor  
**JUEZ CIVIL MUNICIPAL- Reparto-**  
Manizales Caldas

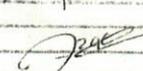
**RAFAEL NAVARRO GANDIA**, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Manizales, identificado con la cedula de extranjería 153.974 , quien para estos efectos actúa en calidad de ACREEDOR HIPOTECARIO, por medio del presente CONFIERO PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE a la Doctora **MÓNICA MARÍA GARCÍA GARCÍA**, abogada en ejercicio de la T.P. 120.962 del C.S de la J., identificada con la cédula de ciudadanía número 30.339.697 de Manizales para que inicie y lleve hasta su terminación **PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA**, en contra de la señora **LIBIA MEJIA GOMEZ**, mayor y con domicilio en la ciudad de Manizales e identificada con la cédula número 24.724.262 de Bogotá, en su calidad de deudora hipotecaria en el siguiente crédito:

- Crédito hipotecario contentivo en la escritura número 6.124 del 17 de AGOSTO de 2016 de la Notaría Segunda de Manizales, HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, habiéndose constituido título valor por valor de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$26.500.000) MONEDA CORRIENTE.**, el cual se entrega a mi apoderada como parte integrante de la escritura de hipoteca para su cobro jurídico.

Queda igualmente facultada para recibir, sustituir, reasumir este poder, transigir, conciliar, tachar documentos y testigos, solicitar adjudicación de los inmuebles a mi nombre, hacer postura dentro de la diligencia de remate si a bien lo tienen, licitar, solicitar documentos, interponer o responder acciones de tutela en relación a este asunto y que en ningún momento pueda alegarse carencia de facultades para llevar a cabo el mandato aquí conferido, ni insuficiencia de poder para actuar.

Del Señor Juez,

  
**RAFAEL NAVARRO GANDIA**  
**CEDULA DE EXTRAJERIA 153.974**

Centro de Servicios Judiciales Civil Familia Manizales - Caldas	
Manizales, 15 MAR 2019	
Presentado para inscripción en el registro de la propiedad	
Por	Rafael Navarro Gandia
Con C.C. No.	153.974
T.P.	
Recibido por:	

Carrera 24 número 22-02 Oficina 308 Edificio  
Plaza Centro. Manizales Teléfono 8971763  
Celular 3108911635



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

Certificado generado con el Pin No: 190318625819029137

Nro Matrícula: 100-116389

Página 1

Impreso el 18 de Marzo de 2019 a las 09:58:53 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: 100 - MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES  
FECHA APERTURA: 12-04-1994 RADICACIÓN: 94-006817 CON: ESCRITURA DE: 04-04-1994  
CODIGO CATASTRAL: 10200002970901900000031 COD CATASTRAL ANT: 17001010202970031901

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 301 NIVEL +6.4 AREA DE 47.1 M2 COEFICIENTE 14.40% LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 442 DEL 08-03-94 NOTARIA 3. DE MANIZALES (DECRETO 1711 ART 11/84)

COMPLEMENTACION:

REGISTRO 06-12-85 ESCRITURA 1982 DEL 26-11-85 NOTARIA 3. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: FONSECA HERRERA, RAUL EDUARDO A: MEJIA GOMEZ LIBIA REGISTRO 19-07-78 ESCRITURA 1125 DEL 13-07-78 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: TRUJILLO ARENAS, LUIS FERNANDO. MONTOYA DE TRUJILLO LUZ MARINA A: FONSECA H, RAUL EDUARDO REGISTRO 10-05-74 ESCRITURA 822 DEL 07-05-74 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: GARCIA TORO, WILLIAM A: MONTOYA DE TRUJILLO, LUZ MARINA. TRUJILLO ARENAS, LUIS FERNANDO. REGISTRO 14-05-66 ESCRITURA 525 DEL 06-05-66 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD JORGE VELEZ Y CIA LIMITADA A: GARACIA TORO, WILLIAM REGISTRO 16-05-67 ESCRITURA 612 DEL 09-05-67 NOTARIA 4. DE MANIZALES COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD JORGE VELEZ Y COMPANIA LIMITADA A: GARCIA TORO, WILLIAM.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO  
1) CARRERA 25 A 53 A 01

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

100 - 192

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-1994 Radicación: 6817

Doc: ESCRITURA 442 DEL 08-03-1994 NOTARIA 3. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO LIBIA

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

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-04-1994 Radicación: 6818

Doc: ESCRITURA 590 DEL 29-03-1994 NOTARIA 3. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA NO. 442 DEL 08-03-94 EN CUANTO LA NUMERO DEL FOLIO DE MATRICULA

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

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-07-1995 Radicación: 16167

Doc: ESCRITURA 976 DEL 30-06-1995 NOTARIA 3A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CON OTROS PREDIOS

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



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

Certificado generado con el Pin No: 190318625819029137

Nro Matricula: 100-116389

Pagina 2

Impreso el 18 de Marzo de 2019 a las 09:58:53 AM

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

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

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-09-1997 Radicación: 1997-22638

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 2456 DEL 17-09-1997 NOTARIA 5A DE MANIZALES

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA CON OTROS PREDIOS (BOLETA 074560 19-09-97)

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

CCH# 24724262 X

DE: MEJIA GOMEZ LIBIA

NIT# 8600029637

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-12-1997 Radicación: 1997-30095

VALOR ACTO: \$

Doc: ESCRITURA 3232 DEL 01-12-1997 NOTARIA 5A. DE MANIZALES

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA CON OTROS PREDIOS.(BF.83551/22.12.97)

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

NIT# 8600348682

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-05-2003 Radicación: 2003-10724

VALOR ACTO: \$

Doc: OFICIO RTT 669 DEL 14-05-2003 MUNICIPIO DE MANIZALES

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

X

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-09-2004 Radicación: 2004-20538

VALOR ACTO: \$

Doc: OFICIO RTT 1081 DEL 16-09-2004 ALCALDIA DE MANIZALES

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0771 CANCELACION EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

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

DE: TESORERIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE MANIZALES

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-01-2010 Radicación: 2010-100-6-643

VALOR ACTO: \$0

Doc: ESCRITURA 96 DEL 15-01-2010 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA EN ESTE Y OTROS PREDIOS



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

Certificado generado con el Pin No: 190318625819029137

Nro Matricula: 100-116389

Pagina 3

Impreso el 18 de Marzo de 2019 a las 09:58:53 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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO CEDIO A LA CORPORACION GRANCOLOMBIANA DE AHORRO Y VIVIENDA GRANAHORRAR DESPUES BANCO GRANAHORRAR HOY BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-06-2015 Radicación: 2015-100-6-10569

Doc: OFICIO 1683 DEL 26-05-2015 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE MANIZALES

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL SINGULAR , RADICADO:2015-00290-00

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

DE: ACEVEDO MARIN JORGE HERNAN

CC# 10272155

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

CC# 24724262 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-100-6-17602

Doc: OFICIO 2772 DEL 24-08-2015 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO SINGULAR

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

DE: ACEVEDO MARIN JORGE HERNAN

CC# 10272155

A: MEJIA GOMEZ LIBIA

CC# 24724262

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 19-08-2016 Radicación: 2016-100-6-16168

Doc: ESCRITURA 6124 DEL 17-08-2016 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MEJIA GOMEZ LIBIA

CC# 24724262 X

A: NAVARRO GANDIA RAFAEL

CE# 153974

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*11\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2010-100-3-139

Fecha: 14-11-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Certificado generado con el Pin No: 190318625819029137

Nro Matricula: 100-116389

Pagina 4

Impreso el 18 de Marzo de 2019 a las 09:58:53 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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Reallech

TURNO: 2019-100-1-23448

FECHA: 18-03-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA



El Registrador: JANETH CRISTINA AGUIRRE MONTOYA

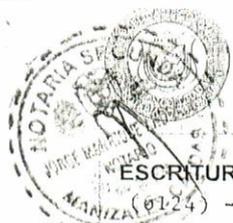


SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública





Aa031979827



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL CIENTO VEINTICUATRO ---



NOTARIA SEGUNDA  
JORGE MANRIQUE ANDRADE  
MANIZALES, CALDAS



En el Municipio de Manizales, Circulo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los diecisiete (17) DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2.016) comparecieron al despacho de la NOTARÍA SEGUNDA a cargo del Notario Titular **JORGE MANRIQUE ANDRADE** La señora **LIBIA MEJÍA GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.724.262 expedida en Manzanares, de estado civil soltera sin unión marital de hecho y quien en el texto de este contrato se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE** y el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Manizales, identificado con la cédula de extranjería número 153.974, de estado civil soltero con unión marital de hecho y quien en el texto de este contrato se denominará **LA PARTE ACREEDORA** y manifestaron que ellas se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de garantía hipotecaria; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que la parte acreedora constató de primera mano que la parte deudora si es realmente propietaria del inmueble que le da en garantía, pues él se lo enseñó material y satisfactoriamente; que, además, tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia original del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición); que fueron advertidos que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son éstos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9º del Decreto – Ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de préstamo con garantía hipotecaria en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que la señora **LIBIA MEJIA GÓMEZ**, constituye **HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO 301 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO LIBIA PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA 25A**

*[Handwritten signature]*

**NUMERO 53A - 01 DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS,** SE DESARROLLA EN EL NIVEL +6.4 METROS POSEE UN AREA PRIVADA APROXIMADA DE 47.1 METROS CUADRADOS, DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS Y DIMENSIONES: ### POR EL SUR EN EXTENSION DE 4.8 METROS CON LA CALLE QUE DA A LA CARRERA 25 A, POR EL ORIENTE EN 12.3 MTS CON PROPIEDAD DE JORGE VELEZ Y CIA. LTDA., POR EL OCCIDENTE EN TRES TRAMOS 1) DE SUR A NORTE EN EXTENSION DE 4.00 METROS CON VACIO A CUBIERTA DEL APARTAMENTO 201. 2) DE OCCIDENTE A ORIENTE EN EXTENSION DE 0.5 METROS CON AREA COMUN. 3) DE SUR A NORTE EN EXTENSION DE 3.8 METROS CON ESCALERA DE ACCESO O AREA COMUN EN EXTENSION DE 4.6 METROS CON VACIO A CUBIERTA DEL APARTAMENTO 202. POR EL NORTE CON EXTENSION DE 5.0 METROS CON VACIO A CUBIERTA COMUN DEL APARTAMENTO 101 Y CON VACIO DE LA CONSTRUCCION. POR EL CENIT EN UN AREA DE 47.1 METROS CUADRADOS CON CUBIERTA QUE HACE PARTE DE LAS PROPIEDADES COMUNES DE LA CONSTRUCCION. POR EL NADIR: EN 47.1 METROS CUADRADOS CON LA PLACA QUE LO SEPARA DE LA SEGUNDA PLANTA DEL APARTAMENTO 101. ESTE APARTAMENTO CONSTA DE COCINA INTEGRAL Y, SOCIAL EN EL NIVEL +6.4 Y ACCESO A BAÑO Y ALCOBA PRINCIPAL EN EL NIVEL +7.65 METROS CUADRADOS. ###. Inmueble identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 100-116389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 102000002970901900000031. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la descripción, cabida y linderos acabados de mencionar, el inmueble así determinado, se hipoteca como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEGUNDO: PLAZO DE LA GARANTÍA:** La presente hipoteca se constituye por el término de diez (10) años, siendo entendido que permanecerá vigente mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante otorgamiento de escritura pública firmada por **LA PARTE ACREEDORA,** quien no estará obligada a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación a su favor o a cargo de **LA PARTE DEUDORA.** **SEGUNDO:** Que el bien antes descrito es de exclusiva propiedad de **LA PARTE HIPOTECANTE,** quien lo adquirió en su actual estado civil, en mayor extensión por



Aa031979828



República de Colombia



compra realizada al señor RAUL EDUARDO FONSECA HERRERA, por medio de la escritura pública número 1982 de fecha 26 de Noviembre de 1985 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Manizales, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, bajo el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 100-192, inmueble que posteriormente fue sometido al régimen de propiedad horizontal por medio de la escritura pública número 442 de fecha 08 de Marzo de 1994 otorgada en la Notaria Tercera de Manizales, del cual resultó entre otros el inmueble objeto del presente contrato, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **PARÁGRAFO:** Que el **EDIFICIO LIBIA PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace parte integrante la citada unidad privada, fue constituido mediante elevación del Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de la escritura pública número 442 de fecha 08 de Marzo de 1994 otorgada en la Notaria Tercera de Manizales, aclarada mediante la escritura pública número 590 de fecha 29 de marzo de 1994 otorgada en la Notaria Tercera de Manizales. **TERCERO:** Que el inmueble del cual se hace relación en el punto primero de esta escritura se halla libre de toda clase de gravámenes, censo, embargos, demandas inscritas, condiciones extintivas o suspensivas del dominio, movilizaciones, arrendamientos constituidos por escritura pública y que no ha sido constituido en patrimonio de familia, ni dados en anticresis y que tampoco soporta en la actualidad gravamen hipotecario distinto del presente. **CUARTO:** Que la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento, se extiende también a todas las anexidades, mejoras y edificaciones que existan en la actualidad en el inmueble que se ha alinderado y de las que existan en el futuro en él y se extiende a cualesquiera indemnizaciones que puedan corresponder a la parte hipotecante por razón del dominio que sobre el bien hipotecado como las provenientes, de cualquier seguro que ampare el inmueble o sus anexidades. **QUINTO:** Que esta hipoteca tiene por objeto garantizar a **LA PARTE ACREEDORA**, todas las obligaciones presentes o futuras hasta su total cancelación, que por cualquier concepto tuviere la parte hipotecante y/o (los codeudores o cualquier otra persona a la que desea respaldar) por si solo personas naturales o jurídicas a favor o la orden de **LA PARTE ACREEDORA**, ya sea que consten en pagarés, letras de cambio o

cualquier otro título ya sea avales o garantías, aceptaciones bancarias, descuento de bonos de prenda, diferencias de cambio, créditos adquiridos por **LA PARTE ACREEDORA** contra cualquiera de los deudores o por endoso o cesión de terceras personas o que provengan de cualquier otra deuda. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Esta garantía respalda a **LA PARTE ACREEDORA**, no solo el capital de las obligaciones garantizadas y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino los gastos de cobranza si fuere el caso y demás accesorios no computables como intereses y legalmente aplicable sobre las deudas aquí caucionadas. Esta hipoteca respalda obligaciones contraídas por la parte hipotecante y/o (los codeudores o cualquier otra persona a la que desee respaldar), a favor de **LA PARTE ACREEDORA**, no solo con anterioridad a la fecha de ésta escritura sino las que contraigan, en lo sucesivo hasta su total cancelación. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Que en caso de expropiación de los bienes hipotecados decretada por el estado por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía a través de la cual se adelanta **LA PARTE ACREEDORA**, podrá dar por vencido el plazo de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca. El deudor hipotecario, por medio del presente instrumento autoriza a la entidad pública adquiriente para que, si **LA PARTE ACREEDORA** opta expresamente por esta alternativa, entregue directamente el valor de la indemnización, para imputarlo al pago de sus obligaciones, **LA PARTE ACREEDORA**, podrá exigir la constitución de otra garantía a su entera satisfacción. **SEXTO:** Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE**, los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura, los de su registro y cancelación, las costas del cobro si hubiere lugar a él, así como las del certificado de libertad del inmueble hipotecado y las copias de ésta escritura solicitare al acreedor en cualquier momento, para lo cual queda expresamente autorizado. En caso de pérdida o destrucción de la copia de ésta escritura con mérito ejecutivo para exigir el pago de las obligaciones que la presente hipoteca garantiza, desde ahora y para entonces, deberá entenderse que por medio de este instrumento **LA PARTE ACREEDORA** y **LA PARTE HIPOTECANTE**, han solicitado al señor Notario que se sirva expedir una copia que sustituya a la que se hubiere perdido o destruido, sin necesidad de ningún trámite judicial. Para estos efectos; **LA PARTE HIPOTECANTE** otorga poder especial a **LA PARTE ACREEDORA**, para que en su



**PRIMERO:** Que la presente hipoteca no modifica altera extingue ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **LA PARTE ACREEDORA**, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con ésta hipoteca. **DÉCIMO SEGUNDO:** Que la protocolización de la certificación sobre monto del crédito, se hace única y exclusivamente para efectos de la liquidación de los derechos de Notariado y Registro y no afecta la naturaleza de abierta y sin límite de cuantía de la presente hipoteca ni los alcances y efectos que de ello se deriven. **DÉCIMO TERCERO:** Que la constitución de la presente hipoteca así como la protocolización de la certificación sobre monto del crédito expedida únicamente para los efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro, no constituyen oferta de crédito no implican para **LA PARTE ACREEDORA**, obligación o promesa alguna de hacer a las personas señaladas en la cláusula quinta, préstamos ni otorgar prórrogas o renovaciones de obligación vencidas o por vencerse. Presente el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, de las condiciones civiles y personales anotadas al principio de ésta escritura, manifiesta que acepta la presente escritura y la hipoteca y crédito por ella se constituye a su favor, que únicamente para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro se protocoliza con la presente escritura certificación sobre el monto del crédito. **DECLARACIÓN JURAMENTADA DE LA PARTE DEUDORA:** De acuerdo con el Artículo 9º de la Ley 258 de Enero 17 de 1996. Manifiesta la parte **CONSTITUYENTE** del gravamen hipotecario, que su actual estado civil es soltera sin unión marital de hecho y que el inmueble que se hipoteca NO está afectado a vivienda familiar. "MANIFIESTA EXPRESAMENTE LA PARTE ACREEDORA QUE VISITÓ PERSONALMENTE EL INMUEBLE QUE SE HIPOTECA A SU FAVOR, SE ASEGURÓ DE QUE LA DEUDORA CON QUIEN COMPARECE EN ESTE INSTRUMENTO ES LA PROPIETARIA TITULAR E INSCRITA DE DICHO INMUEBLE YA QUE SE PERCATÓ DE LA AUTENTICIDAD DE LOS TÍTULOS DE ADQUISICIÓN, CERTIFICADOS DE TRADICIÓN Y DOCUMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA PARTE DEUDORA". "MANIFIESTA(N) EL(LOS) OTORGANTE(S) QUE AUTORIZA(N) AL NOTARIO O A LA PERSONA A QUIEN ÉSTE DESIGNE PARA RETIRAR DE LA OFICINA DE



Aa031979830



República de Colombia



Ca178626276

REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA, O LA DOCUMENTACIÓN QUE QUEDA A DISPOSICIÓN DE LAS PARTES CUANDO NO SE PRODUCE EL REGISTRO RESPECTIVO." PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 37 DEL DECRETO – LEY 960 DE 1970, EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE CONFORME AL ARTICULO 14 DEL DECRETO 650 DE 1996, POR EL CUAL SE REGLAMENTA PARCIALMENTE LA LEY 223 DE 1995, TODOS LOS ACTOS, CONTRATOS O NEGOCIOS JURÍDICOS SUJETOS A REGISTRO, SOLO PODRÁN INSCRIBIRSE EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS DOS (02) MESES SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO, DETERMINADOS A LA TASA Y FORMA ESTABLECIDA EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO PARA EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y COMPLEMENTARIOS. EL SUSCRITO NOTARIO SEGUNDO ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES SOBRE EL CONTENIDO DEL ARTICULO 28 DE LA LEY 1579 DE 2012, DONDE HACE REFERENCIA A QUE LA HIPOTECA SOLO PODRÁ INSCRIBIRSE EN LA OFICINA DE REGISTRO CORRESPONDIENTE, DENTRO DE LOS NOVENTA (90) DÍAS SIGUIENTES A SU OTORGAMIENTO Y DE NO HACERLO EN EL TERMINO INDICADO, SE DEBERÁ OTORGAR UNA NUEVA ESCRITURA, CON LOS PERJUICIOS Y GASTOS CORRESPONDIENTES. SE PROTOCOLIZA CARTA CUPO CRÉDITO POR VALOR DE DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, PARA EFECTOS DE LIQUIDAR LOS DERECHOS DE REGISTRO, CONFORME A LA RESOLUCIÓN NÚMERO 0727 DEL 29 DE ENERO DE 2016 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. **NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES:** LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL SUSCRITO NOTARIO QUE DA FE, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E

IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO - LEY 960 DE 1970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. Se anexa para su protocolización con la presente escritura factura de impuesto predial debidamente cancelada, del inmueble identificado con la ficha catastral número 102000002970901900000031., Avalúo: \$43.558.000.00, válida hasta el 31 de agosto de 2016. Se anexa certificado del Instituto de Valorización de Manizales, donde se hace constar que dicho inmueble se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribuciones y valorizaciones municipales, válido hasta el 31 de agosto de 2016 Expídase la copia de rigor con destino a **LA PARTE ACREEDORA**, como título hipotecario con merito ejecutivo y copia para el archivo de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, para los efectos legales. Así se firma en los sellos de seguridad notarial números: Aa031979827, Aa031979828, Aa031979829, Aa031979830, Aa031979831-----

DERECHOS: \$ 47.350 IVA: \$ 16.024 RECAUDOS: \$ 15.500  
Resolución número 0726 de fecha 29 de Enero de 2016 de la Superintendencia de Notariado y Registro. RECEPCIONÓ: \_\_\_\_\_. ELABORÓ: ROCÍO V. FIRMAS: \_\_\_\_\_ CIERRE: FC "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE" -----

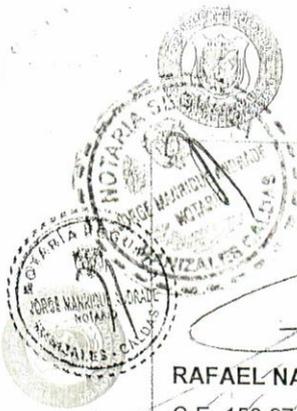
  
LIBIA MEJIA GOMEZ  
C.C. 24.724.262 EXPEDIDA EN MANZANARES  
DIRECCIÓN: Cra 24 # 53A-01 Apto 301  
TELÉFONO: 320 682 5495  
CORREO ELECTRÓNICO:

República de Colombia

EP NO 6124 DEL 17/08/2016



Aa031979831



**RAFAEL NAVARRO GANDIA**

C.E. 153.974

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: 3 216 93 5094

CORREO ELECTRÓNICO:

*J. Manrique*  
**JORGE MANRIQUE ANDRADE**

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANIZALES.

La presente es fiel fotocopia auténtica tomada del original de la Escritura Pública número 6124 de fecha 17 DE AGOSTO DE 2016, con mérito legal para hacer efectivas las obligaciones emanadas de este contrato. Se expide en 9 hojas rubricadas por el notario y destinadas para: LA PARTE ACREEDORA

**RAFAEL NAVARRO GANDIA**

Es 1a. copia en orden de expedición de 17-08-2016 **11-9-AGO 2016** y presta mérito ejecutivo. Manizales (Caldas), **JORGE MANRIQUE ANDRADE** Notario



17/08/2016 18:47:28 KKKCCBBCCA  
República de Colombia  
Sistema Nacional de Notarías



Ce 176826275



Señores  
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO  
Manizales - Caldas

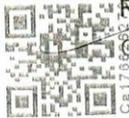
17.06/2019 1047ELTMMKOCaMBCA  
República de Colombia  
ES  
El presente instrumento tiene por objeto la otorgación de un crédito y la inscripción de la hipoteca respectiva.

**RAFAEL NAVARRO GANDIA**, identificado con la cédula de extranjería número 153.974, por medio del presente, me permito informar a ustedes que he concedido un cupo de crédito a la señora **LIBIA MEJIA GOMEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.724.262 expedida en Manizales, por la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, que serán respaldados con **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA**, sobre el siguiente inmueble de su propiedad: **APARTAMENTO NÚMERO 301 QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO LIBIA PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN LA CARRERA 25A NUMERO 53A - 01 DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-116389 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

Atentamente,

  
**RAFAEL NAVARRO GANDIA**

C.E. 153.974



**FORMULARIO DE CALIFICACION  
CONSTANCIA DE INSCRIPCION**

Página: 1

Impreso el 22 de Agosto de 2016 a las 11:59:44 am

Con el turno 2016-100-6-16168 se calificaron las siguientes matrículas:  
100-116389

**Nro Matricula: 100-116389**

CIRCULO DE REGISTRO: 100 MANIZALES No. Catastro: 102000002970901900000031  
MUNICIPIO: MANIZALES DEPARTAMENTO: CALDAS VEREDA: MANIZALES TIPO PREDIO: URBANO

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

1) CARRERA 25 A 53 A 01

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 19/8/2016 Radicación 2016-100-6-16168  
DOC: ESCRITURA 6124 DEL: 17/8/2016 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0  
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA  
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)**  
DE: MEJIA GOMEZ LIBIA CC# 24724262 X  
A: NAVARRO GANDIA RAFAEL CE# 163974

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

Fecha:	El registrador(a)
Dia  Mes  Año  Firma	
22   AGO   2016	

Usuario que realizo la calificación: 73643



WP

### INFORME SECRETARIAL

En la fecha paso a Despacho del(a) señor(a) Juez el proceso Radicado bajo el N° 170014003010-20190018900, informándole que el traslado de la liquidación del crédito presentada por la parte demandante, venció el 16 de Julio de 2019 y que la misma fue objeto de revisión por parte del Contador de esta Oficina y se realiza la modificación de la misma con base en la confrontación de la información y lo estipulado por la Superintendencia Financiera de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de lo dispuesto en los artículos 11.2.5.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

VIGENCIA MENSUAL	CAPITAL				\$ 26.500.000,00		OECM
	TASA MORA NOMINAL	DÍAS INTERES DE MORA	INTERES DE MORA	INTERESES ACUMULADOS	ABONOS IMPUTADOS	SALDO DE LA DEUDA	NUOVO SALDO PARA LIQUIDAR INTERESES
nov-18	2,160%	13	248.061,47	248.061,47	0,00	26.748.061,47	26.500.000,00
nov-18	2,160%	0	0,00	248.061,47	0,00	26.748.061,47	26.500.000,00
dic-18	2,151%	30	570.091,73	818.153,20	0,00	27.318.153,20	26.500.000,00
dic-18	2,151%	0	0,00	818.153,20	0,00	27.318.153,20	26.500.000,00
ene-19	2,128%	30	563.793,18	1.381.946,38	0,00	27.881.946,38	26.500.000,00
ene-19	2,128%	0	0,00	1.381.946,38	0,00	27.881.946,38	26.500.000,00
feb-19	2,181%	30	577.942,32	1.959.888,70	0,00	28.459.888,70	26.500.000,00
feb-19	2,181%	0	0,00	1.959.888,70	0,00	28.459.888,70	26.500.000,00
mar-19	2,148%	30	569.305,29	2.529.193,99	0,00	29.029.193,99	26.500.000,00
mar-19	2,148%	0	0,00	2.529.193,99	0,00	29.029.193,99	26.500.000,00
abr-19	2,143%	30	567.994,01	3.097.188,00	0,00	29.597.188,00	26.500.000,00
abr-19	2,143%	0	0,00	3.097.188,00	0,00	29.597.188,00	26.500.000,00
may-19	2,145%	30	568.518,61	3.665.706,60	0,00	30.165.706,60	26.500.000,00
may-19	2,145%	0	0,00	3.665.706,60	0,00	30.165.706,60	26.500.000,00
jun-19	2,141%	30	567.469,30	4.233.175,90	0,00	30.733.175,90	26.500.000,00
jun-19	2,141%	0	0,00	4.233.175,90	0,00	30.733.175,90	26.500.000,00
jul-19	2,139%	22	415.759,28	4.648.935,18	0,00	31.148.935,18	26.500.000,00
jul-19	2,139%	0	0,00	4.648.935,18	0,00	31.148.935,18	26.500.000,00
<b>TOTAL A CARGO DEL DEMANDADO(A)</b>			<b>4.648.935,18</b>	<b>4.648.935,18</b>	<b>0,00</b>	<b>31.148.935,18</b>	<b>26.500.000,00</b>

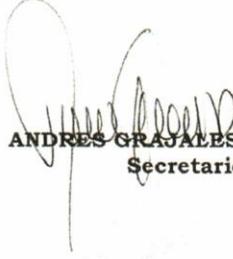


Rama Judicial del Poder Público  
Oficina de apoyo para los Juzgados Civiles Municipales  
de Ejecución de Sentencias de Manizales.



COSTAS FOLIO 40	1.567.600,00
Menos pago parcial de Costas	0,00
<b>SALDO DE COSTAS</b>	<b>1.567.600,00</b>
CAPITAL	26.500.000,00
INTERESES CORRIENTES	0,00
INTERESES MORATORIOS	4.648.935,18
<b>SUB TOTAL CRÉDITO</b>	<b>31.148.935,18</b>
MENOS ABONOS	0,00
<b>TOTAL LIQUIDACION</b>	<b>32.716.535,18</b>

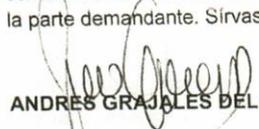
Manizales, Julio 22 de 2019

  
**ANDRES GRAJALES DELGADO**  
Secretario

AMMR

**CONSTANCIA SECRETARÍA. Julio 24 De 2019.**

A despacho del señor Juez, las presentes diligencias informándole que el profesional en contaduría de la Oficina de Ejecución hizo una revisión minuciosa de la liquidación allegada por la parte demandante. Sírvase proveer.

  
**ANDRES GRAJALES DELGADO**  
Secretario Oficina de Ejecución

**JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, Veinticuatro De Julio De 2019**

RADICADO: 17001400301020190018900  
PROCESO: Ejecutivo con Título Hipotecario  
DEMANDANTE: RAFAEL - NAVARRO GANDIA  
NIT/CEDULA: 153974  
DEMANDADOS: LIBIA - MEJIA GOMEZ  
NIT/CEDULA: 24724262

INTERLOCUTORIO No:

Vista la constancia que antecede, procede el juzgado a improbar la liquidación del crédito presentada por la parte demandante, como quiera que la misma fue actualizada, teniendo la revisión realizada por el profesional de la oficina de ejecución, liquidación que deberá ser tenida en cuenta para las reliquidaciones posteriores.

En consecuencia se dispone modificar la liquidación del Crédito, tal como fue ordenando en el mandamiento y de pago y en el auto que ordena seguir adelante la ejecución, de conformidad con la tabla de liquidación anexa al presente, la cual se incorpora al auto.

**Por lo anteriormente expuesto, EL JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE MANIZALES,**

**RESUELVE**

**PRIMERO: MODIFICAR** la liquidación del crédito, realizada y presentada por la parte demandante, conforme a lo dicho en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO: APROBAR** la anterior liquidación.

**TERCERO: AUTORIZAR** a la oficina de ejecución para que entregue a la parte demandante los títulos que se encuentren constituidos y los que se llegaran a constituir, hasta la concurrencia de la liquidación del crédito, una vez en firme la presente providencia de conformidad a lo establecido en los artículos 446 y 447 del CGP.

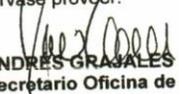
**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**PABLO ANDRÉS ARANGO HINCAPIE**

**JUEZ**

JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL
MANIZALES – CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La providencia anterior se notifica en el Estado
No. <u>123</u> del <u>24-07-19</u> 2019
ANDRÉS GRAJALES DELGADO
Secretario Oficina de Ejecución

**CONSTANCIA SECRETARIAL: Manizales, Agosto 20 de 2.019.** A despacho del señor Juez las presentes diligencias, con avalúo allegado por la parte activa. Sirvase proveer.

  
**ANDRÉS GRAJALES DELGADO**  
Secretario Oficina de Ejecución

REPÚBLICA DE COLOMBIA

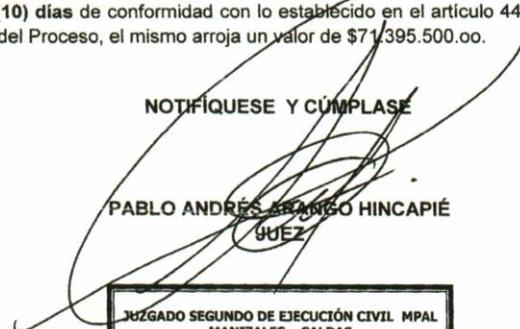


**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION**  
Manizales, Agosto veinte (20) de dos mil diecinueve (2019)

PROCESO:	EJECUTIVO – GARANTIA REAL
DEMANDANTES:	RAFAEL NAVARRO GANDIA
DEMANDADA:	LIBIA MEJIA GOMEZ
RADICADO:	170014003010-2019-00189-00
AUTO	3349

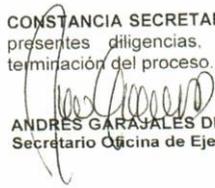
Vista la constancia de secretaría que antecede, se dispone correrle traslado al AVALÚO CATASTRAL (fl. 105) del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 100-116389 de propiedad de la demandada, por el término común de diez (10) días de conformidad con lo establecido en el artículo 444 del Código General del Proceso, el mismo arroja un valor de \$71.395.500.00.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

  
**PABLO ANDRÉS BRANGO HINCAPIÉ**  
JUEZ

<b>JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MPAL</b> <b>MANIZALES – CALDAS</b> <b>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</b>
La providencia anterior se notifica en el Estado
No. 140 del 21-08-19
<b>Andrés Grajales Delgado</b> <b>SECRETARIO</b>

CONSTANCIA SECRETARIAL. Marzo dos de 2.020. A despacho del señor Juez las presentes diligencias, informándole que se encuentra pendiente resolver terminación del proceso. No existe embargo de remanentes. Sírvase proveer.

  
ANDRÉS GARAJALES DELGADO  
Secretario Oficina de Ejecución

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL**

Manizales, Caldas, Marzo dos (02) de dos mil veinte (2020)

170014003010-2019-00189-00

A: 606

Vista la constancia que antecede, procede el Juzgado a resolver sobre la solicitud de terminación del proceso, encontrándose que la misma cumple con las exigencias contenidas en el inciso primero del artículo 461 del Código General del Proceso<sup>1</sup>, en primer lugar, porque en las presentes diligencias no se ha llevado a cabo la diligencia de remate de bien alguno; en segundo lugar, el documento ha sido suscrito por la apoderada de la parte ejecutante, con facultad para recibir, y su poderdante; en tercer lugar, hay referencia expresa que el pago comprende las costas procesales causadas con ocasión al presente cobro judicial.

Es por lo anterior, que el Juzgado declarará terminado el presente proceso por pago total de la obligación, y ordenará el levantamiento de todas las medidas cautelares decretadas dentro del trámite, y dispondrá sobre los demás ordenamientos de rigor.

Se cancelará la pignoración basamento de la presente ejecución, por cuanto la apoderada del extremo activo de la Litis y el ejecutante manifiestan que no existen mas obligaciones respaldadas por la garantía hipotecaria.

Se autorizará la entrega de los oficios de levantamiento, al ejecutante, de acuerdo a lo manifestado por la demandada en memorial que precede.

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo de Ejecución Civil Municipal de Manizales, Caldas,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** terminado el presente proceso EJECUTIVO con garantía hipotecaria promovido por RAFAEL NAVARRO GANDIA contra LIBIA

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 461.** Si antes de iniciada la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y las costas, el juez declarará terminado el proceso y dispondrá la cancelación de los embargos y secuestros, si no estuviere embargado el remanente.

MEJIA GOMEZ, por pago total de la obligación con costas, por lo expuesto en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO: LEVANTAR** las siguientes medidas cautelares:

- Embargo y secuestro del inmueble distinguido con el folio de matrícula Inmobiliaria No. 100-116389, de propiedad de la demandada.

A través de la Oficina de Ejecución Civil Municipal, librese comunicación a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y al secuestre actuante, informándole que deberá hacer entrega del bien a la parte demandada y rendir cuentas finales de su gestión, so pena de no fijarle honorarios definitivo.

**TERCERO: CANCELAR** la HIPOTECA ABIERTA constituida por escritura pública número 6.124 del 17 de agosto de 2.016, en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales. Por la OECM librese el oficio a la citada notaría.

**CUARTO: AUTORIZAR** la entrega de los oficios de levantamiento de las medidas al ejecutante, de acuerdo a lo solicitado por la demandada.

**QUINTO: ARCHIVAR** las presentes diligencias, previa cancelación de su radicado en los libros y sistema Justicia Siglo XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PABLO ANDRÉS ARANGO HINCAPIE  
JUEZ

JUZGADO SEGUNDO DE EJECUCIÓN CIVIL MUNICIPAL MANIZALES - CALDAS
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
El auto anterior se notifica en el Estado No. 032
Manizales, 27 de Mayo 20 de 2020
ANDRÉS GUAJALES DELGADO Secretario Oficina Ejecución

### RECIBO DE CAJA MENOR

FORMA 04 - 2002

FECHA	8 Abril 2021	No.	
PAGADO A	RAFAEL NAVARRO	\$	150.000=
POR CONCEPTO DE			
VALOR (en letras)	Setecientos Cincuenta Mil Pesos M/C		
CÓDIGO	FIRMA DE RECIBIDO		
APROBADO	C.C./NIT		

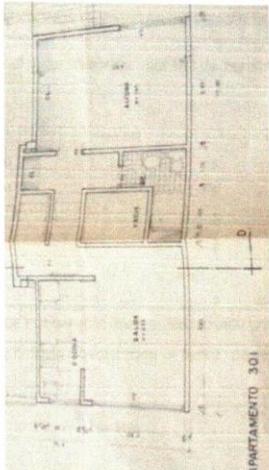
**ING. JUAN CARLOS CASTAÑO**

AVALÚOS TÉCNICOS  
DECRETO 1420 DE 1998

República De Colombia			
Departamento Caldas			
Municipio de Manizales			
Avaluó del apartamento No. 301 en el Barrio La Arboleda			
\$ 162.141.488,42			
<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO</b>			
NOMBRES DEMANDANTES: Gloria Amparo Mejía Gómez			
NOMBRES DEMANDADOS:			
<b>2.- IDENTIFICACIÓN DEL BIEN</b>			
URBANO <input checked="" type="checkbox"/>		RURAL <input type="checkbox"/>	
RESIDENCIAL <input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIAL <input type="checkbox"/>	R.P.H. <input checked="" type="checkbox"/>	COEFICIENTE %: 14,40
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL <input type="checkbox"/>		OTROS <input type="checkbox"/>	
UBICACIÓN : Municipio de Manizales, Departamento de Caldas, País Colombia			
DIRECCIÓN : Carrera 23 No. 53 A - 01 Apto. No. 301			
<b>3.- TIPO DE INMUEBLE</b>			
APARTAMENTO <input checked="" type="checkbox"/>	CASA <input type="checkbox"/>	LOTE <input type="checkbox"/>	GARAJE <input type="checkbox"/>
		FINCA <input type="checkbox"/>	
LOCAL COMERCIAL <input type="checkbox"/>		OTROS <input type="checkbox"/>	
		AREA TOTAL 47,10 m <sup>2</sup>	
<b>4.- CARACTERÍSTICAS</b>			
TOPOGRAFIA: Plana		FORMA: Rectangular por niveles	
CLIMA : 18°C	POSIBILIDAD DE ADECUACIÓN: Si		
4.1 AREA: 47,10 M2			
LINDEROS: Por el Norte con vacío sobre cubierta del Apartamento No.101, por el Oriente con vivienda de la familia Cano, Por el Occidente con vacío sobre cubiertas de los apartamentos No. 201 y 202, Por el Sur con vacío a la carrera 23 A o fachada			
<b>5. SERVICIOS</b>			
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/>	ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/>	LUZ <input checked="" type="checkbox"/>	
GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/>	TELEFONO <input checked="" type="checkbox"/>	PARABOLICA/CABLE <input checked="" type="checkbox"/>	
USO DEL SUELO: Residencial			
FUENTES DE AGUA : NATURAL <input type="checkbox"/>	ARTIFICIAL <input type="checkbox"/>	PERMANENTE <input checked="" type="checkbox"/>	TRANSITORIA <input type="checkbox"/>
VIAS DE ACCESO: Pavimentadas			

Carrera 26 A No. 53 A -01 Apto. 301 Barrio La Arboleda Manizales

**ING. JUAN CARLOS CASTAÑO**  
**AVALÚOS TÉCNICOS**  
**DECRETO 1420 DE 1998**

TRANSPORTE PÚBLICO :		SUFICIENTE <input checked="" type="checkbox"/>	INSUFICIENTE <input type="checkbox"/>
6. DOCUMENTOS			
ESCRITURA No. 442	FECHA: 08/03/1994	NOTARIA: 3°	
REGISTRO CATASTRAL No: 10200002970901900000031		MATRICULA No. 100-16389	
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA EDIFICACION			
ALCOBA	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCALERAS	<input checked="" type="checkbox"/>
BANOS	<input checked="" type="checkbox"/>	COCINA INTEGRAL	<input checked="" type="checkbox"/>
ESTUDIO	<input type="checkbox"/>	ALCOBA DE SERVICIO	<input type="checkbox"/>
SALA	<input checked="" type="checkbox"/>	COMEDOR	<input checked="" type="checkbox"/>
ESTAR	<input checked="" type="checkbox"/>	PATIO	<input type="checkbox"/>
PISO No.	<input type="text" value="3"/>	AREA DE TERRENO	<input type="text"/>
MUROS	<input checked="" type="checkbox"/>	AREA PRIVADA	<input checked="" type="checkbox"/>
ACABADOS	<input checked="" type="checkbox"/>	PISOS	<input checked="" type="checkbox"/>
CIMENTOS	<input checked="" type="checkbox"/>	FACHADA	<input checked="" type="checkbox"/>
CUBIERTA	<input checked="" type="checkbox"/>		
8. EXPECTATIVAS DE VALORIZACION : SI			
9. CROQUIS DEL INMUEBLE			
			

Carrera 26 A No. 53 A -01 Apto. 301 Barrio La Arboleda Manizales

ING. JUAN CARLOS CASTAÑO  
 AVALÚOS TÉCNICOS  
 DECRETO 1420 DE 1998

10. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



APARTAMENTO  
 No. 301

11. AVALUO

METODO UTILIZADO

COMPARACIÓN DE OFERTAS O TRANSACCIONES RECIENTES DE BIENES SEMEJANTES

**Valor de Mercado:** se calculo en base al valor histórico por M2 de construcción negociado en esta misma propiedad horizontal en el año 2018.

Ítem	Valor	Área M2	Vr. M2	Dirección
1	\$ 55.000.000,00	23	\$ 2.391.304,35	Apto 201
2	\$ 220.000.000,00	98	\$ 2.244.897,96	Apto 101
Valor Promedio			\$ 2.272.727,27	
Valor corregido			\$ 3.193.018,18	
Área del Apartamento		47,1		
Valor del Apartamento			\$ 150.391.156,36	

CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS QUE PUEDAN OBTENER EL MISMO BIEN O INMUEBLE SEMEJANTE

**Renta por valor de capitalización:** se calcula devolviendo el factor de renta que para este tipo de propiedades es del 7% Anual.

Ítem	Renta	Vr. Mes	Vr. Año
1	Mensual	\$ 990.000,00	\$ 11.880.000,00
	Renta Anual		\$ 11.880.000,00
	Valor del Apto.: Renta anual / 7%		
	Valor del Apto.: \$		169.714.285,71

Carrera 26 A No. 53 A -01 Apto. 301 Barrio La Arboleda Manizales

ING. JUAN CARLOS CASTAÑO

AVALÚOS TÉCNICOS  
DECRETO 1420 DE 1998

COSTOS DE REPOSICIÓN					
<b>Valor de reposición:</b> es igual al valor del lote más el valor de las construcciones por un factor de vetustez del 90%					
Área terreno, Coef. 14,23%	Área construcción M2	Valor por reposición	M2	Valor por M2 del terreno	Valor depreciado por M2
23,04	47,1	\$ 3.000.000,00		\$ 3.000.000,00	\$ 2.700.000,00
					Vr. total
					\$196.290.000,00
OTROS ESPECIFIQUE:					
<b>Avaluó comercial:</b> Es igual al valor catastral, mas el 50% del valor catastral					
Avaluó Catastral Aproximado/2021	Factor de Corrección	Valor Comercial			
\$ 54.908.000,00	1,5	\$ 82.362.000,00			
<b>Valor por proyecto de inversión:</b> se calcula proyectando la construcción y venta de áreas acordes con el mercado y la socio economía del sector.					
Área total del Apartamento en M2			47,1		
Índice máximo de ocupación			100%		
Numero de niveles			47,1		
Área total vendible			47,1		
Valor promedio del M2			\$ 4.500.000,00		
Valor total del Apartamento			\$ 211.950.000,00		
Ítem	Método	Valor			
1	valor de mercado	\$ 150.391.156,36			
2	valor por renta	\$ 169.714.285,71			
3	Valor de reposición	\$ 196.290.000,00			
4	Valor comercial	\$ 82.362.000,00			
5	valor por proyecto de inversión	\$ 211.950.000,00			
		Valor Acumulado	\$ 810.707.442,08		
		Valor Promedio	\$ 162.141.488,42		
		Valor por M2	\$ 3.442.494,45		

11.2.- ACTIVIDADES REALIZADAS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO	
REVISION DOCUMENTAL	<input checked="" type="checkbox"/>
CARTOGRAFIA	<input checked="" type="checkbox"/>
FOTOGRAFIA	<input checked="" type="checkbox"/>
RECONOCIMIENTO DEL TERRENO	<input checked="" type="checkbox"/>
MEDICIÓN E INVENTARIOS DE BIENES	<input checked="" type="checkbox"/>
CONSTATACIÓN DE PLANOS	<input checked="" type="checkbox"/>

Carrera 26 A No. 53 A -01 Apto. 301 Barrio La Arboleda Manizales

ING. JUAN CARLOS CASTAÑO

AVALÚOS TÉCNICOS  
DECRETO 1420 DE 1998

11.3.1.- TERRENO				
INMUEBLE	AREA MTS 2		COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO				
CASA				
GARAJE				
FINCA				
LOCAL COMERCIAL				
OTROS				
SUB TOTAL				
TOTAL				

11.3.2.- CONSTRUCCIÓN				
INMUEBLE	AREA MTS 2		COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
APARTAMENTO				
CASA				
GARAJE				
FINCA				
LOCAL COMERCIAL	47,10		\$ 3.442.494,45	\$ 162.141.488,42
OTROS				
SUB TOTAL	47,10		\$ 3.442.494,45	\$ 162.141.488,42
TOTAL	47,10		\$ 3.442.494,45	\$ 162.141.488,42

**12. OBSERVACIONES:** Como se puede analizar la alta dispersión del valor comercial o valor obtenido con base en el avalúo catastral se debe corregir o actualizar toda vez que este no es acorde a los valores de este sector urbano y su clasificación socio económica real es de estrato 5°; la anterior nota aplica toda vez que la corrección del dato disperso depende de un organismo oficial como es el Instituto Agustín Codazzi sede Manizales.

Yo, **Juan Carlos Castaño Arias**, hago constar que he procedido a la realización del presente informe técnico de avalúo, legal mente habilitado por la **ley 1229 del 16 de Julio de 2008, Parágrafo 1° ordinal J.**

ELABORO : JUAN CARLOS CASTANO

PROFESION: Ing. Civil

C.C.No. : 15.986.041

MATRICULA NO.: 43.309

DIRECCION: Carrera 23 A No. 53 A - 01

FECHA : 08/06/2021



FIRMA

Carrera 26 A No. 53 A -01 Apto. 301 Barrio La Arboleda Manizales

[juancarloscastanoarias@hotmail.com](mailto:juancarloscastanoarias@hotmail.com)

Manizales, febrero de 2022

Señor

**JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL**

Manizales.

**PROCESO: DEMANDA RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO ARRENDADO**  
**DEMANDANTE: RAFAEL NAVARRO GANDIA**  
**DEMANDADA: HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIBIA MEJIA GOMEZ**  
**ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA**  
**RADICADO: 2021-00325**

**LUIS LEANDRO CASTAÑO BEDOYA**, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.284.036 de Manizales, y portador de la T.P.107.593 del C.S.J., registrado para efectos judiciales con el correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com), actuando en mi calidad de Apoderado de las señoras, **GLORIA AMPARO MEJIA GOMEZ, LUZ ANGELA MEJIA GOMEZ, MARIA DEL CARME MEJIA GOMEZ, ELSA VICTORIA MEJIA GOMEZ**, todas ellas mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad las tres primeras y la última residente en Londres Inglaterra de tránsito por esta ciudad e identificadas con las cédulas de ciudadanía números 24.725.484, 24.726.077, 24.724.863 y 24.725.378 respectivamente todas ellas expedidas en el Municipio de Manizales, a usted con todo comedimiento y respeto me dirijo con el fin de presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA de RESTITUCIÓN DE INMUEBLE URBANO ARRENDADO**, presentada a través de apoderado por el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, en contra de **HEREDEROS INDETERMINADOS DE LIBIA MEJIA GOMEZ**, fallecida en la ciudad de Manizales el pasado 16 de mayo de 2021, lo que hago en los siguientes termino:

#### **I. EN CUANTO A LOS HECHOS:**

**Al hecho primero.** No es cierto, y explico el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**, nunca tuvo calidad de arrendador del apartamento 301 del Edificio Libia, la calidad que el ostentó con relación al bien que fue de propiedad de la señora Libia Mejía fue de acreedor, por cuanto, su actividad económica es ser prestamista, de esa calidad da cuenta la suscripción entre el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA** y la señora **LIBIA MEJIA GOMEZ**, hermana de mis poderdantes, el día 17 de Agosto de 2016 la Escritura Pública de Hipoteca Abierta Sin Límite de Cuantía, número 6.124 otorgada en la Notaria Segunda del círculo de Manizales.

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

El valor de la referida hipoteca fue la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000)**, Sin embargo, el dinero entregado en mutuo a través de ese contrato fue la suma de **VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$26.500.000)**, representados en una letra de cambio.

El valor del pago mensual de los intereses generados de la deuda estaba representado en la suma que ella le pagaba mensualmente como se acredita mediante recibo de pago de fecha 8 de abril de 2021, por un valor de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000)** según el cual describe un pago pero en ninguna de sus partes se afirma que sea en virtud de contrato de arrendamiento alguno, y nótese que el mismo se encuentra dentro de las fechas que el demandante afirma en su demanda existía un contrato de arrendamiento.

**Al hecho segundo.** No es cierto, y se sostiene a riesgo de ser reiterativo, que dicho contrato exhibido en esta demanda carece de validez y de verdad, por cuanto, mis representadas siempre estuvieron en contacto con la señora Libia Mejía anterior propietaria del apartamento 301 del edificio libia y manifestó que el señor Rafael le iba a escriturar nuevamente el apartamento una vez le pagara el valor de los créditos a ella otorgados por el con sus respectivos intereses.

De lo aquí expuesto puede ser acreditado mediante la declaración de los señores **MARIA NANCY QUIENTERO** persona que por ser muy cercana y amiga de negocios de la señora **LIBIA MEJIA** conoció cada uno de los pormenores de las negociaciones de ella con el señor **RAFAEL NAVARRO GANDIA** y **FELIPE AMADOR LUNA** quien se desempeñó como mensajero de la Fundación SAN EZEQUIEL MORENO en donde la señora **LIBIA** laboraba como auxiliar de contabilidad.

**Al hecho tercero.** No es cierto y aclaro, como lo he sostenido en esta contestación el valor pagado de **SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$750.000) MONEDA CORRIENTE**, del cual aporto un recibo original firmado por el demandante el día 08 de abril de 2021, fue por concepto de intereses que doña **LIBIA MEJIA** le cancelaba a **RAFAEL NAVARRO** mensualmente, y no por concepto de arrendamiento, por cuanto, se afirma que una vez ella tuviera el capital él le devolvería el apartamento.

Lo anterior se explica señoría de la siguiente forma, los prestamistas hoy día utilizan dos formas de asegurar el pago de sus acreencias, (i) mediante la firma de contrato de hipoteca y (ii) venta con pacto de retroventa; lo aquí sucedido que será acreditado con testigos es que el señor **RAFAEL NAVARRO** al exigir el pago del capital prestado en hipoteca a la señora **LIBIA** la demandó ejecutivamente ante el Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales radicado bajo el número 170014003010-2019-00189-00, una vez la deuda llego a la suma de **\$32.716.535**, convenció a doña **LIBIA MEJIA** de realizar una compraventa que se concretó mediante la Escritura Pública 2.521 del día 22 de noviembre de 2019, otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Manizales por un supuesto valor de 50.000.000 millones de pesos, los cuales según reza la escritura fueron recibidos de contado y a entera satisfacción.

**Al hecho cuarto.** No es un hecho que pueda negarse o afirmarse, es solo una transcripción de una cláusula que se encuentra dentro del contrato que hemos tachado de inexistente.

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

**Al hecho quinto.** Es cierto parcialmente, la señora **LIBIA MEJIA** que no tenía la calidad de arrendataria sino de dueña, falleció en la ciudad de Manizales el pasado 16 de mayo de 2021, y vivía sola en dicho apartamento, y el demandante sabía desde que inició a hacer negocios con ella de la existencia de sus hermanas quienes permanecieron muy pendientes de ella y las mismas no han sido requeridas por el señor Rafael para la entrega del inmueble.

En gracia de discusión y se aceptara que existió un contrato de arrendamiento que no lo hay, el arrendador no puede dar por terminado el contrato porque el arrendatario hubiere muerto, debe requerir a los herederos para pagar los cánones situación que en este caso concreto brilla por su ausencia por lo que no se configura el incumplimiento por falta de pago.

**Al hecho sexto.** No es cierto, lo que, si incumplió la señora **LIBIA MEJIA**, legítima propietaria del apartamento 301 del Edificio Libia, fue continuar pagándole al demandante la suma de \$750.000 pesos mensuales de intereses sobre la deuda por la que ella le había escriturado su apartamento, hasta tanto le devolviera el capital que ascendía desde el cobro ejecutivo a \$26.500.000 y liquidado el crédito dentro del proceso ascendió a \$32.716.535,18 y este incumplimiento fue por causa de su muerte. Por lo que el demandante falta a la verdad, cuando insiste que la señora Libia falleció adeudando cánones de arrendamiento.

Para nadie es un secreto que los prestamistas aprovechan el silencio de sus deudores, la necesidad de efectivo y su sometimiento a condiciones cada vez más comprometedoras de su patrimonio, buscando la posición más lucrativa y dominante en contra de los intereses y derechos de ellos, señoría, este caso no es la excepción, por las condiciones ya descritas en respuesta a hechos anteriores.

Por lo anterior, acredito como prueba para establecer la línea de acción mendaz del demandante el auto expedido por el juzgado segundo civil municipal de ejecución en donde se fija el valor del avalúo catastral por la suma de \$71.395.500 derivando entonces la operación de compraventa por un valor de \$ 50.000.000 en simulada o fraudulenta.

**Al hecho séptimo.** No me consta, si así se enteró el demandante del fallecimiento de doña **LIBIA MEJIA**.

**Al hecho octavo.** No es cierto y explico, en meses posteriores el demandante tuvo varios encuentros en mi oficina de abogado y fue allí donde se le manifestó la intención de las hermanas herederas de **DOÑA LIBIA** de recuperar la titularidad del apartamento, y por tal motivo se le ofreció pagar la suma por ella adeudada con sus intereses y que devolviera el inmueble, negándose a tal petición y afirmando iniciar las acciones necesarias para la entrega del inmueble.

**Al hecho noveno.** No es cierto, es una afirmación que carece de sustento probatorio y se reitera lo afirmado en la respuesta al hecho anterior, cuando el conoce de la existencia de las hermanas de **LIBIA MEJIA** a quienes represento en estas diligencias.

**Al hecho décimo.** No es cierto y aclaro, que la relación causal que existió entre el señor **RAFAEL NAVARRO y LIBIA MEJIA** fue un contrato de mutuo, el cual derivó en un contrato de compraventa simulado por el cual la señora **LIBIA MEJIA** pagaba una cuota de interés

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

mensual, documento que se acredita como anexo a esta contestación y del que da fe el señor **FELIPE AMADOR**.

## II. A LAS PRETENSIONES.

Manifiesto al despacho que me **OPONGO** a que cada una de las pretensiones determinadas en la demanda, prosperen y para ello **PROPONGO LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE FONDO O DE MERITO**.

Fundamento las excepciones de mérito en los siguientes:

### A. INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

La ley, la jurisprudencia y la doctrina sostienen que será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales.

De la inexistencia de un acto jurídico se advierte en la Sentencia C-345/17 de la Corte Constitucional Magistrado Ponente: ALEJANDRO LINARES CANTILLO Referencia: Expediente D-11758, Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1741 y 1743 (parcial) del Código Civil y el artículo 900 (parcial) del Código de Comercio. Actores: Jorge Santiago Carvajal Silva, Alejandro Osuna Carreño y José Elías Turizo Vanegas. <sup>1</sup>

*La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato.*

Para descender al fundamento de esta excepción debemos primero recordar la definición de contrato desarrollada en el Código Civil artículo 1395:

Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas.

Luego de esta definición debemos conocer de cerca, cuales son los requisitos esenciales para que se entiendan los convenios o contratos debidamente celebrados, aclarando que estos requisitos son comunes a todos los contratos desarrollados por el Código Civil:

Artículo 1502. Requisitos para obligarse

---

<sup>1</sup> Sentencia C-345/17 de la Corte Constitucional Magistrado Ponente: **ALEJANDRO LINARES CANTILLO** Referencia: Expediente D-11758, Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1741 y 1743 (parcial) del Código Civil y el artículo 900 (parcial) del Código de Comercio. Actores: Jorge Santiago Carvajal Silva, Alejandro Osuna Carreño y José Elías Turizo Vanegas.

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

Predicando la inexistencia del contrato de arrendamiento que nos concita en estas diligencias, debemos contratar su celebración con las pruebas de inexistencia arrimadas al plenario, que ilustran al despacho a corroborar que la relación contractual que tenían el aquí demandante y la señora **LIBIA MEJIA** si era un relación de **ACREEDOR – DEUDORA** pero en virtud de un contrato de **MUTUO** y no de arrendamiento como se expone, queriendo inducir a error la Juzgador, los elementos de prueba en los cuales descansa esta afirmación estriban en los siguientes hechos:

- El demandante tiene de actividad económica el realizar préstamos a interés, celebrando con sus deudores contrato de mutuo y para garantizar su pago establece hipotecas.
- Una vez los obligados incumplen la obligación como es natural el acreedor inicia el proceso ejecutivo orientado a cobrar ese crédito.
- El demandante inicio ante el Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales radicado bajo el número 170014003010-2019-00189-00, el cobro de la deuda de 26.500.000 y que ascendió hasta la suma de \$32.716.535
- Luego antes de terminar el proceso el aquí **DEMANDANTE** quien sabe bajo que maniobras convenció a **LIBIA MEJIA** de transferirle su apartamento, y la escritura señoría fue protocolizada por una suma tres veces inferior al valor comercial del inmueble.
- Posterior al traspaso y en un hecho sumamente relevante para este proceso, el **DEMANDANTE** en las fechas de los periodos cobrados como arrendamiento 08 de abril de 2021, recibe de parte de doña **LIBIA MEJIA**, a través del mensajero de la Fundación donde ella laboraba señor **FELIPE AMADOR**, coincidentalmente la suma de \$750.000, pago que este testigo refiere como abono a un crédito y no al pago de un contrato de arrendamiento, pues este mismo testigo reconoce que él fue quien hizo el recibo para entregarle el dinero a **RAFAEL NAVARRO**.
- Una vez el señor **AMADOR** le entregó el dinero el aquí **DEMANDANTE** le manifestó a éste que le dijera a la señora **LIBIA** que todavía estaba atrasada en una cuota de intereses, en ningún momento se habló de cánones de arrendamiento. En este punto se manifiesta que no fue la única vez que el señor **AMADOR** le

entregó dinero de doña **LIBIA MEJIA** al señor **RAFAEL NAVARRO**, pues para él ya era costumbre pagar los créditos y obligaciones de doña LIBIA.

la verdad que revelan estos hechos, es que entre los contratantes existió una relación contractual muy diferente a la predicada en esta demanda, es decir, una relación de **ACREEDOR y DEUDOR** pero como se ha dicho basada en un **CONTRATO DE MUTUO** que por presión del **DEMANDANTE** al ver su dinero en riesgo, por las deudas de doña **LIBIA**, la indujo a transferirle el inmueble por una suma muy baja, con cargo a devolvérselo cuando ella le pudiera pagar, pero en este transcurso la obligada falleció y no pudo recuperar su inmueble, pretendiendo ahora el demandante obtener su posesión y tenencia bajo un supuesto contrato de arrendamiento que se califica de inexistente.

La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato.<sup>2</sup>

#### **B. NULIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PRESENTADO.**

En esta excepción se expone por cuanto, en materia civil que no la comercial no existe regulación alguna que defina o mejor regule la inexistencia del contrato, siempre se habla de su nulidad o inoponibilidad, por lo que al existir a nuestro juicio un elemento que vicia el contrato de compraventa del que detenta el título de arrendador el demandante como es la fuerza, quiero referirme a esta como excepción procurando probarle al despacho que el demandante aprovecho una posición dominante contractual y con ella se hizo a la propiedad del apartamento de Libia y hoy expone un posición de arrendador del inmueble de ella, que nunca según sus hermanas fue su intención y propósito.

Otra connotación ante el análisis de las situaciones previas al fallecimiento de doña **LIBIA MEJIA** y de los actos jurídicos que se predicán como válidos, la firma de la escritura de venta del apartamento donde ella residió por un valor sumamente inferior a su valor real, y la supuesta firma de un contrato de arrendamiento del lugar donde hacía muchos años tenía su residencia, desemboca indefectiblemente en establecer que para hacer nacer obligaciones legales sin vicios en ellas, se halla celebrado válidamente el negocio de contrato de compraventa del apartamento 301 del edificio Libia, entre los señores **RAFAEL NAVARRO** y la señora **LIBIA MEJÍA**, pregunta que debe responderse a la luz de los hechos, terminar un proceso ejecutivo de los muchos que tenía la señora Libia como lo son:

---

<sup>2</sup> Sentencia C-345/17 de la Corte Constitucional Magistrado Ponente: **ALEJANDRO LINARES CANTILLO** Referencia: Expediente D-11758, Demanda de inconstitucionalidad contra los artículos 1741 y 1743 (parcial) del Código Civil y el artículo 900 (parcial) del Código de Comercio. Actores: Jorge Santiago Carvajal Silva, Alejandro Osuna Carreño y José Elías Turizo Vanegas.

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

- Bien inmueble identificado con Número de Matrícula inmobiliaria: 100-113972, a nombre de CLAUDIA MURIEL P., Dación en pago.
- Bien inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 100-5210, que en un principio se encontraba a nombre de la señora MARIA DOLORES BURITICA, Adjudicación cosa hipotecada
- Bienes inmuebles identificados con número de matrícula inmobiliaria 100-118138, 100-118142 y 100-118147, inmuebles que en un principio correspondía a RAUL POSADA VALENCIA, adjudicación de la cosa Hipotecada
- Bien inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria 100-146002, inmueble que en un principio correspondía al señor EUSEBIO CALDERON GUTIERREZ, adjudicación de la cosa Hipotecada.

Fijación de un precio ínfimo o pírrico, continuación pagado los intereses del crédito con cargo a que una vez se devolviera el dinero del capital éste escrituraria nuevamente a favor de la deudora, sin embargo sucedió la muerte y se exhibe un contrato simulado de arrendamiento, desnaturalizando la obligación que tenía **EL DEMANDANTE** con la señora **LIBIA**, obligación que en ningún momento se novó o cambió.

Un elemento importante precisar cómo define la fuerza en la sentencia de constitucionalidad C-345 de 2017 que la fuerza que da lugar a la nulidad relativa vicia el consentimiento -según el artículo 1513 del Código Civil- "cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio tomando en cuenta su edad, sexo, condición"

### **C. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**

Esa ilegalidad de contrato desemboca en ausencia de **LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA**, pues quien podría demandar el pago de alguna suma de dinero es quien detentara el inmueble en calidad de arrendador, situación que no sucedió en estas diligencias.

No se percibe la calidad de arrendador en el señor Rafael Navarro, por las siguientes circunstancias:

- (i) Como se ha dicho, la actividad económica del señor **Rafael Navarro** es de prestamista, por lo que en dicha calidad le otorgó un crédito desde el año 2016, a la señora **Libia** que ascendió a un valor de \$26.500.000.
- (ii) Durante tres años recibió de parte de doña Libia los valores correspondientes a los intereses, sin embargo, al percatarse que su dinero podía estar en riesgo por las deudas recurrentes de la señora **Libia**, inició proceso ejecutivo en su contra con el único fin de no tener problemas para recuperar su dinero, y una vez liquidó el crédito, convenció a doña **LIBIA** de traspasarle el bien inmueble a su nombre con la promesa de que una vez ella tuviera la liquidez necesaria él aquí demandante le devolvería el inmueble, y que durante ese plazo ella le seguiría pagando los intereses, que ahora en este proceso está disfrazando de cánones mensuales de arrendamiento.

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

- (iii) Nótese señoría que en los meses previos al fallecimiento de la señora **LIBIA MEJÍA** el **DEMANDANTE**, en un negocio eminentemente simulado, adquirió por una suma pírrica (\$50.000.000) el apartamento 301, que está avaluado en una suma superior a \$169.000.000 millones de pesos, tal y como lo acredita en el avalúo aportado como elemento de prueba.
- (iv) Como complemento y prueba de lo ya indicado se exhibe y se acredita como prueba un recibo de pago firmado por el demandante de uno de los periodos aquí cobrados, 08 de abril de 2021, por un valor de \$750.000 pesos, el cual fue elaborado por el señor **FELIPE AMADOR** y quien afirma que este es producto de un crédito que doña **LIBIA MEJÍA** le debía al señor **RAFAEL NAVARRO** y que afirma que le entregó en dos ocasiones esa misma cifra al demandante y que los recibos los guardaba **DOÑA LIBIA**.

Es preciso determinar que, de conformidad con la jurisprudencia, existen dos clases de legitimación: La de hecho y la material. La primera hace referencia a la circunstancia de obrar dentro del proceso en calidad de demandante o demandado, una vez se ha iniciado el mismo en ejercicio del derecho de acción y en virtud de la correspondiente pretensión procesal, mientras que la segunda da cuenta de la participación o vínculo que tienen las personas - siendo o no partes del proceso-, con el acaecimiento de los hechos que originaron la formulación de la demanda.

La condición por la cual la demandante **RAFAEL NAVARRO GANDIA GOMEZ**, pudiese estar legitimado para demandar el pago de los supuestos cánones de arrendamiento aquí cobrados sería por tener la calidad de arrendador legítimo del inmueble supuestamente dado en arrendamiento, pero lo que en realidad se discute es esa calidad, pues **LIBIA MEJIA** jamás lo reconoció como arrendador sino como acreedor, pues la transferencia del inmueble evidencia una simulación y el pago de los intereses concreta otro tipo de negocio como el mutuo original que desembocó en la transferencia del inmueble.

Se puede demostrar que no existe la debida legitimación en la causa cuando el actor es una persona distinta a quien le correspondía formular dichas pretensiones, cuando en realidad lo que se adeudan son unos intereses a una deuda de capital que motivó la transferencia del inmueble a favor del acreedor **RAFAEL NAVARRO GANDIA**; la parte demandante no tiene la facultad de proponer dichas presunciones al realizar dicho contrato de arrendamiento, pues el mismo adolece de presentación personal ante Notaria, a pesar de que ese requisito no le otorga mayor o menor validez, si deja en su exhibición un antecedente que sorprende a las hermanas de la señora **LIBIA** a quienes nunca les manifestó intención o necesidad de vender el apartamento 301 donde tenía su residencia, es más sus hermanas pensaron viendo las condiciones físicas de ella, estaban planeando comprar un ascensor de segunda para que ella viviera un poco más cómoda allí.

Es decir que el demandante a conveniencia vio la posibilidad de apoderarse de este bien, mutando su calidad de acreedor a arrendador con el fin no solo de recuperar su dinero con intereses, sino de quedarse con el inmueble, y para contrarrestar este predicado se han de

enervar las acciones y diligencias de rescisión de contrato por lesión enorme de venta y de simulación.

Esta ausencia de legitimación en la causa del demandante, no inhibe al juzgador para pronunciarse de mérito, en consideración a que ésta es un elemento de la pretensión y no de la acción, motivo por el cual, no se relaciona con un aspecto procesal sino sustancial del litigio.

De esta manera, cuando no se encuentra acreditada la legitimación material en la causa de alguna de las partes procesales, como se vislumbra en este litigio, el juzgador deberá denegar las pretensiones elevadas en la demanda puesto que el demandante carecerá de un interés jurídico perjudicado y susceptible de ser resarcido y el demandado no sería el llamado a reparar los perjuicios ocasionados.

Dicha legitimación, reitero, afecta la relación que existe entre las partes y el interés en litigio, y **aunque no genera la nulidad del proceso, sí lleva a que la autoridad judicial no pueda decidir de fondo.**

**Según lo mencionado por el Honorable CONSEJO DE ESTADO. Sección tercera, en la sentencia de 23 de abril de 2008 exp. 16271 Consejera ponente: RUTH STELLA CORREA.**

“Así las cosas, se advierte que la LEGITIMACION EN LA CAUSA atañe a dos aspectos, de una parte, con relación sustancial – legitimatio ad causam- referida a alguno de los extremos de la relación jurídica de la que surge la controversia, así como con los derechos y obligaciones que se pretenden o excepcionan según el caso; y de otra parte, con la legitimación procesal – legitimación ad processum- o la aptitud legal de las partes para comparecer y actuar en el proceso. Es por ello que la legitimatio ad causam no es un presupuesto procesal, ya que es objeto de análisis en el fondo del asunto; mientras que la legitimatio ad processum “si constituye un presupuesto procesal y su falta configura un vicio de nulidad que compromete el procedimiento y la sentencia que llegue a dictarse.

**De esta manera solicito a su señoría solicito que dé como probada dicha excepción.**

#### **D. RELACION JURIDICA DIFERENTE ENTRE EL PROPIETARIO APARENTE DEL INMUEBLE Y LA SEÑORA LIBIA MEJIA.**

Es menester explicar a su señoría que el conflicto habido entre las partes se desentraña o mejor se debe ventilar por procesos y procedimientos totalmente diferentes, es por ello que debo precisar cada una de estas figuras, veamos:

El contrato de arrendamiento tiene como principales las siguientes características de ser bilateral, oneroso, consensual, conmutativo y de ejecución sucesiva, por lo que los derechos derivados de este son de tipo personal.

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, «*el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse una fianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes*» (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

Señoría si en gracia de discusión aceptáramos el hecho que la señora **LIBIA MEJÍA** tenía la firme intención de vender el inmueble donde ella residía, debe uno preguntarse ¿porque seguía viviendo allí después de haberlo vendido y no trasladarse al apartamento 202 del mismo edificio que también era de su propiedad?, pero en cambio según la demanda sospechosamente suscribir con el aquí demandante un supuesto contrato de arrendamiento y preferir pagar cánones de arrendamiento sin necesidad, en lugar de pagar cuotas de otros créditos pues es sabido que el temor de recibir más embargos fue el móvil para trasladar su inmueble a manos del señor **RAFAEL NAVARRO**, condición de la que pueden dar fe sus hermanas. No es fácil asimilar la explicación dada por el demandante que la relación contractual que lo vinculaba con la señora **LIBIA** era de arrendador, cuando todas las pruebas se orientan a demostrar que la relación real era de **MUTUO** con interés y no como lo pretende en esta demanda.

En la escritura de venta se establece de forma clara bajo la gravedad de juramento que el precio corresponde al que realmente se pactó, es decir, que no debe haber dos precios, uno para la escritura y uno que represente el valor real pactado entre las partes, condición que implica una verdad ineludible al contrastarlo con el precio real del inmueble, esto de conformidad con lo establecido en la ley de financiamiento 1943 de 2018, artículo 53 inciso 6.

Es claro también mencionar que el valor de la enajenación no puede diferir notoriamente del precio comercial del bien enajenado, como lo señala el inciso 9 del artículo 90 del estatuto tributario:

*«Cuando el valor asignado por las partes difiera notoriamente del valor comercial de los bienes o servicios en la fecha de su enajenación o prestación, conforme a lo dispuesto en este artículo, el funcionario que esté adelantando el proceso de fiscalización respectivo, podrá rechazarlo para los efectos impositivos y señalar un precio de enajenación acorde con la naturaleza, condiciones y estado de los activos; atendiendo a los datos estadísticos producidos por la Dirección General de Impuestos Nacionales, por el Departamento Nacional de Estadística, por el Banco de la República u otras entidades afines. Su aplicación y discusión se hará dentro del mismo proceso.»*

Continuando con este aspecto, si el precio pactado difiere en un 15% del valor comercial, se debe dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 90 del E.T., que dice:

*«Se entiende que el valor asignado por las partes difiere notoriamente del promedio vigente, cuando se aparte en más de un quince por ciento (15%) de los precios establecidos en el comercio para los bienes o servicios de la misma especie y calidad, en la fecha de enajenación o prestación, teniendo en cuenta la naturaleza, condiciones y estado de los activos y servicios.»*

Pero más allá de lo predicado en esta excepción es tan marcada la simulación del negocio de compraventa y si se quiere la lesión enorme en el mismo, que dentro del expediente de demanda ejecutiva hipotecaria que adelantó el demandante en contra de la señora Libia Mejía en el Juzgado Segundo Civil Municipal radicado bajo el número 2019-00189 el cual apporto algunas piezas procesales, que el mismo demandante aportó antes de decretar el remate certificado del avalúo catastral y este dio un resultado de \$71.395.500, así se lee en el auto número 3349 del día 21 de agosto de 2019, que también apporto, prueba aún más la actividad no santa procedimental adelantada por el aquí demandante, para lograr la escrituración del apartamento en un negocio totalmente simulado.

Por ellos señoría apporto un avalúo correspondiente para que de forma previa conozca usted el valor real de la propiedad y este sirva como elemento de convencimiento que el contrato vinculante entre el DEMANDANTE y La señora Libia Mejía era un contrato de mutuo del cual estaba pagando cuotas de interés y no cánones de arrendamiento.

Para el caso que nos ocupa este sería el escenario adecuado para tramitar una venta:

Avalúo catastral	47.597.000
Valor comercial	162.141.488
Margen permitido respecto al valor comercial	162.141.488 (-15% del valor comercial)
Precio de la escritura esperado por la Dian	137.820.265

Sin embargo, este tipo de argumentos serán también objeto de análisis en un proceso de simulación y/o resolución de contrato por lesión enorme.

### **III. MEDIOS DE PRUEBA**

Con el fin de probar la inexistencia del contrato de arrendamiento por existir una relación causal diferente, su nulidad y su inoponibilidad en la debida oportunidad procesal, sírvase decretar y practicar las siguientes:

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)

## **DECLARACIÓN DE PARTE.**

Que el despacho y el suscrito formularán a mi poderdante a la señora ELSA MEJIA GOMEZ, verbalmente el día y hora en que se practique la diligencia correspondiente.

## **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Solicito señora Juez que previo al cumplimiento de las ritualidades de ley y señalamiento de fecha y hora se invite a comparecer ante su despacho al señor RAFAEL NAVARRO GANDIA, para que, en su calidad demandante dentro del proceso de la referencia, absuelva interrogatorio de parte que en sobre cerrado o en forma oral formulare.

## **TESTIMONIALES:**

Solicito que se señale fecha y hora para que bajo gravedad de juramento declaren sobre los hechos de la presente demanda y demás aspectos de interés para el proceso, a las siguientes personas, todas mayores de edad, domiciliadas en esta ciudad, y residentes en las direcciones que indican en sus nombres:

1. Señor **FELIPE AMADOR LUNA**, ciudadano identificado con la C.C.#1.053771.910, quien declarara sobre todos los hechos de la demanda y quien en su calidad de mensajero de la fundación San Ezequiel Moreno de la ciudad de Manizales, donde laboraba Libia Mejía, deponga sobre la relación jurídica que le consta entre las partes DEMANDANTE y la señora Libia Mejía, testimonio que considero necesario, conducente y pertinente en el desarrollo del proceso, persona que podrá ser notificado en la CI 49 # 24-15 Barrio Versalles Manizales, teléfono 3168292912.
2. Señora **ANGELA MARIA VALENCIA ARANGO**, ciudadana mayor de edad, quien declarará sobre todos los hechos de la demanda y quien en su calidad de amiga de confianza de la señora **Libia Mejía**, deponga sobre la relación jurídica que le consta entre la parte **DEMANDANTE** y la señora **Libia Mejía**, testimonio que considero necesario, conducente y pertinente en el desarrollo del proceso, persona que podrá ser notificada en la Calle 19# 24-127 de Manizales, teléfono 3046747960.
3. **María Nancy Quintero**, ciudadana mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.288.632 de Manizales, quien declarará sobre todos los hechos de la demanda y quien en su calidad de amiga de confianza de la señora Libia Mejía, conoció la situación económica de la señora Libia Mejía.
4. Testigo técnico Ing. JUAN CARLOS CASTAÑO ARIAS, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.986.041, matrícula 46309 dirección carrera 23ª # 53ª – 01, teléfono 3138648819 quien depondrá sobre los valores reales del bien inmueble apartamento 301 edificio Libia del Barrio la arboleda.

## **DOCUMENTALES.**

1. Copia de la escritura publica No 6124 del 17 de agosto de 2016 otorgada en la notaria segunda del circulo de Manizales.
2. Copia de la demanda del proceso ejecutivo hipotecario de menor cuantía radicada bajo el número 2019-00189 adelantada en el juzgado décimo civil municipal de Manizales.
3. Copia del informe secretarial de la liquidación del crédito y costas del proceso ejecutivo hipotecario de menor cuantía radicada bajo el número 2019-00189
4. Copia del auto No. 3349 del 20 de agosto de 2019 que contiene el avalúo catastral en el proceso ejecutivo con garantía real.
5. Copia del auto que declara terminado el proceso ejecutivo hipotecario emitido por el juzgado segundo de ejecución civil municipal.
6. Original del recibo de caja menor del día 08 de abril de 2021, elaborado por el señor FELIPE AMADOR.
7. Copia del avalúo técnico elaborado por el señor JUAN CARLOS CASTAÑO ingeniero civil.

## **IV. NOTIFICACIONES.**

El suscrito en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la calle 24 número 22-36 edificio sociedad caldense de ingenieros civiles oficina 502 de esta ciudad de Manizales, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com) y teléfono celular 3226079945.

Mis poderdantes en mi oficina de abogado ubicada en la carrera 24 # 22-36 edificio sociedad caldense de ingenieros civiles oficina 502 de esta ciudad de Manizales.

Del Señor Juez,  
Atentamente,



Escaneado con CamScanner

**Luis Leandro Castaño Bedoya**  
**C.C. #10.284.036 de Manizales**  
**T.P. #107.593 del C.S. de la J.**

Edificio Sociedad Caldense de Ingenieros Civiles oficina 502, teléfono 3226079945, correo electrónico [leandroxiii@gmail.com](mailto:leandroxiii@gmail.com)