

Señores:

JUZGADO CUARTO MUNICIPAL.

j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: PROCESO : DECLARATIVO
 DEMANDANTE : ANA LUCIA - RAMOS MENDEZ
 DEMANDADO : MIRYAM MANCERA RIVERA
 RADICACION : 73001-40-03-003-2019-00430-00

ASUNTO : CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES.

ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN, mayor de edad y de esta vecindad, identificada con la cedula de ciudadanía N° 39.627.886 de Fusagasugá, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional N° 224.437 del C.S.J., correo electrónico: anpyliou@hotmail.com según el poder otorgado por la señora **MIRYAM MANCERA RIVERA**, estando dentro de la oportunidad legal, me permito proponer excepciones y contestar la demanda declarativa ordinaria de menor cuantía, en la cual se solicita el pago de daños expensas y perjuicios, incoada través de apoderado judicial por la señora **ANA LUCIA RAMOS MENDEZ** de la siguiente manera:

EN CUANTO A LOS HECHOS

Al primero:

Este hecho es parcialmente cierto.

- a. Fue la señora **Ana Lucia Ramos Méndez**, quien a través de su compañero permanente y a la vez apoderado de ella, instauro **DEMANDA DE PERTENENCIA**, contra la señora **Miryam Mancera Rivera** y demás personas inciertas e indeterminadas el 28 de febrero de 2011. Proceso de radicación 73001-31-03-003-2011-00073-00, que le correspondió por reparto al **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** de Ibagué.
- b. El proceso se desarrolló en forma general así:
 - El 13 de diciembre de 2013 se declara la nulidad de todo lo actuado.
 - El 22 de junio de 2013 se inadmite la demanda.
 - El 7 de febrero de 2013 el despacho **admite la demanda de pertenencia**
 - El 27 de mayo de 2013 la señora Miryam Mancera Rivera se notificó del proceso de pertenencia en contra de ella.
 - El 26 de junio del 2013 la señora Miryam Mancera Rivera, atreves de apoderado judicial **contesto la demanda de pertenencia, y así mismo presento demanda en reconvención.**
 - En auto del **16 de octubre de 2013** el **JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO** admite la demanda ordinaria en reconvención.

- El 14 de septiembre de 2015 el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** dicta sentencia, del proceso de pertenecía y el reivindicatorio, sentencia la cual no es recurrida, quedando en firme y ejecutoriada.
- c. Tanto la demanda de Pertenencia, como la Reivindicatoria tienen efectos de cosa ya juzgada.

Al segundo:

Es parcialmente cierto.

- a. El proceso termino con sentencia el 14 de septiembre de 2015, en donde se le negaron a la señora **Ana Lucia Ramos Méndez, “DEMANDANTE” en pertenencia el total de sus pretensiones.** (Ver prueba N.4)
- b. El proceso además también termino en donde **se le negaron a la señora Ana Lucia Ramos Méndez, “DEMANDADA” en reivindicación LA RETENCIÓN DE MEJORAS.** Y se le ordeno restituir a Miryam Mancera Rivera el inmueble descrito en la pretensión, en el término de 5 días a partir de la ejecutoria del fallo. Venciendo la ejecutoria el 25 de septiembre, a las 6 de la tarde **“trascurriendo en silencio”** (Ver prueba N.5)
- c. **No es cierto** que la sentencia señala que las mejoras allí plantadas son de propiedad de la señora Ana Lucia Ramos Méndez. Es una completa tergiversación, de la parte considerativa de la sentencia en donde acomoda fragmentos del punto cuatro y del punto cinco. **Obrando de mala fe** extrae el párrafo final del punto cinco y lo añade con el cuarto, descontextualizando y dando otra interpretación a las consideraciones del **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO.**

Además obviando los antecedentes y los fundamentos facticos en los puntos 1.2 y 1.3.2 de la sentencia buscando revivir etapas, con el fin de dar otra interpretación, dice es así el punto 4 de las consideraciones, y no como lo anota el abogado Enrique Arango.

(...) 4. En lo que respecta a las restituciones mutuas, es advertir, que dentro de los principios rectores de la prueba, toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso Art. 174 C.P.C., correspondiendo a la parte interesada demostrar el supuesto de hecho que alega -Art 177 Ibídem-

Para el caso no reposa en el expediente elemento de prueba que permitan desde la óptica civil precisar las circunstancias de las restituciones mutuas que se reclaman fuera de no existir esfuerzo de las partes para hacerlo lo que disuade un actuar oficioso.

Además , si las mejoras fueron realizadas por Ana Lucia Ramos Méndez conforme se desprende de la prueba testimonial y del informe técnico arrojado con el escrito por medio del cual subsano

la demanda (Fol. 81-97C1), luego no existe certeza sobre los frutos que hubiese podido obtener Miriam Mancera Rivera en un lote sin ninguna edificación, fuera de que tampoco se acredita que el mismo se cultivara o que estuviera apto para realizar alguna actividad de la cual se pudiera adquirir algún lucro, en efecto nada de frutos civiles o naturales se demuestra. ¹

En esta Consideración expresada por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**, analiza de manera clara las restituciones mutuas presentadas, y dado que la señora Miryam Mancera dentro de la demanda en reconvención solicito como tercera pretensión lo siguiente:

3.-Se ordene a restituir los frutos naturales y civiles percibidos y los que con buen juicio la señora MIRYAM MANCERA RICERA, hubiere podido percibir.

Pero no debe confundirse esta pretensión solicitada **en la demanda de reconvención** negada a mi poderdante, que es lo que hace el apoderado de la señora Ana Lucia Méndez al extraer el último párrafo del punto 5 de las consideraciones, cuando este párrafo se refiere a una situación totalmente diferente la cual es **RETENCIÓN DE MEJORAS** solicitadas por el apoderado de la señora Ana Lucia Méndez, **vencido en el proceso de pertenencia** quien al contestar la demanda reivindicatoria solamente se limitó a solicitar la RETENCION DE MEJORAS, pero nada específico más al respecto, a qué clase de mejoras se aludía, en consecuencia el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**, no accedió a esta petición y en su parte resolutive punto sexto expreso:

SEXTO: NEGAR *El derecho de retención solicitado en la contestación que hiciera Ana Lucia Ramos Méndez a la demanda de reconvención.*

Al negar el derecho de retención a que se refiere, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**, queda claro que las mejoras realizadas por la señora Ana Lucia Ramos Méndez. **No le pertenecen** y como sustento factico se expresó que Ana Lucia Ramos en forma ilegal ingreso al lote y tomo abusivamente una parte de este, siendo la posesión de mala fe (fraudulenta).

Al Tercero:

Es parcialmente cierto.

- a. El primer párrafo del hecho tercero se refiere a los **linderos generales** del lote de mayor extensión lo cual es cierto.
- b. Pero en los linderos técnicos que a continuación describe **NO SON CIERTOS no hay identidad sobre lo que aquí describe, con lo que pretende,** ya que

¹ VER PAGINA 12 13 DE LA SENTENCIA DE 14 DE SEP DE 2015

estos linderos abarcan la totalidad del área del terreno, en donde fueron construidas las mejoras. **Se basa y es copia** del informe técnico presentado en el avalúo del año 2017, solicitado por Weyner Cardoso del apto 102. en donde solo cambia es la portada , se puede evidenciar comparándolo con el presentado por la parte demandante.(Ver prueba N.16)

No aclara la situación que se presentó al momento que el comisionado entregó el predio , pues de acuerdo al despacho comisorio **Número 0180 del 21 de septiembre de 2017**, solo entregó el apto 101, **una sola parte, el 50%**, pues el señor Weyner Cardoso Arias, yerno de la señora Ana Lucia Ramos Méndez, presento oposición a la entrega alegando que las mejoras del apto 102. Eran de él, aportando como prueba sumaria **contrato de promesa de compraventa realizado entre Ana Lucia Ramos Méndez y Weyner Cardoso Arias, el 21 de junio de 2015**. (Ver prueba N.3)

Es de aclarar que el área que aquí la parte demandante describe como **linderos técnicos** corresponde a 100%, y lo que debió alinear fue solamente un 50% de área, como lo describo en el croquis que presento. (Ver prueba N.7)

Y cuyos **linderos específicos** se determinan de la siguiente manera: POR EL NORTE en extensión de 6.10 metros colinda con el apartamento número 102 de la mismo apartamento.- POR EL SUR en extensión de 6.10 metros con la calle 26 A.- POR EL ORIENTE en extensión de 7.48 metros aprox. con la casa número 13 .- POR EL OCCIDENTE en extensión de 7.53 metros con el lote N. 15 sin construir

No concordando con las mejoras del apto 101.

Al Cuarto:

No es cierto

Totalmente falso que se dispusiera únicamente la entrega del lote, y no de las mejoras, hace entender aquí el apoderado de la señora Ana Lucia Ramos Méndez, que el juzgado comisionado para la entrega de forma abusiva entregó las mejoras.

Cuando **Ana Lucia Ramos Méndez** perdió el derecho de retención solicitado en la contestación demanda en reconvención. Prueba irrefutable de esto es la sentencia del 14 de septiembre de 2015.

Nunca menciona que la entrega del predio por parte del comisionado se hizo en dos partes y dos despachos comisorios así:

- a. Despacho comisorio 0180 del 21 de septiembre de 2017**. (Ver prueba N.6)
Primera parte entregada el **24 de noviembre de 2017** a la señora Miryam Mancera en un 50% , se aceptó la oposición del otro 50% a favor del señor el señor Weyner Cardoso Arias, yerno de la señora Ana Lucia Ramos Méndez. Quien presento como prueba sumaria contrato de promesa de

compraventa realizado entre Ana Lucia Ramos Méndez y Weyner Cardoso Arias, el 21 de junio de 2015. (Ver prueba N.3)

b. Despacho comisorio 0015 marzo de 2019. (Ver prueba N.14)

La segunda parte el otro 50% le fue entregada a la señora Miryam Mancera **el 18 de junio de 2019**. El **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** en audiencia realizada el 30 de agosto de 2018, una vez practicadas las pruebas **RESOLVIÓ RECHAZAR LA OPOSICIÓN** (Ver prueba N.13)

Y comisiono nuevamente al **juzgado Tercero Civil Municipal** para que procediera a entregar la parte faltante del bien inmueble. Y en despacho comisorio número 0015 del 15 de marzo de 2019 se ordeno entregarle la parte faltante a la señora Miryam Mancera Rivera.

c. De lo anterior se desprenden los siguientes hechos:

- ✓ Es totalmente falso que se dispusiera únicamente la entrega del lote.
- ✓ Ana Lucia Ramos Méndez perdió el derecho de retención.
- ✓ Según promesa de compraventa vendió el 50% de las mejoras a un yerno el 21 de junio de 2015.
- ✓ En base a la promesa de compraventa el señor Weyner Cardoso Arias, presento oposición a la entrega.
- ✓ El Juzgado **TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO**, rechazo la oposición presentada por el señor Weyner Cardoso Arias.
- ✓ En la presente demanda se omitieron por parte del apoderado de la señora Ana Lucia Ramos Méndez, los hechos anteriores.

Al Quinto:

No es cierto.

Omite gravemente la parte demandante informar al despacho que si bien es cierto, la primera parte un 50% le fue entregada a la señora Miryam Mancera **24 de noviembre de 2014**, por parte del comisionado este inmueble se encontraba arrendado a la señora **María Alejandra Trujillo** por la señora **Ana Lucia Ramos Méndez**, una vez realizada la entrega procedió la señora **Miryam Mancera Rivera**, a darle a la inquilina un plazo prudencial para que desocupara, fue así como para el 13 de diciembre de 2017, la señora **Miryam Mancera Rivera** se dirigió al inmueble para recibirlo de parte de la inquilina; pero la señora **María Alejandra Trujillo** ya no se encontraba ocupando el inmueble , **este se encontraba ocupado por otra persona el señor José Daniel Izquierdo Cáceres** quien manifestó que la señora **Ana Lucia Ramos Méndez**, era la real dueña, le había arrendado el inmueble por la suma de \$300.000 pesos .

En tales circunstancias la señora Miryam Mancera Rivera, procedió a instaurar una **QUERRELLA POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN**, en contra de la señora Ana Lucia Ramos Méndez, ante la **INSPECCIÓN DOCE DE POLICÍA**. (Ver prueba N.9)

Trabada la Litis por perturbación a la posesión, después de llegar a una segunda instancia y 2 tutelas una instaurada por **Ana Lucia Ramos Méndez y la otra por José Daniel Izquierdo Cáceres**, las cuales les fueron adversas a la señora Ana Lucia Ramos Méndez, el Inspector de policía pudo entregarle el apto 101 (50%) a la señora Miryam Mancera solo hasta **21 de noviembre de 2018**. (Ver pruebas N. 10 y 12)

El apartamento lo entrego el señor **José Daniel Izquierdo Cáceres**, en estado deplorable, vidrios rotos, puertas, pintura en mal estado, en general en un estado de deterioro y abandono.

No entendemos como la señora Ana Lucia Ramos Méndez, a través de su apoderado solicita el pago de frutos civiles desde diciembre de 2017, cuando ella siguió cobrando un arriendo en un total desacato a la ordenado en la sentencia y a la decisión de fondo proferida también por la Inspección de Policía, dando lugar para que el señor inspector de policía formulara denuncia penal en contra de la señora **Ana Lucia Ramos Méndez** por **FRAUDE A RESOLUCION JUDICIAL**. (Ver prueba N.11)

Aquí lo que existe también es un fraude procesal con el fin de obtener un beneficio, al reclamar unas **FRUTOS CIVILES** desde el mes de noviembre de 2017, faltando a la verdad.

No es cierto que se le haya causado un detrimento en el usufructo de las mejoras estimado en 22 meses por la suma de \$6.600.000.00.

Demostrando aquí el demandante una vez más la mala fe, de manera reiterativa. (Ver prueba N.12)

Al Sexto:

No es cierto.

Este avaluó corresponde al apartamento interior 102. Realizado por el evaluador Rafael Valencia Garzón **solicitado por Weyner Cardozo Ariza**, con ocasión de demostrar dentro de la oposición a la entrega y ante el Juzgado el valor de las mejoras, las cuales le había comprado a la señora **Ana Lucia Ramos Méndez**, según promesa de compraventa del 21 de junio de 2015.

AL COMPARAR LOS DOS AVALÚOS el presentado dentro de la presente demanda por Ana Lucia Ramos Méndez y el relacionado en la prueba N. 16, es el mismo avaluó de las mejoras \$41. 495.000, [Ver página 12 de los avalúos] la diferencia que existe, **es la portada**.

Es el mismo avaluó, con lo cual trata de engañar nuevamente al despacho. (Ver prueba N.16)

Al Séptimo:

No es cierto. Ana lucia Ramos Méndez ingreso al lote de forma ilegal, tomo de forma abusiva una parte de él, **hechos ya discutidos y probados en la**

demanda de pertenencia, insaturada por Ana Lucia Ramos Méndez, el 28 de febrero de 2011, en al cual le fueron negadas sus pretensiones.²

Cuando se contestó la demanda de pertenencia fue demandada en reivindicación siendo favorable a la señora Miryam Mancera Rivera, quien dentro del proceso demostró la mala fe de la señora Ana Lucia Ramos Méndez.

No es de buen recibo este hecho pues aquí lo que se pretende es revivir un proceso el cual ya término y cuyos hechos ya fueron discutidos, tratando de iniciar un nuevo proceso, donde pretende cambiar los hechos, acomodando las pruebas.

Indica que... conforme al artículo 739 del C.C. Estas mejoras deberán ser pagadas, olvidando que a través de la Litis la actora en reconvención es dueña del bien mencionado, embargado el 1 de julio de 1998 dentro del juicio “EJECUTIVO HIPOTECARIO” [Ver página 3 de la sentencia] EL cual se adelanta en el JUZGADO 1º CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ, en donde además ya se discutió las mejoras plantadas dentro del lote de mayor extensión de matrícula inmobiliaria 350-77696. Proceso Ejecutivo Hipotecario de radicación 73001-31-03-001-1998-00243-00.

Artículo 2445 del C.C. La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles, según el artículo 658; pero deja de afectarlos desde que pertenecen a terceros.

La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada. (Ver prueba N.2)

Como si esto no es suficiente El **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** profirió sentencia la cual hace tránsito a cosa juzgada y en el numeral sexto enuncio así:

SEXTO: NEGAR El derecho de retención solicitado en la contestación que hiciera Ana Lucia Ramos Méndez a la demanda de reconvención.
(Resaltado y negrillas fuera de texto)

De tal forma que no hay cabida al pago de las mejoras enunciadas como son fachada, cubierta, mampostería, pisos, puertas, ventanas, cocina, baños, instalaciones y estructura. La sentencia del 14 de septiembre de 2015, es inmutable, vinculante y definitiva.

Al Octavo:

Si bien es cierto. Se presenta un acta de conciliación ante Juez de Paz Octavo, en donde la citada soy yo como apoderada de la señora Miryam Mancera

² VER PÁGINA 3 PARÁGRAFO 3 DE LA SENTENCIA DEL 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015

Rivera. También es cierto que no fuimos notificadas, de ahí que no acudimos, pues no se puede asistir a algo para lo cual no fuimos convocadas.

En donde anexan avalúo del 2013 reseñado en las pretensiones de la conciliación en el numeral N.3 (Ver prueba N.15) el cual Ana Lucia Ramos Méndez presento dentro de la demanda de pertenencia, pero, dentro de la presente demanda, anexan el avalúo del 2017 (Ver prueba N.16) el cual corresponde al realizado por el señor Weyner. Demostrando así nuevamente actos de mala fe.

También es extraño que siendo el lugar de notificación de la señora Miryam Mancera la calle 12 N. 4-57 la dirección de la apoderada calle 12 N. 2-43 oficina 202 edificio Pompona, la dirección de convocante Carrera 1 N. 1-69 oficina 105. Acuda a realizar la solicitud de conciliación en la manzana 3 casa 11 Etapa uno Ciudadela Simón Bolívar de Ibagué. **Ubicada en la comuna número 8.** Cuando todas las partes demandante, demandado y apoderados se ubican en **la Comuna 1.**

Y donde ocurrieron los hechos barrio Villa Leidy al sur de Ibagué, la **comuna 12**

La ley 497 de 1999 en su ARTÍCULO 10°. Competencia territorial. Será competente para conocer de los conflictos sometidos a su consideración el juez de paz del lugar en que residan las partes o en su defecto, el de la zona o sector en donde ocurran los hechos o el del lugar que las partes designen de común acuerdo.

Al Noveno:

Es parcialmente cierto. En efecto le confirió poder al abogado Enrique Arango Hernández.

Pero no es cierto que se constituyó una acreencia a favor de Ana Lucia Ramos Méndez, y a cargo de la señora Miryam Mancera Rivera.

La entrega del bien incluyendo las mejoras se debe es a una sentencia proferida por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** el día 14 de septiembre de 2015. Para lo cual este Juzgado de Circuito, comisiono, para la entrega del bien a los juzgados municipales, correspondiéndole la entrega por reparto al **Juzgado Tercero Civil Municipal**-.

Orden que fue cumplida por el **Juzgado Tercero Civil Municipal**. Esto no es un capricho de la señora Miryam Mancera, ni forma parte de una arbitrariedad ni abuso, es una orden emitida por el **JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO** en cumplimiento de una sentencia, debidamente ejecutoriada.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones pedidas por el actor a la señora Miryam Mancera Rivera, ella recibió el predio junto con las mejoras no por arbitrariedad, sino como resultado de todo un proceso de **pertenencia y de**

reconvención el cual le fue adverso a la señora Ana Lucia Ramos Méndez según la sentencia del 14 de Septiembre de 2015.

Al primero:

Me opongo totalmente a que se declare que le pertenece a la señora Ana Lucia Ramos Méndez las mejoras plantadas las cuales describe por los siguientes hechos.

1. El Juzgado Tercero Civil del Circuito, en sentencia del 14 de septiembre de 2015 no accedió a esta petición y en su parte resolutive punto sexto expreso:

SEXTO: NEGAR *El derecho de retención solicitado en la contestación que hiciera Ana Lucia Ramos Méndez a la demanda de reconvención.*

2. El poseedor de mala fe no tiene derecho a que se le reconozcan las mejoras que le haya hecho a la propiedad, pues así lo dice claramente el inciso 5 del artículo 966 del código civil:

«El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.»

3. Dentro del proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO que cursa en el Juzgado 1º Civil de Circuito radicación 73001-31-03-001-1998-00243-00, ya se definió que las mejoras por *accesión* pertenecen al terreno.

Artículo 2445 del C.C. *La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles, según el artículo 658; pero deja de afectarlos desde que pertenecen a terceros.*

La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.

Al Segundo:

Me opongo al pago de las mejoras.

- a. Hace una reclamación después de llevarse a cabo proceso donde fue demandante en pertenencia y demandada en reivindicación sentencia que le fue adversa, cuyas mejoras no le fueron reconocidas en la sentencia del 14 de septiembre de 2015.

Dice el párrafo final de las consideraciones:

(...) Por consiguiente, iterase, al no demostrarse con absoluta veracidad que clase de mejoras fueron las que se efectuaron, es decir, si son necesarias, útiles o voluptuarias, luego, no es posible accederse al derecho de retención, pues, el mismo surge en la medida que haya algo para retener, pero, ante la orfandad probatoria y limitada gestión de la parte

interesada para probar fehacientemente que mejoras se perpetuaron, luego, no se puede acceder a esta petición.

Y concluye en la decisión:

SEXO: NEGAR El derecho de retención solicitado en la contestación que hiciera Ana Lucia Ramos Méndez a la demanda de reconvención.
(Resaltado y negrillas fuera de texto)

- b. **Este derecho no le asiste** ya que su posesión fue de mala fe. Pues así lo dice claramente el inciso 5 del artículo 966 del código civil.

Página 3 de la sentencia párrafo 3 expresa así:

(...) Ana Lucia Ramos en forma ilegal ingreso al lote y tomo abusivamente una parte del este, siendo la posesión de mala fe (Fraudulenta), ya que la citada señora es conocedora directa de la situación jurídica del globo de mayor extensión, como lo es el poder material por parte del estado debido al proceso hipotecario sobre dicho predio, lo que impide el ejercicio de la posesión por parte de los particulares sobre el inmueble.

- c. El avalúo presentado, de las mejoras, como los linderos, corresponden al presentado por el señor Weyner Cardozo Ariza, en Noviembre de 2017, no se puede olvidar el hecho que la señora Ana Lucia Ramos Méndez, realizo promesa de compraventa en un 50%, de las mejoras a su yerno el señor Weyner Cardoso Arias. Quien le cancelo \$20.000.000 al momento de firmar la promesa.
- Por lo anteriormente descrito rechazamos el pago de mejoras estimadas en \$55.000.000.00

Al Tercero:

Me opongo totalmente al pago de **FRUTOS CIVILES**. Por las siguientes razones:

- a. La primera parte del inmueble un 50% le fue entregada a la señora Miryam Mancera **24 de noviembre de 2014**, por parte del comisionado este inmueble se encontraba arrendado a la señora María Alejandra Trujillo por la señora Ana Lucia Ramos Méndez, una vez realizada la entrega procedió la señora Miryam Mancera Rivera, a darle a la inquilina un plazo prudencial para que desocupara, fue así como para el 17 de diciembre de 2017, la señora Miryam Mancera se dirigió al inmueble para recibirlo de parte de la inquilina, pero la señora María Alejandra Trujillo ya no se encontraba ocupando el inmueble, este se encontraba ocupado por otra persona el señor JOSE DANIEL IZQUIERDO CACERES, quien manifestó que las señora Ana Lucia Ramos Méndez, que era la real dueña, le había arrendado el inmueble por la suma de \$300.000 pesos.

- b. En tales circunstancias la señora Miryam Mancera Rivera, procedió a instaurar una QUERRELLA POLICIVA POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN, en contra de la señora Ana Lucia Ramos Méndez, ante la INSPECCIÓN DOCE DE POLICÍA.

Trabada la Litis por perturbación a la posesión, después de llegar a una segunda instancia y 2 tutelas, las cuales les fueron adversas a la señora Ana Lucia Ramos Méndez, el Inspector de policía pudo entregarle el bien (50%) a la señora Miryam Mancera solo hasta **21 de noviembre de 2018**, en estado deplorable, vidrio rotos, puertas, pintura en mal estado, en general en un estado de deterioro y abandono.

- c. La señora Ana Lucia Ramos Méndez, a través de su apoderado solicita el pago de frutos civiles desde diciembre de 2017, cuando ella siguió cobrando un arriendo en un total desacato a la ordenado en la sentencia y a la decisión de fondo proferida también por la Inspección de Policía, dando lugar para que el señor inspector de policía formulara denuncia penal en contra de la señora Ana Lucia Ramos Méndez por FRAUDE A RESOLUCION JUDICIAL.

- d. Aquí lo que existe es un fraude procesal al reclamar frutos civiles que supuestamente ha dejado de percibir desde el mes de noviembre de 2017. Cuando era ella quien tenía arrendado.

Por lo cual no es cierto que se le haya causado un detrimento en el usufructo de las mejoras estimado en 22 meses por la suma de \$6.600.000.00.

Una vez más la mala fe del aquí demandante.

Al Cuarto:

Me opongo, al pago de costas.

PRUEBAS

A. Documentales

1. Certificado de libertad matricula Inmobiliaria 350-77696.
2. Auto del 1 de diciembre de 2003 Proceso Hipotecario 0243/1999 y Fallo Corte suprema de Justicia.
3. Contrato de promesa de compraventa 50%, apto 102 del 21 de junio de 2015
4. Sentencia proferida por el Juzgado tercero civil del Circuito de Ibagué, el catorce (14) de septiembre 2015.
5. Sentencia Ejecutoriada.
6. Despacho comisorio 0180, del 21 de septiembre de 2017 Y consulta de proceso.
7. Plano con el fin de aclarar las áreas Apto 101 y 102.
8. Informe del Comisionado.
9. Querrella Policiva Apto 101- Fallo segunda Instancia.
10. Informe del Inspector de Policía.

11. Inspección de policía denuncia por Fraude a Resolución Judicial. Septiembre 19 de 2018.
12. Acta de entrega Apto 101 del 21 de Noviembre 2018. Por parte del Inspector de Policía.
13. Audiencia que resuelve la Oposición apto 102 del 30 de Agosto de 2018. Y fallo en segunda Instancia.
14. Despacho comisorio 0015, apto 102 del 15 de marzo de 2019 y consulta de proceso.
15. Avalúo del 2013 presentado al Juez de Paz el cual no es el mismo presentado en esta demanda.
16. Avalúo presentado por el señor Weyner Cardoso Ariza en Noviembre de 2017.

B. Interrogatorio de Parte.

Solicito a su Honorable Despacho se sirva señalar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de **INTERROGATORIO DE PARTE** que deberá absolver la señora **ANA LUCIA - RAMOS MENDEZ**, quien podrá ser citada a través de su apoderado judicial, en la calle 9 N.1-69 oficina 105. Correo electrónico. enriquearanqoh@hotmail.com

C. Testimoniales.

Solicito a despacho se sirva citar para recepcionar los testimonios de las siguientes personas que depondrán sobre los hechos de la demanda y su contestación y las demás que interesen al proceso.

Ruego citar a las siguientes personas:

- **Mildred Carranza G.** En la Manzana D casa 5 Urbanización Villa Leidy, Ibagué. Correo electrónico: milkiweyc@hotmail.com
- **Jesús Antonio Jara.** En la Manzana D casa 2 Urbanización Villa Leidy, Ibagué. Manifiesta no tener correo electrónico.
- **Dora Ligia Galvis Sánchez.** En la Manzana F casa 2 Urbanización Villa Leidy. Ibagué. Correo electrónico: doraligia40@outlook.ess
- **MARCO HEBER NIETO DÍAZ,** en la manzana F casa 6 de la Urbanización Villa Leidy de esta ciudad, Correo electrónico: hebernieto333@outlook.ess

- d. Solicito la designación de un Perito evaluador, de la lista de auxiliares de la justicia para que determine realmente el área, linderos, mejoras, del apto 101.

En Cuanto a las Pruebas Documentales Aportadas al Proceso:

Me permito OBJETAR y RECHAZAR el avalúo de mejoras presentado por la parte demandante al año 2017.

Este avalúo es una copia del presentado por el señor **Weyner Cardozo Ariza**, tal como se puede evidenciar en la prueba N. 16.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

Me permito proponer las siguientes excepciones:

1. COSA JUZGADA.

Se pretende que el juez garantice la seguridad jurídica a un derecho ya reconocido judicialmente. Aquí la parte demandante distorsiona los hechos de la sentencia, con el fin de reabrir un debate en el cual ya se probó que la señora Ana Lucia ramos Méndez, no tiene derecho a las mejoras, presentado pruebas acomodadas como es un avalúo realizado por el señor Weyner Cardozo Ariza, y un supuesto pago de Frutos Civiles, cuando fue la señora Ana Lucia que volvió a invadir la parte que el juzgado ya había le entregado a mi poderdante.

a. Definición de cosa juzgada.

La cosa juzgada es una institución jurídica procesal mediante la cual se otorga a las decisiones plasmadas en una sentencia y en algunas otras providencias, el carácter de inmutables, vinculantes y definitivas. Los citados efectos se conciben por disposición expresa del ordenamiento jurídico para lograr la terminación definitiva de controversias y alcanzar un estado de seguridad jurídica.

b. Efectos

En primer lugar, los efectos de la cosa juzgada se imponen por mandamiento constitucional o legal derivado de la voluntad del Estado, impidiendo al juez su libre determinación, y en segundo lugar, el objeto de la cosa juzgada consiste en dotar de un valor definitivo e inmutable a las providencias que determine el ordenamiento jurídico. Es decir, se prohíbe a los funcionarios judiciales, a las partes y eventualmente a la comunidad, volver a entablar el mismo litigio.

c. Funciones negativa y positiva

La cosa juzgada tiene como función negativa, prohibir a los funcionarios judiciales conocer, tramitar y fallar sobre lo resuelto, y como función positiva, dotar de seguridad a las relaciones jurídicas y al ordenamiento jurídico.

d. Efectos inter partes o erga omnes

La fuerza vinculante de la cosa juzgada se encuentra limitada a quienes plasmaron la Litis como parte o intervinientes dentro del proceso, es decir,

produce efecto Inter partes. No obstante, el ordenamiento jurídico excepcionalmente le impone a ciertas decisiones efecto erga omnes, es decir, el valor de cosa juzgada de una providencia obliga en general a la comunidad, circunstancia que se establece en materia penal y constitucional.

e. Efectos procesales y sustanciales

Al operar la cosa juzgada, no solamente se predicán los efectos procesales de la inmutabilidad y definitividad de la decisión, sino que igualmente se producen efectos sustanciales, consistentes en precisar con certeza la relación jurídica objeto de litigio

2. **COBRO DE LO NO DEBIDO.**

- a. Pretende dentro de esta demanda se le cancele unas mejoras las cuales por sentencia se declaró que no le pertenecen así dice la sentencia del 14 de septiembre de 2015.

SEXTO: NEGAR El derecho de retención solicitado en la contestación que hiciera Ana Lucia Ramos Méndez a la demanda de reconvención. (Resaltado y negrillas fuera de texto).

- b. Así mismo pretende por esta vía se le cancelen los **FRUTOS CIVILES** cobrando de mala fe unas sumas las cuales no se causaron a partir del mes de diciembre de 2017, pues Ana Lucia Ramos, como se ha demostrado después del que el Juzgado Tercero Civil Municipal entregara el 50% entro nuevamente clandestinamente al apto 101, y arrendo el inmueble, por lo cual se instauro ante la Inspección Doce de Policía Querrella por Perturbación a la Posesión siendo desalojada el 21 de Noviembre de 2018, encontrándose el inmueble en total estado de abandono y deterioro.

- Por las razones expuestas la señora Miryam Mancera Rivera, no está obligada a cancelarle a la señora Ana Lucia Ramos Méndez LA SUMA DE CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE (\$55.000.000.00), por concepto de mejoras.

Como tampoco está obligada a pagar por concepto de FRUTOS CIVILES, la suma de SEIS MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS MCTE (\$6.000.000.00)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo el presente escrito en lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 966, 2445 del C.C. Y del código general de Proceso el Artículo 303. **Cosa juzgada** y demás normas concordantes.

ANEXOS

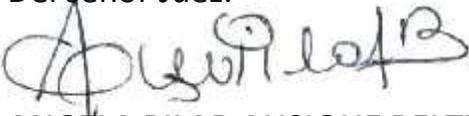
Poder otorgado a través del correo electrónico decreto 806 de 2020. Los documentos relacionados como pruebas.

NOTIFICACIONES - CANAL DIGITAL

La señora Miryam Mancera Rivera: en el correo electrónico: miryamancera40@outlook.es

La suscrita correo electrónico: anpyliou@hotmail.com

Del señor Juez.



ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN.

C.C.39.627.886 de Fusagasugá.

T.P. N° 224.437 del C.S.J.

Son 144 Folios.

CONSTITUCION DEL PODER

Ibagué, octubre 21 de 2020.

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL.

j04cmpaliba@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF: PROCESO : DECLARATIVO
 DEMANDANTE : ANA LUCIA - RAMOS MENDEZ
 DEMANDADO : MIRYAM MANCERA RIVERA
 RADICACION : 73001-40-03-003-2019-00430-00

ASUNTO : CONSTITUCION DE PODER.

MIRYAM MANCERA RIVERA, Mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía N° 38.262.552. De Ibagué, quien obra en ese acto en nombre propio a la señora JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ, atentamente manifiesto que en tal condición otorgo poder amplio y suficiente a la abogada **ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN**, identificada con cedula de ciudadanía 39.627.886 de Fusagasugá, con tarjeta profesional N° 224.437 de C.S.J. correo electrónico anpyliau@hotmail.com .Para que en mi nombre y representación conteste y lleve a su terminación DEMANDA DECLARATIVA ORDINARIA DE MENOR CUANTÍA incoada través de apoderado judicial por la señora **ANA LUCIA RAMOS MENDEZ**, dentro del proceso en referencia.

Mí apoderada queda facultada conforme al artículo 77 del C.G.P. Así mismo las facultades de: Recibir, desistir, conciliar, allanar, transar, sustituir, reasumir, tacha de falsedad, como en general a todo aquello que redunde en los intereses que persigo.

Atentamente.

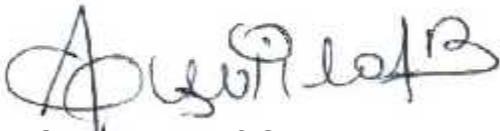


MIRYAM MANCERA RIVERA

C.C. 38.262.552. De Ibagué.

Correo electrónico: miryamancera40@outlook.es

ACEPTO EL PODER.



ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN

C.C.39.627.886 De Fusagasugá.

T.P. N°224.437 del C.S.J.

Correo electrónico anpyliau@hotmail.com

ASUNTO : CONSTITUCION DE PODER.

miryam mancera rivera <miryamancera40@outlook.es>

Mié 21/10/2020 8:44 AM

Para: anpyliu@hotmail.com <anpyliu@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (64 KB)

PODER.docx

RADICACION	: 73001-40-03-003-2019-00430-00
REF: PROCESO	: DECLARATIVO
DEMANDANTE	: ANA LUCIA - RAMOS MENDEZ
DEMANDADO	: MIRYAM MANCERA RIVERA

PRUEBA N.1

**CERTIFICADO DE LIBERTAD MATRICULA
INMOBILIARIA NÚMERO 350-77696.**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Pagina 1

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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: 350 - IBAGUE DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: IBAGUE VEREDA: IBAGUE

FECHA APERTURA: 15-01-1991 RADICACIÓN: 1991-142 CON: ESCRITURA DE: 03-01-1991

CODIGO CATASTRAL: **010400660111000**COD CATASTRAL ANT: 73001010400660111000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER ESCRITURA N. 3956 DEL 27-12-90 NOTARIA 1. DE IBAGUE.....RECTIFICACIÓN ÁREA SEGÚN OFICIO SN DEL 6/5/2019.....9554M2

COMPLEMENTACION:

01.- MANCERA RIVERA. MYRIAM. OSPINA RIVERA.JORGE. OSPINA RIVERA.LUZ STELLA. OSPINA RIVERA MARIA DULEY. HUBO POR ADJUDICACION SUCESION DE RIVERA VDA DE OSPINA. RESURRECCION. POR SCRITURA 3531 DEL 03-10-89 NOTARIA 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 07-05-90 EN EL FOLIO DE MATRICULA 350-0044566.- 02.- RIVERA DELGADO DE OSPINA. RESURRECCION. ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD. DE RIVERA DELGADO. BERNARDA. RIVERA DELGADO. YEZID. PINILLA DE RIVERA. EUDOCIA. RIVERA DE HERRERA. CATALINA. RIVERA PINILLA. MARGARITA. FANNY, RIVERA DE MARTINEZ. MARIA VIANEY. RIVERA PINILLA. ELVIRA. FABIOLA. RIVERA LIBARDO ANTONIO. RIVERA DE MENDEZ. ZOILA MARIA. RIVERA DELGADO. PRAXIDES. MERCEDES. CELSO FIDEL, MARIA EMMA. DEL RIO CHAPARRO. ESPERANZA. DEL RIO CHAPARRO MARTHA.-SENTENCIA DEL 28-06-85 JUZ.3.CIVIL DEL CTO. IBAGUE, REGISTRADO EL 10-10-85 350-0044566.- 03.-ZOILA MARIA RIVERA DE HERNANDEZ, HABIA ADQUIRIDO MEJORAS POR HABERLAS PUESTO A SUS EXPENSAS. SEGUN DECLARACIONES FECHA 24-05-85 ANTE ELJUEZ 3. C.MPAL. REGISTRADO EL 30-05-85.- AL FOLIO DE MATRICULA 350-0014871.- 04.- FLOR ALBA OVIEDO DE MURILLO. HABIA ADQUIRIDO MEJORAS PUESTAS A SUS DECLARACIONES DE CONSTRUCCION DEL 05-08-82 EN EL JUZ.2.C. MPAL DE IBAGUE, REGISTRADA EL 06-08-82 AL FOLIO DE MATRICULA 350-0014871.- 05.- LA SUCESION DE CATALINA DELGADO VDA DE RIVERA. HABIA ADQUIRIDO DENTRO DEL JUICIO DE REINDICATORIA SEGUN SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL DEL 14 DE AGOSTO DE 1.979 REGISTRADA EL 24 DE MARZO DE 1.983 AL FOLIO DE MATRICULA 350.0014871. DENTRO DEL JUICIO REINDICATORIO DE ROBERTO PALOMINO BEDOYA, MARCO ANTONIO ESCARRAGA GARCIA Y PABLO ENRIQUE ROMERO, CONTRA LA SUCESION DE CATALINA DELGADO VDA.DE RIVERA. 06. MARTHA DEL RIO CHAPARRO Y ESPERANZA DEL RIO CHAPARRO, HABIAN ADQUIRIDO SU DERECHO POR COMPRA HECHA A MARIA CECILIA CHAPARRO RIVERA., POR ESCRITURA 3164 DEL 8 DE NOVIEMBRE DE 1.982 NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 22 DE NOVIEMBRE DE 1.982 EN EL FOLIO DE MATRICULA 350.0014871. 07. BERNARDA RIVERA DE GUERRERO, MERCEDES RIVERA DELGADO, MARIA EMMA RIVERA DELGADO, MARIA CECILIA CHAPARRO RIVERA, RESURRECCION RIVERA VDA.DE OSPINA, YESID RIVERA DELGADO, PRAXEDIS RIVERA DELGADO, CELSO FIDEL RIVERA DELGADO, HERIBERTO RIVERA DELGADO, HABIAN ADQUIRIDO POR ADJUDICACION QUE SE LES HIZO EN LA SUCESION DE CATALINA DELGADO VDA.DE RIVERA, SEGUN SENTENCIA DEL 29 DE ABRIL DE 1.979, DEL JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE IBAGUE, REGISTRADA EL 24 DE MAYO DE 1.982 EN EL FOLIO DE MATRICULA 350.0014871. 08. MRIA EUDOCIA PINILLA DE RIVERA, MARGARITA RIVERA PINILLA, CATALINA RIVERA DE HERRERA, FANNY HERRERA PINILLA, MARIA VIANEY RIVERA PINILLA FABIOLA RIVERA PINILLA LIBARDO ANTONIO RIVERA, ZOILA RIVERA DE MENDEZ, HABIAN ADQUIRIDO EN LA SUCESION DE HERIBERTO RIVERA DELGADO, SEGUN SENTENCIA DEL 2 DE SEPTIEMBRE DE 1.977 JUZGADO 4.MUNICIPAL DE IBAGUE, REGISTRADA EL 16 DE FEBRERO DE 1.978, EN EL IBRO 1. TOMO 2. FOLIO 472 PARTIDA 610. 09. CATALINA DELGADO VDA.DE RIVERA, HABIA ADQUIRIDO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE CRUZ RIVERA JARA, PARTICION REGISTRADA EL 2 DE FEBRERO DE 1.957, EN EL LIBRO 1. IMPAR, TOMO 1. FOLIO 553 PARTIDA 162., PROTOCOLIZADO POR ESCRITURA N.579 DEL 30 DE MAYO DE 1.957, DE LA NOTARIA 2. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 08 DE MAYO DE 1.957 EN EL LIBRO 2.IMPAR, TOMO 1. FOLIO 479 PARTIDA 252.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE N. 4. PERIMETRO URBANO 7.828.22 M2.

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

350 - 76351

350 - 44566

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-01-1991 Radicación: 142



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Pagina 2

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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

Doc: ESCRITURA 3956 DEL 27-12-1990 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 106 ADJUDICACION LIQUIDACION COMUNIDAD

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

DE: OSPINA RIVERA JORGE

DE: OSPINA RIVERA LUZ STELLA

DE: OSPINA RIVERA MARIA DULEY

A: MANCERA RIVERA MYRIAM

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-12-1992 Radicación: 17497

Doc: ESCRITURA 4283 DEL 27-11-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARTE (180:00 MTS.2.)

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

DE: MANCERA RIVERA MYRIAM

A: ROMERO GUTIERREZ LUIS ALBERTO

X

A: SANCHEZ RONCANCIO PEDRO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-02-1993 Radicación: 2639

Doc: ESCRITURA 4452 DEL 07-12-1992 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (90.M2)

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

DE: MANCERA RIVERA MIRYAM

A: MONSALVE CASTILLO JOSE FRANCISCO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-07-1993 Radicación: 11558

Doc: ESCRITURA 2333 DEL 18-06-1993 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARCIAL (90MTS2)

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

DE: MANCERA RIVERA MIRYAM

A: BARRAGAN RANGEL BLANCA NINA

X

A: MORA OCAMPO JAIRO DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 01-12-1993 Radicación: 21151

Doc: ESCRITURA 4608 DEL 03-11-1993 NOTARIA 1. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA PARTE (41.00MTSX35.00M2)

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

DE: MANCERA RIVERA MIRYAM



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Pagina 3

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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: MARTINEZ RODRIGUEZ CARLOS EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-12-1996 Radicación: 26997

Doc: ESCRITURA 4894 DEL 16-12-1996 NOTARIA 4. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: MANCERA RIVERA MIRYAM

CC# 3822352 X

A: SERNA DE REYES MARIA LUCERO

CC# 20620662 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-07-1998 Radicación: 1998-13490

Doc: OFICIO 1421 DEL 19-06-1998 JUZGADO 1 C.DEL CTO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 402 EMBARGO ACCION REAL HIPOTECARIO

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

DE: SERNA DE REYES MARIA LUCERO

A: MANCERA RIVERA MIRYAM

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 05-04-2011 Radicación: 2011-350-6-6574

Doc: OFICIO 615 DEL 14-03-2011 juzgado tercero civil del circuito DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: RAMOS MENDEZ ANA LUCIA

A: BARRAGAN RANGEL BLANCA NINA

A: MANCERA RIVERA MIRIAM

A: MANOSALVE CASTILLO JOSE FRANCISCO

A: MARTINEZ RODRIGUEZ CARLOS EDUARDO

A: MORA OCAMPO JAIRO DE JESUS

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: ROMERO GUTIERREZ LUIS ALBERTO

A: SANCHEZ RONCANCIO PEDRO

A: SERNA DE REYES MARIA LUCERO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-2012 Radicación: 2012-350-6-12679

Doc: OFICIO 8282012148 DEL 29-06-2012 juzgadoquinto civil del circuito DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: ROMERO GUTIERREZ LUIS ALBERTO

CC# 5806647

A: MANCERA RIVERA MIRYAM

CC# 3822352



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Página 4

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-02-2013 Radicación: 2013-350-6-3033

Doc: OFICIO 0216 DEL 22-01-2013 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: ALIRIO FLORES ARDILA

A: ASOCIACION DE VIVIENDA PRODEFENSA DE VILLA LEIDI Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: BLANCA NINA BARRAGAN RANGEL

A: CARLOS EDUARDO MARTINEZ RODRIGUEZ

A: JAIRO DE JESUS OCAMPO

A: JOSE FRANCISCO MONSALVE CASTILLO

A: LUIS ALBERTO ROMERO GUTIERREZ

A: MARIA LUCERO SERNA DE REYES

A: MIYAM MANCERA RIVERA

A: PEDRO SANCHEZ RONCANCIO

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-09-2014 Radicación: 2014-350-6-19367

Doc: OFICIO 02954 DEL 29-07-2014 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: PEÑA OCAMPO RAUL

CC# 93367968

A: DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: MANCERA RIVERA MIRYAM

CC# 3822352

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 31-07-2015 Radicación: 2015-350-6-14047

Doc: OFICIO 2493 DEL 27-07-2015 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: LUGO HOYOS MARTHA CRISTINA

CC# 65765733

A: BARRAGAN RANGEL BLANCA NINA

A: MANCERA RIVERA MYRIAM

A: MARTINEZ RODRIGUEZ CARLOS EDUARDO

A: MONSALVE CASTILLO JOSE FRANCISCO

A: MORA CAMPO JAIRO DE JESUS

A: ROMERO GUTIERREZ LUIS ALBERTO



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Página 5

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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: SANCHEZ RONCANCIO PEDRO

A: SERNA DE REYES MARIA LUCERO

A: Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 03-09-2015 Radicación: 2015-350-6-16361

Doc: SENTENCIA SN DEL 14-10-2014 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA AREA SEGREGADA 90 MTS2

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

A: FLOREZ ARDILA ALIRIO

CC# 93393640

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-05-2016 Radicación: 2016-350-6-8156

Doc: DOCUMENTO 1497 DEL 22-04-2016 JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL CANCELA EMBARGO COMUNICADO POR OFICIO 1421 DEL 19/6/1998 DEL JUZGADO 1 C.DEL CTO DE IBAGUE.

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

DE: SERNA DE REYES MARIA LUCERO

CC# 20620662

A: MANCERA RIVERA, MIRYAM.

CC# 38262552

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 13-09-2017 Radicación: 2017-350-6-16539

Doc: OFICIO 2316 DEL 12-09-2017 JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL RAD. 2017-00466-00

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

DE: BARBOSA VIUDA DE CAMPOS MARIA DEL CARMEN

CC# 20901318

A: MANCERA RIVERA MIRYAM CC 38262552 Y OTROS

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-10-2017 Radicación: 2017-350-6-17867

Doc: OFICIO 02983 DEL 17-08-2017 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA OFICIO 02954 DEL 29/7/2014 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE .

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

DE: PEÑA OCAMPO RAUL

CC# 93367968

A: MANCERA RIVERA MIRYAM

CC# 3822352



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

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Página 6

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

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

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

A: Y DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 06-12-2018 Radicación: 2018-350-6-25759

Doc: OFICIO 1143 DEL 10-10-2018 juzgado tercero civil del circuito DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA CONSTITUIDO POR OFICIO 615 DEL 14/3/2011 DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

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

DE: RAMOS MENDEZ ANA LUCIA

CC# 65728176

A: BARRAGAN RANGEL BLANCA NINA

A: MANCERA RIVERA MIRIAM

A: MANOSALVE CASTILLO JOSE FRANCISCO

A: MARTINEZ RODRIGUEZ CARLOS EDUARDO

A: MORA OCAMPO JAIRO DE JESUS

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: ROMERO GUTIERREZ LUIS ALBERTO

A: SANCHEZ RONCANCIO PEDRO

A: SERNA DE REYES MARIA LUCERO

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 14-02-2019 Radicación: 2019-350-6-2992

Doc: OFICIO 2728 DEL 24-09-2018 JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL, HOY CUARTO TRANSITORIO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA RAD:73001-40-03-011-2018-00296-00

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

DE: CONEJO CARLOS JULIO

CC# 2258865

DE: RODRIGUEZ SEGOVIA HERMELINDA

CC# 28535815

A: BARRAGAN RANGEL BLANCA NINA

A: MANCERA RIVERA, MIRYAM.

CC# 38262552

A: MANOSALVE CASTILLO JOSE FRANCISCO

A: MARTINEZ RODRIGUEZ CARLOS EDUARDO

A: MORA OCAMPO JAIRO DE JESUS

A: PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS

A: ROMERO GUTIERREZ LUIS ALBERTO

A: SANCHEZ RONCANCIO PEDRO

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 16-05-2019 Radicación: 2019-350-6-8902

Doc: OFICIO SN DEL 06-05-2019 INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC DE IBAGUE



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Página 7

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO RECTIFICACIÓN DE AREA ACTUAL DE 9554 M2

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

DE: INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 02-09-2019 Radicación: 2019-350-6-16609

Doc: OFICIO 1495 DEL 15-08-2019 JUZGADO TERCERO DE PEQUE/AS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0856 CANCELACION POR ORDEN JUDICIAL DEMANDA PERTENENCIA SEGÚN OFICIO 2316 DEL 12/9/2017 DE LA JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE IBAGUE

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

DE: BARBOSA VIUDA DE CAMPOS MARIA DEL CARMEN

CC# 20901318

A: MANCERA RIVERA, MIRYAM.

CC# 38262552

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 92113

3 -> 92712

4 -> 94006

5 -> 96477

13 -> 221903

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 3 Radicación: 0 Fecha: 15-01-1997

LO INCLUIDO ALEN ART.35 DCT.1250.70

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: 0 Fecha: 01-01-1901

MANCERA RIVERA MYRIAM Y OSPINA RIVERA LUZ STELLA VALE ART.35 DECRETO 1250/70

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Radicación: 0 Fecha: 01-01-1901

POR RESOL.N.065/93 SE CORRIGE. COMPRAVENTA PARTE(180:00 MTS.2.) SE ABRE EL 350-0092113

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2011-350-3-1122 Fecha: 16-07-2011

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)

Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: 2016-350-3-894 Fecha: 26-04-2016

SE CORRIGE EN CUANTO A EXCLUIR LA IDENTIFICACION DE LA SEÑORA MANCERA RIVERA MIRYAM - DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO 1421 DEL 19/6/1998 JUZGADO 1 C.DEL CTO DE IBAGUE - POR NO MENCIONAR LA IDENTIFICACION DEL DEMANDADO.- VALE,ART.59 LEY 1579 DEL 2012.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 191007648924223150

Nro Matrícula: 350-77696

Pagina 8

Impreso el 7 de Octubre de 2019 a las 03:34:32 PM

**"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: Realtech

TURNO: 2019-350-1-107634

FECHA: 07-10-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: BERTHA FANNY HURTADO ARANGO



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

PRUEBA N.2

**AUTO DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2003 PROCESO
HIPOTECARIO 0243/1999 Y FALLO
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.**

229
280

rad. 0243/98

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué, primero (lo.) de diciembre de dos mil tres (2003)

El Despacho no accede a lo solicitado en escrito que precede ya que en primer lugar debió alegarse dentro del término concedido para éllo.

Y como si lo anterior no fuera suficiente, el artículo 2446 del C.Civil, dice: "La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta los muebles que por sucesión a éllo se reputan inmuebles, según el artículo 658; pero deja de afectarlos desde que pertenecer a terceros."

La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada."

COPIESE Y NOTIFIQUESE

El juez,

JUAN GILBERTO OVALLE TELLEZ

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Ibagué, 12 de Diciembre de 2003
El auto anterior es notificado por anotación en los autos de hoy 204
Secretaría

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA
Dr. 9/03
10 6-2-8
6-2-8

República de Colombia

Corte Suprema de Justicia

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
SALA DE CASACION CIVILMagistrado Ponente
EDGARDO VILLAMIL PORTILLA

Bogotá D.C., veintisiete de octubre de dos mil cuatro

Ref.: Exp. No. 73001-22-13-000-2004-00305-01

Se resuelve la impugnación formulada contra el fallo proferido por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué el 9 de septiembre de 2004, que negó la tutela promovida por la Asociación Prodefensa de la Urbanización Villa Leidy contra el Juzgado 1º Civil del Circuito de Ibagué.

ANTECEDENTES

Ana María Rozo, en su condición de representante legal de la Asociación Prodefensa de la Urbanización Villa Leidy suplicó la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y al libre ejercicio del dominio de bienes, que estimó vulnerados por el juzgado al no aceptar la exclusión de unos bienes para la práctica de la diligencia de remate del inmueble sobre el cual se constituyó garantía hipotecaria dentro del proceso ejecutivo hipotecario adelantado contra Myriam Mancera Rivera. En consecuencia solicitó que se ordene al juez accionado excluir del remate las mejoras establecidas sobre el inmueble hipotecado, a fin de que únicamente se remate el lote de terreno sobre el cual se constituyó el gravamen.

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

Fundó su pretensión en los hechos que enseguida se compendian:

1. Manifestó la demandante que Myriam Mancera Rivera constituyó hipoteca a favor de María Lucero Serna de Reyes sobre un lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 350-77696, con base en el cual se inició proceso ejecutivo hipotecario ante el Juzgado 1º Civil del Circuito de Ibagué.

2. Señaló que la deudora, con posterioridad a la constitución de la hipoteca, dividió el lote y efectuó ventas a diferentes personas, garantizadas con contratos de compraventa y con base en ellos, los compradores construyeron sus viviendas, las que se encuentran debidamente protocolizadas.

3. Una vez enterados de la existencia del proceso ejecutivo y de la incapacidad de la deudora para el pago de la obligación, los habitantes del terreno, denominado hoy Urbanización Villa Leidy, compraron los derechos litigiosos con el fin de garantizar la posesión y si fuere posible rematar el bien por el valor del crédito, para posteriormente legalizar la propiedad.

4. Informó igualmente la promotora de la tutela que el lote de terreno se encuentra embargado y secuestrado y en el dictamen pericial que lo avaluó se determinó en forma individual, el valor del terreno y el de las mejoras, con la salvedad que estas últimas eran de propiedad de sus poseedores.

5. La Asociación demandante solicitó al juez accionado excluir del remate las mejoras construidas en el terreno, por cuanto son de propiedad de los miembros de la asociación, las que no estaban al momento de constituirse el gravamen. Esta solicitud fue negada mediante auto de 1º de diciembre 2003, con fundamento en el artículo 2445 del C.C., siendo reiterada posteriormente y resuelta en auto que ordena estarse a lo dispuesto en el anterior; contra esta última providencia se presentaron los recursos de reposición y apelación, que fueron negados por el juzgado.

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

RESPUESTA DEL DEMANDADO

El titular del Juzgado 1º Civil del Circuito de Ibagué manifestó al Tribunal que la petición contenida en la tutela ya fue solicitada en el proceso y negada por el despacho, con razones suficientemente explicadas, las que fueron producto de un examen serio sobre las normas vigentes. Solicitó que se niegue el amparo constitucional por cuanto la demandante no hizo uso de los medios de defensa judiciales para reponer o revocar el auto que negó la exclusión, por lo que es imposible pretender revivir estadios procesales o enmendar las fallas de las partes.

EL FALLO DEL TRIBUNAL

El Tribunal negó el amparo, por considerar que el juez accionado actuó conforme a la ley, sin que su actuar configure algún arbitrio o capricho, y por el contrario lo que se observa es que la demandante no hizo uso oportuno de los medios de defensa judicial contra la providencia del 1º de diciembre de 2003 que negó la exclusión solicitada, susceptible en su momento de ser recurrida, por lo que quedó en firme, sin que pueda por lo tanto afirmarse que el funcionario accionado hubiese incurrido en violación del debido proceso, ni esa decisión constituye una vía de hecho que amerite dar paso al amparo constitucional.

LA IMPUGNACION

La promotora del amparo impugnó la decisión del Tribunal reiterando los argumentos expuestos en la demanda, y reafirmó que lo que se trata de evitar son los graves perjuicios que ocasionaría el remate de bienes de propiedad de terceros, que son los mismos miembros de la asociación, que fueron adquiridos y construidos con sus propios recursos.

CONSIDERACIONES

En este evento resulta clara la improcedencia del amparo constitucional, pues con su ejercicio se cuestionan las decisiones del 1º de diciembre de 2003 y la de 26 de febrero del presente año que en su orden resolvieron: negar la solicitud

República de Colombia



Corte Suprema de Justicia

de exclusión de las mejoras construidas en el inmueble hipotecado en la diligencia de remate y estar a lo resuelto en la providencia anterior.

Los autos dan cuenta que el primer proveído, esto es,

fue recurrido por la Asociación demandante en el proceso, como cesionaria de los derechos litigiosos, cuando era susceptible de los recursos de reposición y apelación, y contra el segundo, el de 26 de febrero de 2004, sí los interpuso, habiéndole sido negado el de reposición y el de apelación no se concedió por improcedente.

Como es bien sabido una de las características esenciales de esta acción constitucional es la subsidiaridad, por lo que este mecanismo excepcional resulta improcedente si el afectado, en el curso de un proceso judicial, ha contado o cuenta con medios de defensa que le permitan el ejercicio efectivo de sus derechos, tal como lo establece el artículo 6º del Decreto 2591 de 1991, ya que los medios ordinarios de defensa no pueden ser arbitrariamente soslayados ni sustituidos por la acción de tutela, que como se ha reiterado, no se estableció para remediar los yerros en que incurran quienes acuden a un proceso, como aquí ocurrió.

Además, se observa que la interpretación que dio el juez accionado en torno al artículo 2445 del Código Civil, en ejercicio de la facultad de hermenéutica que le asiste como rector del proceso, está dotada de razonabilidad, no es caprichosa ni arbitraria, lo que descarta la incursión en una vía de hecho y cierra el paso a la acción de tutela.

Así las cosas, el fallo impugnado debe recibir confirmación.

DECISION

Con base en lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, CONFIRMA el fallo de tutela de la referencia.

República de Colombia

Corte Suprema de Justicia

Comuníquese esta determinación a las partes por telegrama y oportunamente remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA
(en comisión de servicios)

MANUEL ISIDRO ARDILA VELASQUEZ

JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR

CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO

CESAR JULIO VALENCIA COPETE
(en comisión de servicios)

EDGARDO VILLAMIL PORTILLA

PRUEBA N.3

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA 50%
APTO 102 DEL 21 DE JUNIO DE 2015**

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DE POSESION ACUMULADA Y BIEN INMUEBLE URBANO -
APARTAMENTO**

FECHA: 21 DE JUNIO DE 2015

DIRECCIÓN GLOBO MAYOR: Calle 24 N. 10-167 del Barrio Kennedy de Ibagué.

DERECHO POSESORIO ACUMULADO COMPRAVENDIDO: CINCUENTA POR CIENTO (50%) sobre el lote de terreno identificado con la dirección Calle 27 SUR MANZANA A CASA 14 de la Urbanización villa Leidy, el cual se desprende de un globo de mayor extensión identificado con Matricula Inmobiliaria N. 350-77696 y ficha catastral 01-04-0066-0111-000

PROPIEDAD COMPRAVENDIDA: Mejoras plantadas en la parte interior del lote identificadas con la dirección Calle 27 SUR Manzana A Casa 14 A

PROMETIENTE VENDEDORA: ANA LUCIA RAMOS MENDEZ identificada con C.C. 65.728.176 DE IBAGUE

PROMETIENTE COMPRADOR: WEYNER CARDOZO ARIZA identificado con C.C. 14.396.452 DE IBAGUE

Entre los suscritos ANA LUCIA RAMOS MENDEZ, domiciliada en Ibagué e identificada con la cédula de ciudadanía número 65.728.176 expedida en IBAGUE (TOL), quien para efectos de este contrato se llamará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por una parte, y por la otra **WEYNER CARDOZO ARIZA con C.C. 14.396.452 DE IBAGUE-TOLIMA**, mayor de edad, domiciliado en Ibagué, de estado civil **CASADO**, quien en este acto se llamará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

CONSIDERACIONES PREVIAS:

1. LA PROMETIENTE VENDEDORA actualmente adelanta demanda de pertenencia a su favor ante el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE dentro del radicado 2011/00073.
2. Sobre el lote en posesión de la señora ANA LUCIA RAMOS MENDEZ desde el año 2005, es decir hace DIEZ (10) AÑOS a la fecha, identificado con la dirección Calle 27 SUR manzana A Casa 14 de la Urbanización villa Leidy, el cual comprende un área de 103,09 M2, se compra vende aquí el CINCUENTA POR CIENTO (50%) en común y proindiviso del derecho posesorio, el cual se realiza con acumulación a la posesión que ejerza el promitente comprador.
3. Una vez se culmine el proceso declarativo a favor de la señora ANA LUCIA RAMOS MENDEZ, se suscribirán las respectivas escrituras del derecho posesorio antes enunciado y de las mejoras (apartamento interior) compravendido, acordándose como plazo Diciembre 21 de 2017 ante la NOTARIA TERCERA DEL CIRCUITO DE IBAGUE

El presente contrato se registrará por las siguientes CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO. - LA PROMETIENTE VENDEDORA promete vender **A EL PROMETIENTE COMPRADOR** y esta a su vez se obliga a comprar a aquella el CINCUENTA POR CIENTO (50%) en común y proindiviso de la posesión ejercida por DIEZ (10) AÑOS sobre un lote de terreno que se desprende de un globo de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N. 350-77696 de la Oficina de INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE y ficha catastral 01-04-0066-0111-000, porción del globo que se distingue con la dirección Calle 27 SUR MANZANA A CASA 14 de la Urbanización villa Leidy de Ibagué, el cual cuenta con los siguientes linderos: lote que comprende un área superficial de 103,09 M2, alinderado POR EL NORTE: En línea recta una extensión de 16.90 metros, con posesión de terceros, POR EL SUR: En línea recta con una extensión de 16.90 metros, con la casa identificada con la casa N. 13, POR EL ORIENTE: En línea recta con extensión de 6.10 metros, colindando con CALLE PUBLICA y POR EL OCCIDENTE: En línea recta con extensión de 6.10 metros colindando con la cada 6 de la misma manzana, junto con las mejoras sobre este distinguida como MANZANA A CASA 14 A Interior, consistente en apartamento de una planta, con plancha de ferro concreto, cuenta con sala comedor, cocina semi-integral, un baño enchapado y dos habitaciones, puertas y ventanas metálicas, cuanta con zaguán como servidumbre de acceso al apartamento, pisos en baldosa, con servicio de agua, luz y gas domiciliario. **SEGUNDA: LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el derecho y propiedad de mejoras objeto de esta promesa de compraventa, y declara que hará la entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, y en general libre de limitación o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de copropiedad a que se someterá el inmueble. **TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** - El precio del derecho cuota parte prometido en venta, es la suma de VEINTI DOS MILLONES DE PESOS M/C (\$22.000.000.00 M/CTE), y como acuerdo de pago entre las partes, se estipula que dicho valor será cancelado de la siguiente forma: la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/C (\$20.000.000.00 M/CTE) al momento de suscribir el presente documento y del cual manifiesta la vendedora al suscribir el presente documento que ha recibido a satisfacción y la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/C (\$2.000.000.00 M/C), el 21 de diciembre de 2017 al momento de suscribir las respectivas escrituras de propiedad. **CUARTA: PACTO DE ARRAS.** - Las partes han convenido fijar como arras para la ejecución de este contrato el CINCO POR CIENTO (5%) del valor acordado para la firma del presente documento. Las arras pactadas tienen el carácter de arras confirmatorias penales, es decir, las partes no podrán retractarse y si hay mora o incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a hacerlo, podrá elegir entre exigir el cumplimiento de este contrato o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios y si el incumplimiento o mora fuere por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, perderá la suma entregada a título de arras. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, por medio de la correspondiente escritura pública, en dicho instrumento se expresará que el

valor de las arras aquí convenidas se entenderá abonado al respectivo precio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la **PROMETIENTE VENDEDORA** hiciera efectivas las arras, se limitarán a restituir a **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio. **QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** - Los contratantes se obligan a suscribir la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento a la compraventa prometida en este contrato, en la Notaría **TERCERA (3ª)** del Círculo de Ibagué, el día veintiuno (21) del mes de Diciembre de 2017, a las TRES (3:00 PM). En evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría, la escritura se otorgará el siguiente día hábil, a la misma hora. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la fecha pactada en la presente cláusula para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiere cumplir y se presentará la necesidad de prorrogarla, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** lo hará saber por escrito y/o telefónicamente a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato modificando de común acuerdo dicha fecha, obligándose **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a suscribir el citado documento. En caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** omita(n) esta obligación incurrirá(n) en causal de incumplimiento en los términos que al respecto se han pactado en el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual forma, por acuerdo escrito entre las partes, el otorgamiento de la escritura pública podrá anticiparse o posponerse a la fecha inicialmente acordada. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para la firma de la escritura pública y esta no pudiere otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para el otorgamiento de la misma, por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la escritura pública hasta por un máximo de sesenta (60) días calendario a partir del día en que debía otorgarse la escritura pública de venta, sin que ésta prórroga sea causa de incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto no habrá lugar a sanciones por incumplimiento. En todo caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada escritura pública. **SÉXTA: ENTREGA MATERIAL DEL DERECHO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará entrega material del derecho posesorio y mejoras prometidas en venta a la firma del presente documento para que sea acumulada a la posesión que este ejerza en adelante. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante una vez realizada la entrega material, no se podrán adelantar obras de construcción hasta tanto se finiquite el proceso declarativo que se adelanta ante el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** a favor de la aquí vendedora, y cualquier mejora que se plante será bajo previo consenso anticipado con la señora **RAMOS MENDEZ**. **PARÁGRAFO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** asumirá los gastos correspondientes a la cuota parte de derecho posesorio respecto del inmueble objeto de este contrato. **SEPTIMA: PAZ Y SALVO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de contribución

por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, de acuerdo con lo normado en el artículo 116 de la ley 9 de 1989, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. **OCTAVA: GASTOS NOTARIALES E IMPUESTOS.** - Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se cancelarán así:-----

- 1- Los gastos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, **CINCUENTA POR CIENTO (50%) LA PROMETIENTE VENDEDORA y CINCUENTA POR CIENTO (50%) EL PROMETIENTE COMPRADOR.**
- 2- Los gastos de impuesto de registro de venta, tesorería, beneficencia, anotaciones de la escritura de compraventa, certificados de libertad y tradición y demás anotaciones serán asumidos **CIEN POR CIENTO (100%) por EL PROMETIENTE COMPRADOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no haber aportado **EL PROMETIENTE COMPRADOR** los valores correspondientes oportunamente, será de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES).** **NOVENA: SOLUCION DE DIFERENCIAS.** - Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución, del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes dispondrán de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de fracasar los mecanismos de arreglo directo, las diferencias serán resueltas por un árbitro único, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1. El Tribunal de Arbitramento funcionará en la ciudad de Ibagué, y sesionará en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué. 2. El Tribunal de Arbitramento estará integrado por un (1) árbitro designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable la Cámara de Comercio de Ibagué, y fallará en derecho. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, sobre la forma como las partes deben consignar los gastos y honorarios del Tribunal al inicio del trámite del proceso arbitral, se conviene que, al final la parte que resulte vencida, los asuma en su integridad, pero si la decisión sólo le es parcialmente desfavorable, se distribuirán de manera que se refleje el resultado obtenido. **DECIMA: CESIONES.** - La cesión de este contrato estará sujeta a la aprobación previa, expresa y por escrito de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, mientras no se suscriban las respectivas escrituras. **DÉCIMA PRIMERA: CONTRATO INTEGRAL.** - El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en venta, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato. Las partes declaran que el presente

contrato presta mérito ejecutivo, persé, sin necesidad de requerimiento alguno, ni reconocimiento del mismo, toda vez que las obligaciones que para las partes se desprenden y rigen desde ahora contienen y son un título claro, expreso y exigible. Y constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto, y en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto. **DÉCIMA SEGUNDA: EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara que los recursos que aportará para la compra del inmueble objeto de este contrato provienen del ejercicio de su ocupación, actividad o negocio lícito. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta. **DECIMA TERCERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.** - Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Ibagué. Igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfono para efectos de recibir cualquier **notificación o comunicación**:

ANA LUCIA RAMOS MENDEZ
C.C. 65.728.176 DE IBAGUE
LA PROMETIENTE VENDEDORA
 Dirección: Calle 9ª N. 1 - 69 Ofic. 105 LA POLA
 Celular. 3103494569
 e-mail: analuciar64@hotmail.com

WEYNER CARDOZO ARIZA
C.C. 14.396.452 DE IBAGUE
EL PROMETIENTE COMPRADOR
 Dirección: Calle 27 SUR Manzana A CASA 14 A
 de la Urbanización VILLA LEIDY de Ibagué - Tolima
 Celular: 3214109337

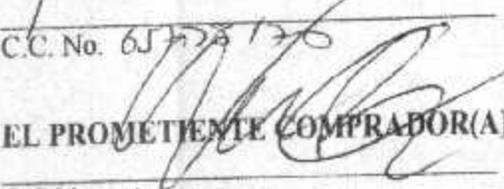
PARÁGRAFO. - EL PROMETIENTE COMPRADOR tendrán como obligación informar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de éste contrato.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (02) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Ibagué a los VEINTIUN (21) días del mes de junio de 2015.

Cordialmente,


LA PROMETIENTE VENDEDOR(A)

C.C. No. 65728176


EL PROMETIENTE COMPRADOR(A)

C.C. No. 14396452

PRUEBA N.4

**SENTENCIA PROFERIDA POR EL JUZGADO
TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ
EL CATORCE (14) DE SEPTIEMBRE 2015.**



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

Ibagué - Tolima, catorce (14) de septiembre dos mil quince (2015)

Acción : Ordinaria de pertenencia
Demandante : Ana Lucia Ramos Méndez
Demandado : Miriam Mancera Rivera y otros.
Expediente : 2011-00073-00
Sentencia No. : 035-15

Decídase el proceso ordinario de pertenencia de Ana Lucia Ramos Méndez contra Miriam Mancera Rivera, personas inciertas e indeterminadas y otros.

1. ANTECEDENTES

1.1. La actora, por intermedio de apoderado judicial formuló demanda ordinaria de pertenencia solicitando se declare haber adquirido por prescripción extraordinaria el dominio de la vivienda urbana de interés social, lote de terreno identificado con el numero 14 ubicado en la calle 26 A No 9-27 sur, barrio Kennedy de la ciudad de Ibagué, cuyos linderos especiales por brevedad, se dan por reproducidos, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No 350-77696 y se condene en costas.

1.2. Como sustento fáctico se compendia el siguiente:

Ana Lucia es poseedora con ánimo de señora y dueña del bien antes referido, durante el tiempo de posesión ha cercado el predio, lo ha desyerbado y limpiado sin reconocer dominio ajeno, transcurriendo así el tiempo legalmente establecido para solicitar la usucapión formulada.



1.3. Admitida a trámite la demanda (fl. 18 C1), se llevó a cabo el emplazamiento de las personas inciertas e indeterminadas y de los demandados ciertos, quienes contestaron a través de curador ad litem (Fol. 63 C1), seguidamente, se tuvo notificada por conducta concluyente a Miriam Mancera Rivera (Fol. 64 C1), sin haber contestado la demanda.

1.3.1. Acto seguido se abre el proceso a pruebas (Fol. 66-67 C1), y evacuadas las mismas se corre traslado para alegar, a lo que las partes guardaron silencio e ingresando el expediente al despacho para sentencia, pero, en vista de que a la demanda se le imprimió un trámite distinto, se decreta la nulidad y se ordena corregir tal situación, lo que conlleva a una nueva admisión de la demanda y otra vez a la notificación del extremo pasivo.

Efectuadas en debida forma las publicaciones de las personas inciertas e indeterminadas y de los demandados ciertos, se les nombra el mismo curador ad litem quien ya había actuado con anterioridad, contestando dentro del término legal la demanda (Fol. 117-118 C1).

Por su parte, la demandada Miriam Mancera Rivera notificada personalmente (Fol. 105 C1), contesta el libelo introductor por intermedio de abogada (Fol. 109 C1), refiriendo que los dos primeros hechos no les consta y los otros dos no son ciertos, así como también no lo es el hecho invocado en la subsanación de la demanda, se opuso a las pretensiones y formuló como excepción de mérito la denominada "*carencia de los requisitos sustanciales para USUCAPIR*"

1.3.2. A la par, Miriam formuló demanda de reconvencción solicitando se declare que ella es propietaria del lote denominado No 4 identificado con matrícula inmobiliaria No 350-77696, se ordene la restitución de dicho inmueble, así como también los frutos civiles y naturales que se hubieren podido percibir con el buen juicio de Miriam Mancera Rivera, y además, que se condene en costas.



512

Como sustento fáctico se expresó:

La actora en reconvención es dueña del bien mencionado anteriormente, predio que se encuentra embargado desde el 1° de julio de 1998 dentro del juicio ejecutivo hipotecario que contra Miriam adelanta María Lucero Serna en el Juzgado 1° Civil del Circuito de esta ciudad, habiendo sido además secuestrado el 16 de febrero de 1999, y aunque hubo oposición, la misma no salió avante, por lo que, el secuestre designado lo dejó al cuidado de Ana María Rozo de Segura, quién para la época era tenedora de una parte del bien en representación de los demás tenedores.

Los tenedores del bien el 05 de febrero de 1999, conformaron una asociación llamada pro defensa de la urbanización Villa Lady inscrita en la cámara de comercio, dicha asociación, adquirió los derechos litigiosos del proceso hipotecario de manos de María Lucero Serna de Reyes por la suma de \$20.000.000.00 más 7 lotes de propiedad de Miriam Rivera.

Ana Lucia Ramos en forma ilegal ingresó al lote y tomó abusivamente una parte de este, siendo la posesión de mala fe (fraudulenta), ya que la citada señora es concedora directa de la situación jurídica del globo de mayor extensión, como lo es el poder material por parte del estado debido al proceso hipotecario sobre dicho predio, lo que impide el ejercicio de la posesión por parte de los particulares sobre el inmueble.

1.3.3. Admitida la demanda de reconvención, Ana Lucia Ramos a través de apoderado judicial contestó la demanda, no respondiendo algunos hechos, dando por cierto otros y unos no, de igual manera, se opuso a las pretensiones y solicitó la retención de las mejoras.

1.4. Trabada de nuevo la Litis, y en vista de la naturaleza de la demanda de reconvención, se fijó fecha y hora para llevarse a cabo audiencia de conciliación, la que se declaró fallida agotándose las demás

513



Libertad y Orden

etapas de la misma (Fol. 124 C1), posteriormente, se abre el proceso a pruebas (fls. 125 a 128 C1), y una vez culminado el debate probatorio, se corre traslado a las partes para alegar (fl. 164 C1), procediendo de conformidad la demandada Miriam Mancera Rivera, seguidamente y en aras de esclarecer la verdad de los hechos, se decretan pruebas de oficio, las que evacuadas, ingresa nuevamente el proceso al despacho para tomar la decisión de fondo previas las siguientes,

2. CONSIDERACIONES

2.1. Se encuentran presentes todos los presupuestos procesales requeridos para hacer un pronunciamiento de fondo, dado que la actora y la demandada son personas naturales en quien no concurre incapacidad alguna para actuar por sí mismo y de igual manera hacen valer sus derechos por conducto de apoderado judicial, a su vez, los otros demandados fueron debidamente emplazados y se encuentran representados por curador *ad -litem*.

De manera concordante, la competencia está asignada a los Jueces Civiles del Circuito de esta ciudad, al conjugar factores como el lugar de ubicación del bien a usucapir y la naturaleza del asunto, por último, la demanda copa los requisitos de forma.

2.2. La prescripción se consagra en la legislación civil colombiana como un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, pero de igual forma, como un mecanismo para adquirir las cosas, tal como lo contempla el artículo 2512 del Código Civil.

Y concretamente la prescripción de índole adquisitiva, presupone la calidad de poseedor material del usucapiente, esto es, *la "tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga*

574



Libertad y Orden

en lugar y a nombre de él..."¹, posesión que, como ya ha sido clarificado por el órgano de cierre de esta jurisdicción², se encuentra conformada por dos elementos a saber: *el corpus*, como el elemento externo que se traduce en hechos como construir, sembrar, conservar, mantener y explotar económicamente la cosa; y *el animus* como el aspecto subjetivo, que constituye la parte íntima de la persona, pero que se deduce de los hechos externos que se reflejan en la intención de ejecutar actos de señor y dueño.

Así, el derecho real se reconoce al usucapiente "*por haberse comportado como señor y dueño del bien durante el término fijado por la ley en función de la especie de posesión detentada: si regular, esto es, con justo título y buena fe, o irregular, cuando falta uno de tales elementos (artículos 2518 y 764 ibídem). Por tanto, la clase de señorío ejercido determina el tipo de prescripción que es viable invocar para obtener la declaración de propiedad, pues, según sea regular o irregular será la ordinaria o extraordinaria, respectivamente, requiriendo entonces un lapso igual o superior al fijado en la normatividad que rige el tema -Leyes 50 de 1936 y 791 de 2002- y que sea aplicable al caso, según lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887.*"³

En cuanto a la extraordinaria invocada por los demandantes en el presente asunto, para su configuración se exige: a) que el bien sobre el cual se ejerce posesión sea susceptible de adquirirse por el modo de la prescripción adquisitiva, b) que la posesión se ejercite de manera pública, tranquila y no interrumpida, sin violencia ni clandestinidad, con ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ajeno y c) que la posesión material ejercitada por los demandantes para este caso debe perdurar por veinte años, dado que la acción se interpuso el 28 de febrero de 2011, por ende, no es aplicable al caso la ley 791 de 2002 que redujo los términos a diez años atendiendo lo dispuesto en el artículo 40 de la ley 153 de 1887, sin embargo, como se alega que el bien objeto de usucapación es de interés

¹ Artículo 762 del Código Civil.

² CSJ, Sal. Cas. Civil, Sent. ene. 22/93, Pte. Dr. Esteban Jaramillo Schloss.

³ CSJ, Sal. Cas. Civil, Sent. Jul.15/13, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.



social, luego, conforme lo prevé el artículo 51 de la Ley 9 de 1989, a partir del 1 de enero de 1990 se establece el término para adquirir esta clase de bienes por prescripción extraordinaria de 5 años y por prescripción ordinaria de 3 años.

Puestas las cosas de ese modo, se debe analizar si en el presente asunto los presupuestos antes mencionados se cumplen, por ende, en esa pesquisa es menester analizar el material probatorio recaudado.

2.3. Inicialmente, aparece claro que el bien inmueble pretendido usucapir que hace parte de uno de mayor extensión, identificado e individualizado en la inspección judicial y el trabajo técnico visible en los folios 81-95, respetivamente, es susceptible de apropiación a través del modo de la prescripción, es decir, puede ganarse por prescripción para el patrimonio de la demandante al no ser de aquellos cuya enajenación está prohibida, circunstancia que se acaba de confirmar con el certificado de tradición (fls. 496-497).

Claro ello, el otro interrogante a despejar es si en verdad el inmueble el cual se pretende adquirir por el modo de la usucapición es de interés social o no, así, ha de tenerse en cuenta que conforme a los artículos 44 de la ley 9 de 1989; quinto y sexto de la ley 3 de 1991; tercero del decreto 599 de 1991; 91 92 de la ley 388 de 1997 y 104 de la ley 812 2003, se tiene como vivienda de interés social aquella que cumpla con los siguientes requisitos: 1) que responda a planes estatales dirigidos a proteger hogares con menores ingresos; 2) hacer parte de programas de subsidio familiar y 3) no exceder el valor de 135 salarios mínimos legales mensuales para el momento de su adquisición o adjudicación. Presupuestos que entonces deben presentarse de manera mancomunada, pues, de no ser así, no podría dársele a una vivienda el significativo de interés social.

En el caso concreto, el único requisito que se encuentra cumplido es el último de los referidos, pues, según la pericia presentada el inmueble,



objeto de pertenencia no sobrepasa el tope fijado en la ley 388 de 1997, ya que para el año 2011 año en que se instauró la demanda, el salario mínimo estaba fijado en la suma de \$535.600,00, el que multiplicado por los 135 arrojaría un total de \$72.306.000,00, y siendo el avalúo comercial del inmueble a usucapir para año 2013 fijado en la suma de \$39.402.000 (Fol. 90 C1), respondería a la cuantía exigida para rotular el inmueble como de vivienda de interés social, no obstante haberse dicho al contestar la demanda de reconvención, que la cuantía ascendía a la suma de \$100.000.000, lo que pondría en entredicho el valor dado al inmueble en el avalúo, sin embargo, se atiende éste último por tener un carácter probatorio más fuerte que la vaga afirmación al determinarse la cuantía.

Entonces, como en el plenario no aparece prueba por ningún lado de los otros requisitos, esto es, la inclusión en el programa de construcción de vivienda de interés social y la exigencia de estar dirigida a proteger hogares con menores ingresos, luego, no es posible calificar la naturaleza jurídica del bien objeto de usucapición, como de vivienda de interés social.

Cuanto más, cuando de la prueba de testigos se sabe que la destinación del inmueble no es la vivienda o residencia de la actora, pues allí habita su hija con su núcleo familiar, lo que al decir del compañero sentimental de la hija de Ana Lucia Ramos, ni siquiera pagan arriendo, así, Weyner Cardozo Ariza expresó *"La señora Ana Lucia Ramos es mi suegra (...) vivo allí hace 5 años. Ahí vivía anteriormente Ana Lucia Ramos, comenzó construyendo una habitación, luego ella nos colaboró dejándonos vivir allí, a mi núcleo familiar, mi esposa y mis dos hijas"*.

Es decir, que para nada se puede pensar que el bien que se pretende adquirir y que se indica ser de interés social, sea de aquellos dirigidos a proteger hogares de menores ingresos, pues, si ello fuese así, la actora no tendría la comodidad de vivir en un inmueble distinto al



que se quiere usucapir y mucho menos no usufructuar el mismo, dejándolo en manos de su hija y familia sin ninguna contraprestación.

Por consiguiente, la naturaleza jurídica de carácter especial del inmueble destinado a vivienda de interés social surge de las condiciones que se exigen y la finalidad que el mismo está llamada a cumplir, requerimientos que no se reclaman para los demás inmuebles y que en el plenario no se cumplen para el aquí pretendido.

Claro lo anterior, fácil es concluir que al no ser un inmueble de interés social, la regla aplicable para efectos de computar el tiempo de posesión es la prevista en el artículo 2531 y 2532 del Código Civil, es decir, veinte años y que si bien fueron reducidos a diez años según la ley 791 de 2002, lo cierto es, que dado que la acción fue presentada el 28 de febrero de 2011, no es del caso aplicar los diez años sino los veinte por cuanto la vigencia de la referida ley fue a partir de diciembre de 2002, luego, los diez años se aplican es para las demandas interpuestas a partir de diciembre de 2012 en adelante.

2.4. Como en líneas anteriores se advirtió, uno de los requisitos para obtener un bien por vía de la usucapión, es el tiempo de posesión, entonces, se examinara si se cumple o no ese presupuesto.

Si atendemos el relato factico de la demanda, el que se tiene como confesión⁴, la actora aduce estar en posesión del bien desde hace más de seis años, lo que significa, que no abarcaría el tiempo exigido por la ley, supuesto que se confirma en el interrogatorio de parte absuelto por la demandante el 23 de febrero de 2015 (Fol. 198 C1), pues allí, manifiesta que hace como diez años tomo posesión del lote, es decir, que para la fecha en que se presentó la demanda - 28 de febrero de 2011 -, llevaría tan solo seis años de posesión.

⁴ Artículo 194 del Código de Procedimiento Civil.



518

Y es que, la prueba testimonial recaudada en la diligencia de inspección judicial practicada (Fol. 71-73 C1) también coincide en indicar que la actora lleva el tiempo de seis años referidos, pues, en las declaraciones que fueron recibidas el 29 de agosto del 2012, es decir, año y medio después de haberse presentado la demanda, afirmó allí Ana María Rozo *"tomo la posesión la doctora Ana Lucia hace aproximadamente siete años"*, por su parte, Jorge Odilio Segura relató: *"que distingo a la doctora hace un promedio de 10 años y que de 7 años hacia acá es a quien he visto al frente del predio..."*, circunstancia que también ratifica Carlos Eduardo Martínez Rodríguez al rendir su testimonio posteriormente (Fol. 201 C1), según se deduce de la declaración y de la fecha de la misma.

En consecuencia, aflora palmar que la actora no lleva el tiempo suficiente y requerido legalmente para poder adquirir el bien por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, es más, en gracia de discusión ni siquiera aplicándole los diez años a que fue reducido el tiempo de la usucapión extraordinaria, por tanto, al no cumplirse uno de los presupuestos exigidos por el legislador para la acción de pertenencia, todo conlleva a que sean nugatorias las pretensiones de la demanda principal saliendo entonces avante la excepción de fondo propuesta.

3. En punto de la demanda de reconvención, esto es, de la acción de dominio o más conocida como acción reivindicatoria, es necesario precisar que la contrademandante Miriam Mancera Rivera pretende reivindicar el mismo bien objeto de la declaración de pertenencia, alegando que es la titular del derecho de dominio y que además se le restituyan los frutos civiles y naturales que hubiese podido percibir con buen juicio.

El artículo 946 C.C. establece que: *"La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla"*, lo que evidencia, que el sujeto activo de la acción no puede ser otro que el titular



del derecho de dominio - art. 950 ibídem- y, el sujeto pasivo el poseedor del bien - art. 952 ejusdem -.

Así, se tiene que tanto doctrinaria como jurisprudencialmente, se estableció que la procedencia de la reivindicación está determinada por la concurrencia de cuatro elementos: a) derecho de dominio en el demandante, b) identidad entre la cosa que éste pretende y la poseída por el demandado, c) posesión material en el demandado, d) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular⁵.

En ese orden, en el ordenamiento civil patrio para perfeccionar la tradición sobre inmuebles debe estar precedida de un título a través de escritura pública -art. 745 C.C.- y el modo con la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos -756 ibídem-, en consecuencia, para demostrar el dominio es requisito *sine qua non* cumplir los dos supuestos⁶.

Para el caso sub examen, la actora aporta copia autentica de la escritura pública No. 3956 de veintisiete (27) de diciembre de 1990, de la Notaria Primera del Círculo de Ibagué, mediante la cual se protocolizó la adjudicación liquidación de comunidad, en el que se incluyó el inmueble de mayor extensión al cual hace parte el que es objeto de litigio, cuya matrícula inmobiliaria del predio matriz es la No. 350-77696 (fls. 490-495 C1); por otro lado, se allega el certificado de tradición del bien mencionado, observándose en la anotación No. 1 que la accionante aparece como titular de dominio, y aunque existen anotaciones posteriores que denotan transferencias de dominio, lo cierto es, que son frente a lotes diferentes al que acá se pretende obtener por vía de usucapión, es más, ya se han abierto las correspondientes matriculas inmobiliarias (fol. 496-505 C1).

⁵ CSJ, sal. Cas. Sent. Jun. 21/07, exp. 7892, Pte. César Julio Valencia Copete.

⁶ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sent. Jul. 10/08, exp. 2001-0018101 y Sent. Jun. 21/07, exp. 7892.



Así las cosas, se puede decir que está plenamente acreditado el derecho de dominio en cabeza de la actora sobre el inmueble que se pretende reivindicar.

3.1. El otro elemento de la acción reivindicatoria, es la posesión, definida en el artículo 762 del Código Civil como *"la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él"*, de lo que se establece que es necesario acreditar el *corpus* y el *animus*⁷.

Descendiendo al caso concreto, la demandada en la acción de reconvencción al contestar la demanda (fl. 34-41 Cuad. De reconvencción), a través de su procurador judicial acepta sin ambages ser la poseedora del bien que motiva la reivindicación (ver respuesta hecho séptimo), dando lugar a estructurar la confesión de que trata el artículo 197 del Código de Procedimiento Civil, lo que *per se* relevaría de prueba ese presupuesto como en línea jurisprudencial se ha venido establecido⁸, empero, la posesión que se ejerce sobre el bien no cumple a cabalidad con los requisitos exigidos por la ley para obtener el bien por prescripción adquisitiva de dominio, tal como en líneas anteriores se explicó.

En esa medida, la acción reivindicatoria cumple con los presupuestos axiológicos, en el entendido que al aceptarse la posesión, igualmente se reconoce la identidad del bien, el que además se singularizó en la inspección judicial y por tanto pese hacer parte de una de mayor extensión, se encuentra identificado claramente como cosa singular, la que es entonces reivindicable.

⁷ Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, sent. junio 24 de 1.980.

⁸ La Corte ha dicho: "Como de vieja data lo viene diciendo la Corte en jurisprudencia que por su legalidad no es posible desconocer, cuando el demandado en acción de dominio, al contestar la demanda inicial del proceso, confiesa ser el poseedor del inmueble en litigio, esa confesión tiene la virtualidad suficiente para demostrar a la vez la posesión del demandado y la identidad del bien que es material del pleito. La citada confesión releva al demandante de toda prueba sobre estos extremos de la acción y exonera al juzgador de analizar otras probanzas tendientes a demostrar la posesión" (CSJ, sal. Cas. Civil, sent. jun. 16/82)

521



4. En lo que respecta a las restituciones mutuas, es de advertir, que dentro de los principios rectores de la prueba, toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso - Art. 174 C.P.C.-, correspondiendo a la parte interesada demostrar el supuesto de hecho que alega -Art. 177 *ibidem* -.

Para el caso, no reposa en el expediente elemento de prueba que permitan desde la óptica civil precisar las circunstancias de las restituciones mutuas que se reclaman, fuera de no existir esfuerzo de las partes para hacerlo lo que disuade un actuar oficioso.

Además, si las mejoras fueron realizadas por Ana Lucia Ramos Méndez conforme se desprende de la prueba testimonial y del informe técnico arrimado con el escrito por medio del cual se subsanó la demanda (Fol. 81-97C1), luego, no existe certeza sobre los frutos que hubiese podido obtener Miriam Mancera Rivera en un lote sin ninguna edificación, fuera de que tampoco se acredita que en el mismo se cultivara o que estuviera apto para realizar alguna actividad de la cual se pudiera adquirir algún lucro, en efecto, nada de frutos civiles o naturales se demuestra.

5. Por último, conforme a las normas de derecho sustancial civil, podría decirse que el derecho de retención es una figura jurídica que opera en aquellos casos en los que se presenta la tenencia de un determinado bien.

Así, tenemos que su uso se restringe a los precisos eventos que establece nuestra obra civil, a modo de ejemplo, dicho derecho se puede ejercer a favor del arrendador, arrendatario, comprador, vendedor, depositario, **poseedor vencido**, entre otros⁹. (Negrilla propia).

Entonces, *"Cuando el poseedor vencido tuviere un saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción"* - Art. 970 C.C. -.

⁹ Ver artículos 2000, 1995, 1929, 1882 y 2258.



En ese orden, vale la pena puntualizar que en nuestra legislación civil existen diferentes clases de mejoras, entre ellas, encontramos las necesarias, útiles y voluptuarias - art. 964, 965, 966 y 967 del Código Civil.

Para el sub iudice, alega la demandada en reconvención y poseedora vencida, que se retengan las mejoras realizadas, sin embargo, para nada se especificó a qué clase de mejoras se aludía.

Y es que, si bien en la inspección judicial practicada se describieron las características del inmueble objeto de pertenencia, así como también se hizo en el informe técnico allegado, lo cierto es, que de esos elementos de juicio no se logra acreditar que clase de mejoras son las que se hicieron y así poderse determinar con seguridad cuales son entonces las llamadas a reconocerse y de paso a retenerse (Art. 970 C.C.), pues, el reconocimiento y retención depende de la clase de mejoras realizadas y que en efecto, estarían dadas a concederse o no.

Por consiguiente, *iterase*, al no demostrarse con absoluta veracidad qué clase de mejoras fueron las que se efectuaron, es decir, si son necesarias, útiles o voluptuarias, luego, no es posible accederse al derecho de retención, pues, el mismo surge en la medida que haya algo para retener, pero, ante la orfandad probatoria y la limitada gestión de la parte interesada para probar fehacientemente que mejoras se perpetraron, luego, no se puede acceder a esa petición.

DECISION

En mérito de lo expuesto, el Juez Tercero Civil del Circuito de Ibagué, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de mérito denominada "*carencia de los requisitos sustanciales para usucapir*",



propuesta a través de su apoderada judicial por Miriam Mancera Rivera en contra de la demanda principal.

SEGUNDO: NEGAR las pretensiones invocadas por intermedio de procurador judicial por Ana Lucia Ramos Méndez.

TERCERO: DECLARAR que Miriam Mancera Rivera, es la dueña del lote de terreno distinguido con el numero 14 ubicado en la urbanización Villa Leidy de la ciudad de Ibagué y que hace parte de uno de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No 350-77696.

CUARTO: CONDENAR, como consecuencia de lo anterior, a la demandada Ana Lucia Ramos Méndez a restituir a Miriam Mancera Rivera, el inmueble descrito en la pretensión anterior, en el término de cinco (5) días contados a partir de la ejecutoria del fallo.

QUINTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda de reconvención, esto es, lo relacionado con los frutos civiles y naturales reclamados.

SEXTO: NEGAR el derecho de retención solicitado en la contestación que hiciere Ana Lucia Ramos Méndez a la demanda de reconvención.

SEPTIMO: CONDENAR en costas del proceso a la demandante en pertenencia Ana Lucia Ramos y a favor de Miriam Mancera Rivera. Fijar como agencias en derecho \$ 1.500.000oo.

OCTAVO: CONDENAR en costas del proceso a la demandada reconvenida Ana Lucia Ramos y a favor de Miriam Mancera Rivera. Fijar como agencias en derecho \$ 1.500.000oo.

COPIÉSE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

El Juez,

JOHN CARLOS CAMACHO PUYO

PRUEBA N.5

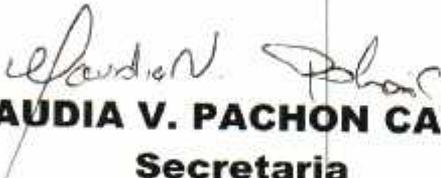
SENTENCIA EJECUTORIADA.

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

EDICTO

Que en el proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA de ANA LUCIA RAMOS MENDEZ contra MYRIAM MANCERA RIVERA Y OTROS. Rad. 2011-00073-00, el 14 de septiembre de 2015, se dictó sentencia.

Para notificar el contenido de la sentencia anterior se fija el presente edicto en un lugar público y visible de la secretaría del Juzgado por el término de tres (3) días. Hoy 18 de septiembre de 2015.


CLAUDIA V. PACHON CAMARGO
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

EXP: 2011-00073.00

DESFIJACION EDICTO. Ibagué, 22 de septiembre de 2015. Hoy a las seis de la tarde (6 p.m.) se desfija el anterior edicto, el que permaneció fijado en la secretaria del Juzgado por el término allí indicado. A partir del día siguiente hábil, empieza a correr el TERMINO DE EJECUTORIA.


CLAUDIA VIRGINIA PACHON CAMARGO
Secretaria

VENCE EJECUTORIA. Ibagué, 29 de septiembre de 2015. El día 25 de septiembre a las seis de la tarde (6 p.m.), venció el término de ejecutoria de la sentencia proferida dentro del presente proceso. Transcurrió en silencio


CLAUDIA VIRGINIA PACHON CAMARGO
Secretaria

PRUEBA N.6

**DESPACHO COMISORIO 0180, DEL 21 DE SEPTIEMBRE
DE 2017 Y CONSULTA DE PROCESO.**

DESPACHO COMISORIO No. 0180

**LA SECRETARIA DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA**

AL SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE

HACE SABER:

Que dentro del proceso **ORDINARIO DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** promovida por **ANA LUCIA RAMOS MENDEZ** contra **MIRIAM MANCERA RIVERA, LUIS ALBERTO ROMERO GUTIERREZ, PEDRO SANCHEZ RONCANCIO, JOSE FRANCISCO MANOSALVE CASTILLO, BLANCA NINA BARRAGAN RANGEL, JAIRO DE JESUS MORA OCAMPO, CARLOS EDUARDO MARTINEZ RODRIGUEZ, MARIA LUCERO SERNA DE REYES** y contra **PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS**. Rad: **73001-31-03-003-2011-00073-00**, mediante auto del 14 de septiembre de 2017, lo comisiono con amplias facultades, inclusive la de designar secuestre y fijar honorarios, para llevar a cabo la diligencia de **ENTREGA** del bien inmueble identificado con el número 14 ubicado en la calle 26 A No. 9-27 sur Urbanización Villa Leidy, cuyos linderos son: **SUR**, en extensión de (26 metros sic) 6 metros con la calle 26 a; **ORIENTE**: en extensión de 14 metros con el lote número 15 de la asociación Villa Leidy; **OCCIDENTE**: en 14 metros con el lote número 13 de Henry Mendoza y por el **NORTE**: en extensión de 6 metros la parte posterior con la señora Maria Angélica Vásquez y matrícula inmobiliaria No. **350-77696** de la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad, a la señora **MYRIAM MANCERA RIVERA** identificada con la c.c. No. 38.262.552.

Para su diligenciamiento se anexan copias del auto que decreto la comisión, con los insertos del caso.

Actúa como apoderada judicial de la parte demandada la Dra. **ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN**.

Se libra el presente despacho comisorio a los veintiún (21) días del mes de septiembre de 2017.

Cordialmente,


ANA CAROLINA ENCISO NARANJO
Secretaria

Consulta de Procesos

Seleccione donde está localizado el proceso

Ciudad:

Entidad/Especialidad:

Aquí encontrará la manera más fácil de consultar su proceso.

Seleccione la opción de consulta que desee:

Número de Radicación

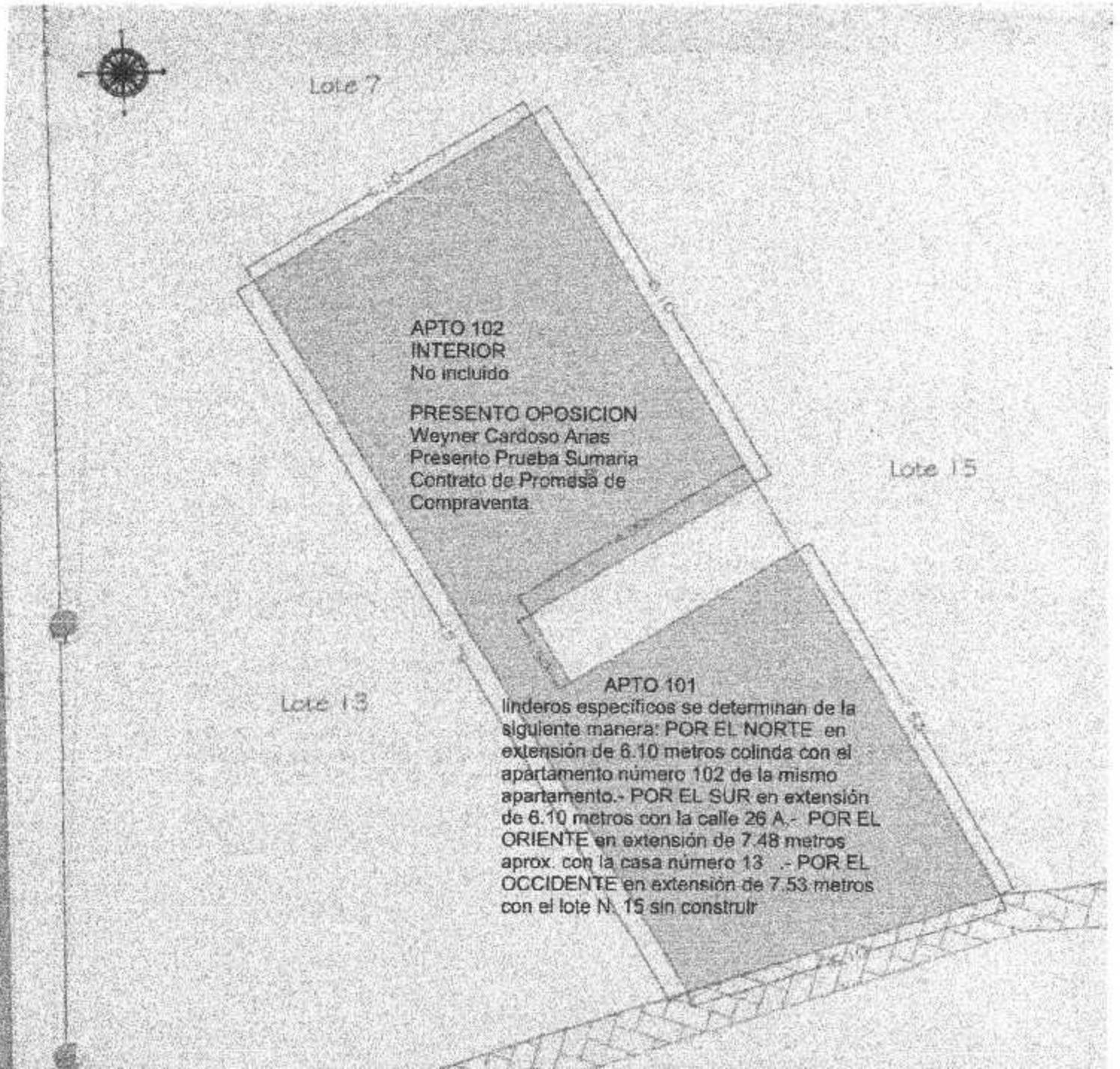
Detalle del Registro

Fecha de Consulta : Sábado, 24 de Octubre de 2020 - 12:29:21 A.M.

Datos del Proceso			
Información de Radicación del Proceso			
Despacho		Ponente	
003 MUNICIPAL - CIVIL		JAVIER RAMIREZ PALACIOS	
Clasificación del Proceso			
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Especiales	Despachos Comisorios	Sin Tipo de Recurso	Despacho Destino
Sujetos Procesales			
Demandante(s)		Demandado(s)	
- ANA LUCIA - RAMOS MENDEZ		- BLANCA NINA - BARRAGAN RANGEL - CARLOS EDUARDO - MARTINEZ RODRIGUEZ - JAIRO DE JESUS - MORA OCAMPO - JOSE FRANCISCO - MONSALVE CASTILLO - LUIS ALBERTO - ROMERO GUTIERREZ - MARIA LUCERO - SERNA DE REYES - MYRIAM - MANCERA RIVERA - PEDRO - SANCHEZ RONCANCIO - PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	
Contenido de Radicación			
Contenido			

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
30 Nov 2017	ENTREGA EXPEDIENTE	EN LA FECHA SE ENTREGA DESPACHO COMISORIO 180, AL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE, CON OFICIO 3559 FECHADO DEL 30 DE NOVIEMBRE/17, COMPLETAMENTE DILIGENCIADO, SE ANEXA TRES CUADERNOS DE 113, 28 Y 61 FOLIOS UTILES Y DOS CD, EL CUADERNO PRINCIPAL Y 2 CUADERNOS DE INCIDENTE DE NULIDADES			30 Nov 2017
30 Nov 2017	ACTUACIONES GENERALES	SE FIRMA OFICIOS Y PASA PARA DEVOLVER EL DESPACHO COMISORIO			30 Nov 2017
30 Nov 2017	ELABORACIÓN DE OFICIOS	SE ELABORA OFICIO NO: 3.559 AL JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE DEVOLVIENDO DESPACHO COMISORIO. PASA PARA LA FIRMA.			30 Nov 2017
30 Nov 2017	VENCE EJECUTORIA	AYER A LAS 5:00 DE LA TARDE VENCIO LA EJECUTORIA DE LOS DOS AUTOS ANTERIORES, SIN RECURSOS.- PASA PARA OFICIAR.-			30 Nov 2017
28 Nov 2017	AGREGAR MEMORIAL	EL ABOGADO CESAR AUGUSTO ARANGO GARCIA, ALLEGA CD PARA QUE SEA GRABADA LA AUDIENCIA DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2017, QUEDA EN EJECUTORIA			28 Nov 2017
24 Nov 2017	DILIGENCIAS Y/O AUDIENCIAS FUERA DEL JUZGADO	SE REALIZÓ ENTREGA DEL 50% DEL INMUEBLE A LA SEÑORA MIRYAM MANCERA RIVERA, Y SE ACEPTÓ OPOSICIÓN DEL OTRO 50% A FAVOR DEL SEÑOR WEYNER CARDOZO ARIZA; ORDENA DEVOLVER COMISORIO AL COMITENTE.			24 Nov 2017

PRUEBA N.7
PLANO CON EL FIN DE ACLARAR LA DIVISION
ENTRE EL APTO 101 Y 102



PRUEBA N.8
INFORME DEL COMISIONADO

Como pruebas el apoderado del opositor presentó la documentación obrante a folios 71 a 108 de éste cuaderno.

Por parte del despacho se practicó inspección judicial a las mejoras alegadas por el opositor, y se le practicó interrogatorio.

Se admitió la oposición del señor WEYNER CARDOZO ARIZA respecto del 50% de las mejoras, y se hizo entrega del otro 50% del inmueble a la señora MIRYAM MANCERA RIVERA, cuya decisión fue objeto de reposición y subsidiaria de apelación, tanto por el apoderado de la señora MIRYAM MANCERA respecto a la admisión de la oposición, como por el apoderado de la señora ANA LUCÍA RAMOS frente a la entrega del 50% del bien a la señora MIRYAM MANCERA.

No se repuso las referidas decisiones, ni se concedieron los recursos de apelación interpuestos como subsidiarios, por cuanto no son sujeto de alzada al tenor de lo dispuesto en el artículo 321 del CGP, ni se encuentran expresamente señalados en el código.

Así las cosas, se le hizo entrega real, material y efectiva del 50% del inmueble a la señora MIRYAM MANCERA DE RIVERA, lo cual comprende las edificaciones que se encuentran plantadas en el mismo.

Se ordenó la devolución inmediata del despacho comisorio al lugar de origen.

La audiencia terminó a las once y cincuenta (11:50) minutos de la mañana.


FRANCISCO QUINTANA ROJAS
Juez

PRUEBA N.9

**QUERRELLA POLICIVA APTO 101-
FALLO SEGUNDA INSTANCIA.**



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO



000117

7 MAY 2018

RESOLUCIÓN No. _____

()

"Por medio de la cual se resuelve un recurso de apelación"

EL DIRECTOR DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

En uso de las facultades conferidas por el artículo primero, numeral 5 del Decreto 1.1-0056 del 27 de enero de 2009y demás normas reglamentarias, procede a resolver el recurso de apelación interpuesto contra la decisión adoptada el 25 de abril de 2018, por la Inspección Doce Urbana Municipal de Policía de Ibagué.

ANTECEDENTES

1. El pasado 10 de enero de 2018, a través de apoderado, la señora **MIRYAM MANCERA RIVERA** instauró Acción de Protección de Bien Inmueble por perturbación a la posesión contra la señora **ANA LUCÍA RAMOS MÉNDEZ**, que fue admitida el 20 de enero de este mismo año.
2. Mediante la misma decisión, el Inspector Doce Urbano Municipal de Policía de Ibagué convocó para celebrar la audiencia pública de que trata la el Numeral 3 del Art. 223 del Código Nacional de Policía.
3. Manifiesta la parte querellante que el 24 de noviembre de 2017 se materializó por parte del Juez Tercero Civil Municipal de Ibagué, la restitución del inmueble ubicado en la Manzana A, Casa 14, de la Urbanización Villa Leidy, de esta ciudad de Ibagué, en cumplimiento de la orden emanada del Juzgado Tercero Civil de este Circuito que le fue comunicada por medio del Despacho Comisorio No. 0180 de fecha 21 de septiembre de 2017, diligencia en la cual se admitió la oposición formulada por el tercero señor **WEYNER CARDOZO ARIZA** respecto del 50% de las mejoras ubicadas en el inmueble, entregando el 50% restante a la aquí querellante, señora **MIRYAM MANCERA RIVERA**.



"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

000117



17 MAY 2018

4. Afirma igualmente que contra la decisión del señor Juez Tercero Civil Municipal se interpusieron los recursos de reposición y en subsidio apelación por parte de los apoderados de la señora **MIRYAM MANCERA RIVERA** y de la señora **ANA LUCÍA RAMOS MÉNDEZ**, aquí querellada y obligada a restituir dentro del proceso civil del cual emanó la orden, los primeros de los cuales fue despachado desfavorablemente por parte del señor Juez y los segundos denegados por no ser sujetos de alza ni encontrarse expresamente señalados en el código.
5. Refiere que una vez se le hizo entrega real, material y efectiva por parte del Juzgado del 50% del inmueble, procedió a tomar posesión cambiando las guardas y entregándole unas nuevas llaves a la arrendataria, quien solicitó unos días para desocupar el inmueble.
6. Relata que para el 13 de diciembre se acercó para recibir el inmueble de la referida arrendataria, encontrando a una persona diferente quien le manifestó que la aquí querellada **ANA LUCÍA RAMOS MÉNDEZ** se lo había arrendado a partir del 8 de diciembre de 2018, persona de nombre **JOSÉ DANIEL IZQUIERDO CÁCERES** que además informó que la señora **RAMOS MÉNDEZ** era la dueña y desconocía totalmente los hechos de la entrega por parte del Juzgado a la señora **MANCERA RIVERA**.

AUDIENCIA PÚBLICA

A las 9:00 a.m. del 9 de abril de 2018 se dio inicio a la Audiencia Pública, concediéndosele el uso de la palabra a la apoderada de la parte actora, quien ratificó los hechos y pretensiones planteados en el libelo introductorio. A continuación se le dio la palabra al apoderado de la querellada, manifestando oponerse por considerar que su prohijada no ha perdido la posesión, que existe un pleito pendiente entre las mismas partes, que hay contradicción entre la pretensión de restitución y la entrega, que el Juzgado comitente no ordenó al comisionado la entrega de mejoras, que la entrega se realizó en forma simbólica, que no hubo entrega material porque el inmueble no se entregó desocupado y que jamás ha perdido la posesión. Afirmó, igualmente, que existe una nulidad porque el bien debió recibirse desocupado y que debe iniciarse un proceso de entrega por cuanto las diligencias realizadas por el Juez comisionado no contaron con los elementos y requisitos de una entrega verdadera. Una vez verificada la carencia de ánimo conciliatorio entre las partes, se declara desierta esa oportunidad y se señala fecha para continuar la Audiencia en la cual se



"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

000117
7 MAY 2018



practicarán las pruebas solicitadas por las partes, como en efecto ocurrió el 23 de abril de 2018, fecha en la cual se recepcionaron los testimonios y se prescindió de la Inspección Judicial por haber suficiente ilustración.

LA PROVIDENCIA ATACADAS

A las 5:00 p.m. del 25 de abril de 2018, fecha y hora señaladas para lectura del fallo, el Inspector Doce Urbano Municipal de Policía resolvió declarar a ANA LUCÍA RAMOS MÉNDEZ, perturbadora a la posesión y tenencia que ostenta la querellante MIRYAM MANCERA RIVERA; ordenarle a ANA LUCÍA RAMOS MÉNDEZ cesar los actos perturbatorios dentro de los cinco (5) días siguientes; advertirle que si se sustrae a lo ordenado se procederá conforme al Art. 224 del CNP y se oficiará a la Policía Nacional para el cumplimiento de la misma; indicando los recursos que proceden contra su decisión.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado de la querellada interpone los recursos de reposición y en subsidio apelación contra el citado fallo, pues considera que el Inspector se equivoca al interpretar lo que es una entrega real y material por cuanto en ningún momento la sentencia conllevaba a entrega de mejoras; expone que hay varias formas de entrega; la real y material, que implica que quien lo recibe lo ocupa inmediatamente; la simbólica, que fue la que ocurrió el 24 de noviembre de 2017 porque el Juez comisionado entregó un lote de terreno que no se sabe si es la totalidad del lote o el 50%, pero en ningún momento entregó mejoras; y la virtual, que la puede hacer el Juez desde su oficina por medio de la tecnología. Afirma que el Inspector ha tomado partido al establecer que su representada ha perdido la posesión, lo que no ha ocurrido porque la ha ejercido construyendo mejoras, arrendando y defendiendo el bien; que la señora MIRYAM MANCERA es poseedora inscrita pero no material como lo demuestra con testigos y documentos. Dice que los procedimientos de policía no pueden determinar derechos de las partes en litigio pues debe debatirse el derecho sustancial por la vía ordinaria, para concluir que no se está ordenando entregar ningunas mejoras, que no existe perturbación a ninguna posesión, que la parte que se va a entregar no está plenamente establecida y que se requiere un perito técnico que pueda medir y establecer linderos, que existen denuncias penales, civiles, disciplinarias en curso y que existe una apelación que debe ser revisada por el superior comitente, o sea que mientras exista litigio no pueden

por
IBAGUÉ
con todo el corazón

"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCION DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

000117

17 MAY 2018



pronunciarse de fondo el señor Inspector. Al resolver la reposición, el Inspector Doce ratifica que el Juez comisionado hizo entrega material de un porcentaje de unas mejoras, la querellante procedió a cambiar las guardas y comprometió a quien ocupaba el inmueble a su entrega, por lo cual no le resulta de recibo que la querellada procediera a entrarse al inmueble, cambiar las seguridades y arrendar a un tercero, menospreciando la actividad del Juez comisionado, por lo cual resuelve no reponer y conceder la apelación.

El día 04 de mayo, el apoderado recurrente adiciona la sustentación de su recurso arguyendo que la apelación se concedió en efecto devolutivo cuando en su sentir, según las voces del Art. 323 del Código General del proceso se habla de dicho efecto pero sin que pueda hacerse entrega de dineros u otros bienes hasta tanto sea resuelta la apelación, disposición que el Inspector ha pasado por alto porque ha insistido en hacer la entrega. Expone los límites de la función de policía y ratifica que la querellante jamás ha poseído el inmueble pues durante cerca de veinte años fue ocupado por su representada; que el Juez comisionado cometió un delito que lleva al Inspector a pensar que se hizo entrega real y material de un predio con sus correspondientes mejoras cuando esto no fue ordenado y que se debe ordenar que por vía ordinaria se establezca si verdaderamente existe o no una perturbación.

CONSIDERACIONES

Previo a desatar el problema jurídico, se precisa que el recurso de apelación es procedente y se interpuso y sustentó en oportunidad legal conforme a lo preceptuado en el Código Nacional de Policía.

De igual modo, como quiera que del trámite adelantado no se advierte irregularidad o vulneración a las garantías procesales de las partes que afecte la validez de lo actuado, se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto.

EL CASO CONCRETO:

El presente asunto contrae a establecer si hay lugar a revocar la decisión del señor Inspector Doce Urbano Municipal de Policía de Ibagué, como lo pretende el recurrente, o, por el contrario, se debe confirmar su decisión. Veamos:



"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

200117
17 MAY 2018



SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCION DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

Las disposiciones contenidas en el Código Nacional de Policía están revestidas de carácter preventivo y se encuentran encaminadas, entre otros objetivos, a promover el respeto, el ejercicio responsable de la libertad, la dignidad, los deberes y los derechos correlativos de la persona humana. En tal sentido, se entiende como convivencia la interacción pacífica, respetuosa y armoniosa entre las personas, con los bienes y con el ambiente, de donde deriva la facultad, entre otras, de señalar los comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de los bienes. Aunado a ello, establece las consecuencias que trae el realizar tales conductas y determina los procedimientos para verificar y resolver los asuntos de dicha naturaleza.

Así las cosas, tenemos que el señor Juez Tercero Civil Municipal de Ibagué, dando cumplimiento a la orden proferida por el señor Juez Tercero Civil de este Circuito, procedió el día 24 de noviembre de 2017, a hacer entrega del 50% del inmueble objeto de la controversia a la señora **MIRYAM MANCERA RIVERA**, admitiendo la oposición presentada por el señor **WEYNER CARDOZO ARIZA** respecto del 50% restante.

Conviene aquí precisar que dicha actividad judicial corresponde a la órbita exclusiva de la jurisdicción civil, por lo cual no es dable a la autoridad de policía entrar a controvertir si se desarrolló o no en cumplimiento fiel del mandato del comitente. También a ella compete el conocimiento y decisión respecto de las inconformidades que hayan surgido a las partes y a terceros respecto de las decisiones tomadas en dicha diligencia, las cuales, en tanto no sean *ok* revocadas, gozan de vigencia y presunción de legalidad.

Retomando la consecuencia de dicho acto de entrega, se colige que a partir de ese momento la aquí querellada perdió la posesión, si es que la tenía, por virtud de la actividad judicial, habiendo entrado legítimamente en ella la aquí querellante, no solo con la entrega real, material y efectiva que del 50% se le hizo, sino como consecuencia de actos inequívocos de señora y dueña que a partir de entonces realizó, tales como el cambio de guardas y la conminación a desalojarlo a quien ocupaba el inmueble, todo ello con tal ánimo que le confirió el fallo judicial a su favor.

En consecuencia, quien quiera que asumiera a partir de entonces cualquier comportamiento contrario a dicha posesión, queda incurso en la medida correctiva que establece el Parágrafo del Art. 77 del Código Nacional de Policía, en este caso la querellada quien, con posterioridad a la diligencia de entrega (07 de diciembre de 2017), lo da nuevamente en arrendamiento a un tercero, acto incuestionablemente enmarcado dentro del Numeral 1 de la misma norma.

por
I BAGUÉ
con todo el corazón

"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCION DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

17 MAY 2018

000117



Ahora bien, en relación con los argumentos del recurrente, es menester precisar que en su generalidad van encaminados a enervar la diligencia del 27 de noviembre que, como se ha dicho reiteradamente, resulta inabordable para la autoridad de policía, por lo que los inconformes con ella deben concurrir ante la justicia civil por ser un asunto de su exclusivo resorte.

En cuanto a que hubo una entrega simplemente simbólica, riñe ello con lo claramente consignado en el Acta de la Diligencia, pues allí quedó constancia de la entrega a la aquí querellante del 50% que no fue materia de oposición y se determinaron con precisión las partes del inmueble que se daban a cada quien; nótese además que la oposición fue admitida pero respecto de un tercero y no de la aquí querellada, pues su propio apoderado manifestó conformidad y no expresó objeción alguna a lo decidido por el Juez comisionado.

También debe resaltarse que, contrario a lo afirmado por el recurrente, el señor Inspector Doce de Policía en momento alguno ha determinado derechos de las partes; su actividad, como correspondía, se limitó a verificar los supuestos de hecho de la norma policiva, cuales eran la existencia de una posesión (entregada a la querellante por mandato judicial), unos actos perturbatorios y su autoría en cabeza de la querellada, requisitos para resolver de fondo y a favor de la actora, las pretensiones incoadas en el libelo genitor.

Ante la suficiencia de las consideraciones arriba expuestas, no queda más que proceder a confirmar el fallo atacado.

En mérito de lo expuesto, el Director de Justicia y Orden Público de Ibagué,

RESUELVE:

PRIMERO.- CONFIRMAR la decisión proferida en Audiencia Pública por el señor Inspector Doce Urbano Municipal de Policía de Ibagué, el 25 de abril de 2018, dentro de la Acción de Protección de Bien Inmueble por perturbación a la posesión, promovido por **MIRIAM MANCERA RIVERA** contra **ANA LUCÍA RAMOS MÉNDEZ**, con radicación 018 de 2018.

SEGUNDO.- ACLARAR que la parte final, entre paréntesis, de la decisión tercera del señor Inspector, corresponde en realidad al Parágrafo 3º del Art. 223 del Código Nacional de Policía y no a la norma que allí se incluyó, por error de digitación.



"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCION DE JUSTICIA Y ORDEN PÚBLICO

000117

17 MAY 2018



TERCERO.- DEVOLVER la actuación a la Inspección Doce Urbana Municipal de Policía para efectos del cumplimiento del fallo y los demás asuntos a su cargo.

CUARTO.- Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL FELIPE SOTO MEJÍA
Director de Justicia y Orden Público.

Proyectó: León J. Silva.



"Por Ibagué con todo el Corazón"
Calle 10 A- No. 3-35, piso 2

PRUEBA N.10

INFORME DEL INSPECTOR DE POLICÍA.

*Recibido
Se. Municipal
28-05-2018
15:37 horas.*



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIF. 8001123597

**ALCALDIA DE IBAGUE
SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL
INSPECCION DOCE URBANA DE POLICIA**

Ibagué, Mayo 25 de 2.018

1021-074

**Señor Mayor
ANDREY LASSO
Comandante Estación Sur METIB
Ciudad.**

Esta dependencia adelantó y falló proceso por PROTECCION DE BIEN INMUEBLE -PERTURBACION A LA POSESION- a instancias de MIRYAM MANCERA RIVERA contra ANA LUCIA RAMOS MENDEZ sobre el inmueble ubicado en la Manzana A, No. 14 de la Urbanización Villa Leydi, en audiencia del 25 de Abril anterior, se declaró a la querellada " PERTURBADORA DE LA POSESION", haciendo extensivo los efectos al hoy ocupante del inmueble JOSE DANIEL IZQUIERDO por ser causahabiente de la misma, lo cual debió cumplir dentro de los 5 días siguientes al fallo.

La decisión fue objeto de recursos de reposición y de apelación, el primero fue negado, y el segundo corrió la misma suerte en decisión No. 117, del 17 de Mayo anterior, de la Dirección de Justicia y Orden Público.

La obligada impetró acción de tutela la cual le fue adversa mediante decisión del Juzgado 5 Civil Municipal, del 17 de Mayo del año en curso.

Como ha transcurrido más del tiempo concedido a la infractora ANA LUCIA RAMOS MENDEZ para que cese los hechos perturbatorios,

incluyendo el desalojo del inmueble por parte de JOSE DANIEL IZQUIERDO, (por ser causahabiente demostrado en el proceso) , y conforme a la decisión final, en el punto tercero, se previno que si no se cumplía se oficiaría a la Policía Nacional, para que de conformidad con el art. 166 del CNP, ordinal 2, haga cumplir la medida correctiva proferida por este despacho en la audiencia pública que puso fin al proceso, amén de procederse a formular denuncia penal por fraude a decisión administrativa.

Por lo anterior solicito de esa dependencia hacer cumplir la decisión en comento, y para lo pertinente le allego copia simple de la misma, del fallo de segunda instancia, y del fallo de tutela referidos.

Atentamente,



OMAR RODRIGUEZ OVIEDO
Inspector

Calle 21 Cra. 8 Sur Esquina, contiguo al CAI Kennedy
Tel 2605177 oro3009@yahoo.es

PRUEBA N.11

**INSPECCIÓN DE POLICÍA DENUNCIA POR FRAUDE A
RESOLUCIÓN JUDICIAL. SEPTIEMBRE 19 DE 2018.**



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7

**SECRETARIA DE GOBIERNO MUNICIPAL DE IBAGUE
INSPECCION DOCE URBANA DE POLICIA**

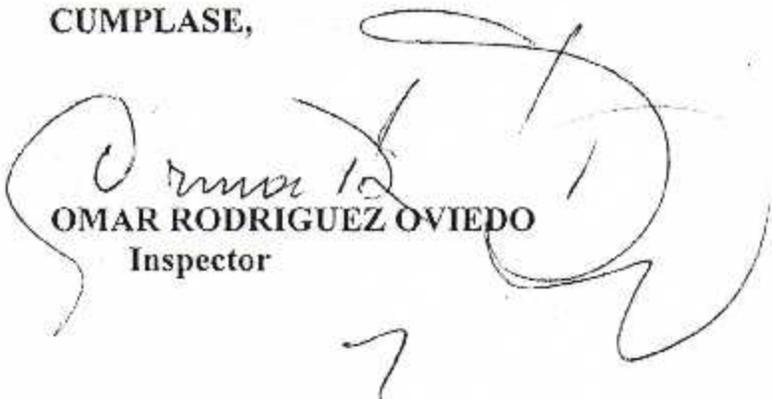
Ibagué, Septiembre diecinueve de dos mil dieciocho.

Como quiera que se ha verificado que en esta actuación no se dio cumplimiento a lo ordenado en la decisión de fondo, se señala la hora de las 9AM del día 5 del mes de Octubre del año en curso para la materialización de la decisión.

Solicítese acompañamiento de la policía, la personería Municipal y la comisaría de Familia.

Así mismo con la certeza del incumplimiento fórmese denuncia penal por FRAUDE A RESOLUCION ADMINISTRATIVA contra ANA LUCIA RAMOS MENDEZ.

CUMPLASE,


OMAR RODRIGUEZ OVIEDO
Inspector

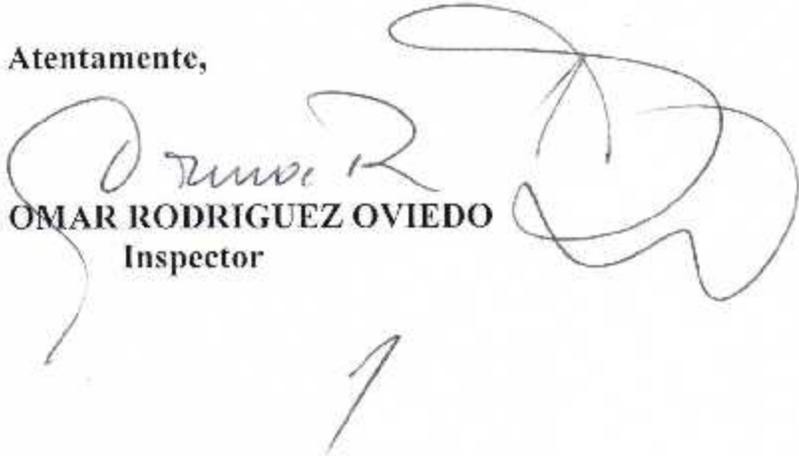
Ibagué, Noviembre 13 de 2.018

OFICIO No. 1021-126

Señora
MIRYAM MANCERA RIVERA
Calle 12 No. 4-57 piso 2
Ciudad.

Con relación a su derecho de petición del 30 de Octubre de 2.018, me permito comunicarle que mediante oficio 124 del 13 de Noviembre se formuló denuncia penal contra ANA LUCIA RAMOS MENDEZ, conforme se le previno en audiencia de fallo en proceso por PROTECCION DE INMUEBLE promovido por usted.

Atentamente,


OMAR RODRIGUEZ OVIEDO
Inspector

PRUEBA N.12

**ACTA DE ENTREGA APTO 101 DEL 21 DE NOVIEMBRE 2018.
POR PARTE DEL INSPECTOR DE POLICÍA.**

SECRETARIA DE GOBIERNO Y SEGURIDAD DE IBAGUE
INSPECCION SEGUNDA DE POLICIA

Siendo las 9 AM del día 21 del mes de Noviembre del año dos mil dieciocho, fecha y hora programada para llevar a cabo la práctica de diligencia de entrega dentro del presente proceso por PROTECCION DE INMUEBLE con radicación 018/18 contra ANA LUCIA RAMOS MENDEZ, el suscrito Inspector Doce de Policia se constituyó en audiencia pública con el fin indicado. Se hizo presente la Dra Angela Pilar Durango apoderada de la querrelante de condiciones profesionales y civiles conocidas, MIRYAM MANCERA RIVERA del condiciones conocidas con el fin de prestar los medios para la práctica de la diligencia. Nos trasladamos a la Manzana A Versa 14 sector del Barrio Villa Leydi. Se golpeo a la puerta de entrada y salio por la ventana el señor DANIEL ZUQUERDO a quien se le informo del objeto de la diligencia manifestando que no sabia de la misma y que no iba a entregar por las buenas. Se le explico de las consecuencias de su negativa. Se deja constancia que se presentó la querrelada ANA LUCIA RAMOS a su apoderado ENRIQUE ARANGO HERNANDEZ de condiciones civiles conocidas y manifestaron que voluntariamente no entregaban y que si querrian que cumplieran. Se indaga al señor Zuquero que de va a entregar y dijo que no por que la señora Jordi dijo que el no lo haria. En este estado la apoderada de la querrelante solicita el allanamiento del inmueble. En este estado de la diligencia, entendiendose que estamos ejecutando decision proferida en un proceso de carácter Admistrativo Civil de policia, le son aplicables del Código General del proceso los Arts 112 y 113 respecto al allanamiento y consiguientemente se ordena allanar el inmueble solicitando a la parte interesada suministrar lo necesario para tal fin. Se deja constancia que desde el

Comienzo de la diligencia se contó con la presencia de la Dra. María MACDALENA FONDON PÉREZ delegada de la personería (funcionaria). A solicitud de esta funcionaria se contactó a la defensora de familia zonal Galán para que en un defensor de familia por el hecho de haber una niña dentro del inmueble y como quiera que el cerrajero no pudo entrar por falta de fluido eléctrico y que se informó que el señor ALBERTO ocupante recibe órdenes del Dr. ARANGO de que asegure las puertas desde adentro y se proceden con medios mecánicos a quitar la puerta de entrada. Se presentó a solicitud del Inspector un defensor del Bienestar familiar, Dr. SALAZAR, quien llegó acompañando del grupo psico social, con el fin de salvaguardar los derechos de la niña, hija de los ocupantes, y la retirada del sitio de la diligencia. Así mismo llegó una señora de nombre DEISY quien dijo ser dueña Ciudadana, quien fue ingresó con el personal de la diligencia inclusive con el capitán Villa Man quien comandaba el personal uniformado, a quien se hizo retirar. A las

Comienzo de la diligencia se contó con la presencia de la Dra. María MACDALENA PUNZON PÉREZ delegada de la personería (municipal). A solicitud de esta funcionaria se contactó a la defensora de familia zonal Galán para que emita un defensor de familia por el hecho de haber una niña dentro del inmueble y como quiera que el cerrajero no pudo entrar por falta de fluido eléctrico y que se informó que el señor ALBERTO ocupante recibe órdenes del Dr. ARANGO de que asegure las puertas desde adentro y se procederá con medios mecánicos a quitar la puerta de entrada. Se presentó a solicitud del inspector un defensor del Bienestar familiar, Dr. SALAZAR, quien llegó acompañado del grupo psico-social, con el fin de salvaguardar los derechos de la niña, hija de los ocupantes, y la retirada del sitio de la diligencia. Así mismo llegó una señora de nombre DEISY quien dijo ser dueña Ciudadana, quien fue conversó con el personal de la diligencia inclusive con el capitán Villa Manín quien comandaba el personal uniformado, a quien se hizo retirar. A las

A las 12:20 del día ocho la tarde el
 ocupante DANIEL RODRIGUEZ OJEDA con su
 DNI sus QUESEROS en un comercio que
 se consigue para el efecto. El pro-
 cedimiento fue apoyado por personal
 del ESMAD a cargo del Capitán AN-
 DRES VILLAMARIN a las 12:45 P.M.
 Se desocupa el inmueble y del mismo
 se hace entrega a la Dña ANGELA PILAR
 AUSIQUE, quien manifiesta recibirla
 a satisfacción a nombre de su poses-
 tante y que proceden a separar. En
 constancia se firma la presente por los
 que han intervenido

[Signature]
 ORAR RODRIGUEZ OJEDA
 Suscripto

[Signature]
 ANGELA PILAR AUSIQUE
 Acreditada del Acto

[Signature]
 MARILY MAGDALENA RODRIGUEZ P.
 Delegada Personal

MIRYAM MORALES RIVERA
 MARYAM MARCELA RIVERA
 Descripta

Capitan *[Signature]*
 ANTONIO VILLAMARIN
 Comandante Grupo Petrolero

PRUEBA N.13

**AUDIENCIA QUE RESUELVE LA OPOSICIÓN APTO 102
DEL 30 DE AGOSTO DE 2018.
Y FALLO EN SEGUNDA INSTANCIA.**

10-22
3

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE

Momentos importantes de la Audiencia: Art. 309 C.G.P.

FECHA: 30 DE AGOSTO DE 2018.

HORA: 9.00 a.m.

PROCESO: PERTENECIA – REIVINDICATORIO EN RECONVENCIÓN

DEMANDANTE: ANA LUCIA RAMOS MENDEZ

DEMANDADO: MYRIAM MANCERA RIVERA Y OTROS

RADICADO: 73001-31-03-003-2011-00073-00.

JUEZ: JOHN CARLOS CAMACHO PUYO.

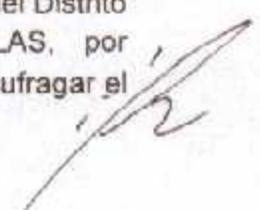
**AUDIENCIA ART. 309 (PRACTICA DE PRUEBAS Y RESUELVE
OPOSICIÓN)**

Se da apertura a la audiencia. Se hicieron presentes la Dra. ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN, identificada con C.C. No. 39.627.886 y T.P. No. 224.437 del C.S. de la J., apoderado de la parte actora en reconvencción, la demandante en reconvencción MYRIAM MANCERA RIVERA, identificada con C.C. No. 38.262.552, el apoderado de la demandada Dr. CESAR AUGUSTO ARANGO GARCIA, identificado con C.C. No. 14.399.453 y T.P. 190.359 del C.S.J., la demandada en reconvencción ANA LUCIA RAMOS MENDEZ, identificada con C.C. No. 65.728.176, el opositor WEYNER CARDOZO ARIAS, identificado con C.C. No. 14.396.452 y su apoderado HUMBERTO ROJAS MARTINEZ, identificado con C.C. No. 7.699.293 y T.P. 217.975 del C.S.J. y el perito evaluador RAFAEL A. VALENCIA GARZÓN, identificado con C.C. No. 93.400.881. El apoderado del opositor, manifiesta su voluntad de sustituir para esta audiencia el poder a él conferido por WEYNER CARDOZO ARIAS, al abogado CESAR AUGUSTO ARANGO GARCIA por tener a la misma hora una audiencia penal con presencia de persona privada de la libertad, solicitud a la que el despacho accede y autoriza el retiro de la audiencia del petente. A continuación se inicia con la práctica de pruebas solicitadas por el opositor y la aquí demandante, en primer lugar se realiza el interrogatorio al perito evaluador RAFAEL A. VALENCIA GARZÓN, seguidamente se receptiona los interrogatorios al opositor WEYNER CARDOZO ARIAS y de la demandada en reconvencción ANA LUCIA RAMOS MENDEZ. Como quiera que las

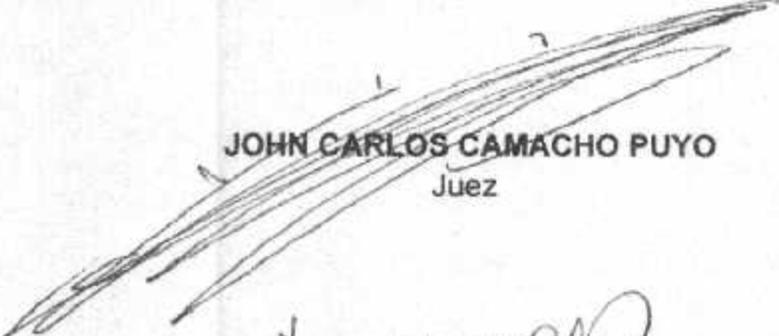
Curadurías Urbanas de esta ciudad y la Secretaría de Gobierno, Grupo de Espacio Público y Control Urbano no han dado respuesta a los oficios librados con ocasión a la solicitud probatoria realizada a instancia de la parte actora, siendo la única prueba pendiente por recaudar, se requiere al extremo activo en reconvención para que manifieste si insiste en la prueba, a lo que indicó ser su deseo desistir de la misma como quiera que el perito evaluador en su interrogatorio absolvió las dudas que de ella pretendía obtener, solicitud a la que el juzgado accede, luego de correr traslado a la parte contraria sin recurso. Siendo así las cosas, se dio por concluida la etapa probatoria y se decide suspender la audiencia por el término de 45 minutos a fin de decidir la oposición que nos ocupa.

Transcurrido el citado término, se reanuda la audiencia con presencia de la Dra. ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN, apoderado de la parte actora en reconvención, la demandante en reconvención MYRIAM MANCERA RIVERA, el apoderado de la demandada y opositor Dr. CESAR AUGUSTO ARANGO GARCIA, identificado con C.C. No. 14.399.453 y T.P. 190.359 del C.S.J., y la demandada en reconvención ANA LUCIA RAMÓS MENDEZ, el Juzgado procede a decidir la oposición propuesta por el señor WEYNER CARDOZO ARIAS en los siguientes términos.

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ibagué **RESUELVE: PRIMERO:** Rechazar la oposición que a la entrega del bien inmueble objeto de la Litis, promovió el señor WEYNER CARDOZO ARIAS, por lo anteriormente expuesto. **SEGUNDO:** Comisionese al Juzgado Tercero Civil Municipal de esta ciudad para que proceda a hacer entrega de la parte faltante del bien inmueble, identificado con el número 14 ubicado en la calle 26 A 9-27, Urbanización Villa Leidy de esta ciudad, a la señora MYRIAM MANCERA RIVERA, diligencia que se practicará sin atender ninguna otra oposición y haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario de conformidad con el artículo 309 numeral 8° del C.G.P. Por secretaría librese despacho comisorio, con los insertos del caso. **TERCERO:** Condénese en costas al opositor WEYNER CARDOZO ARIAS a favor de la señora MYRIAM MANCERA RIVERA, en la suma de \$900.000.00. Líquidense. Las partes quedan notificadas por estrados. Concedido el uso de la palabra al apoderado del opositor, manifiesta que interpone recurso de apelación frente a la anterior decisión y expone brevemente sus reparos contra esta providencia. Seguidamente, el juzgado dispone **CONCEDER** la alzada en el efecto devolutivo y ante la Sala Civil –Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué M.P. DIEGO OMAR PEREZ SALAS, por conocimiento previo. Para tal fin, la parte recurrente deberá sufragar el

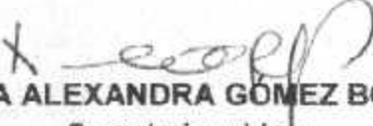


valor de las piezas procesales relacionadas con la oposición aquí decidida, incluida esta decisión, lo cual realizará dentro del término de 5 días siguientes a la presente audiencia, so pena de declararse desierto el recurso (arts. 324 del C.G.P.). Las partes quedan notificadas en estrados. No siendo otro el objeto de la audiencia, se da por finalizada. En constancia de lo anterior, firman:



JOHN CARLOS CAMACHO PUYO

Juez



XIMENA ALEXANDRA GÓMEZ BONILLA

Secretaria ad-hoc

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA
IBAGUÉ

Magistrado Sustanciador:
DIEGO OMAR PÉREZ SALAS

Ibagué, Doce de Febrero de dos mil diecinueve (2019)

Radicado : 73-001-31-03-003-2011-00073-05

I. OBJETO DE PRONUNCIAMIENTO

Se decide el recurso de alzada, interpuesto por el apoderado del opositor a la diligencia de entrega, realizada el 24 de Noviembre de 2017, señor Weyner Cardozo Ariza, aduciendo calidad de poseedor del 50% de las mejores del bien inmueble ubicado en el No. 14 de la Manzana A de la Urbanización Villa Leidy de Ibagué, decisión que se contiene en el auto de 30 de Agosto de 2018, emitido por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de esta ciudad, que negó la oposición planteada contra la diligencia de entrega.

II. ARGUMENTOS DEL JUZGADO

Una vez reseñados los antecedentes de la diligencia de entrega, dijo, que con fundamento en la prueba documental y testimonial recabada al interior del trámite de la oposición, se logró evidenciar que el señor WEYNER CARDOZO ARIZA, suscribió contrato de compra venta de posesión acumulada respecto del 50% del bien inmueble urbano apartamento, ubicado en la calle 27 sur manzana A casa 14 de la Urbanización Villa Leidy, el cual se desprende de un globo de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-77696, al interior del cual se estipuló que una vez culminado el proceso declarativo de pertenencia adelantado sobre dicho bien por la señora Ana Lucía Ramos Méndez, se suscribirían las correspondientes escrituras del derecho posesorio y las mejoras; además, se convino bajo la cláusula Sexta en que no se realizarían obras de construcción o mejoras, sin previa autorización de la vendedora.

De cara a lo anterior, procedió a negar la oposición planteada, tras considerar que el opositor tenía pleno conocimiento de la existencia del proceso judicial sobre el cual se ordenó la medida cautelar que sustenta la controvertida diligencia, adicionalmente, argumentó que las mejoras alegadas no podían impedir la entrega

del bien inmueble, en primer lugar porque su construcción estaba expresamente prohibida en virtud del contrato de promesa de compraventa referenciado, y tampoco hay prueba de que las mismas hayan sido consentidas por la promitente vendedora; además, se trató de meras modificaciones cosméticas, y en todo caso las mismas se efectuaron a cuenta y riesgo de Cardozo Ariza, que por mantener una estrecha relación con la demandada en reivindicación y su hija, tenía conocimiento de la medida que por cuenta de aquél proceso recaía sobre el predio.

Además consideró que la sentencia dictada al interior del proceso reivindicatorio, si producía efectos en contra del opositor Weyner Cardozo Ariza, razón suficiente para que no se abra paso la oposición planteada, por contravenir lo dispuesto en el artículo 309 del CGP, respecto de quien se encuentra legitimado para proponerla. Y por último, consideró que no hubo transferencia ni de la posesión ni de las mejoras al señor Cardozo Ariza.

Con todo lo anterior el a quo consideró que no se encontraba acreditada la existencia de las mejoras invocadas, y mantuvo incólume la decisión de seguir adelante con la entrega del bien inmueble a la señora Myriam Mancera Rivera.

III. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

El apelante, al sustentar la alzada, en cuanto concierne al auto atacado, señaló que el juez de instancia incurría en una equivocación al considerar que lo aquí pretendido era el reconocimiento de las mejoras realizadas por el señor Weyner Cardozo, como quiera que la oposición se realiza con el fin de impedir la entrega del bien inmueble objeto de la diligencia, considerando que el opositor cumple con los requisitos que para tales fines establece el artículo 309 del CGP, teniendo en cuenta que la sentencia no surte efectos en su contra, y adicionalmente, se allegó prueba sumaria de la posesión. Finalmente, consideró el recurrente que de cara a la argumentación del a quo, se están añadiendo requisitos a la oposición, que no se encuentran en la normativa procesal civil aplicable.

IV. CONSIDERACIONES

1. Verificada, en primer lugar, la procedencia de la apelación contra el auto que resuelve sobre la oposición a la entrega de bienes, conforme lo habilita el numeral 9 del artículo 321 del Código General del Proceso, es del caso resolver los argumentos de disenso, orientados a establecer si debió abrirse paso o no la oposición incoada por el apoderado judicial del señor Weyner Cardozo Ariza.
2. En este sentido, corresponde al Tribunal determinar si la decisión del Juzgado Tercero Civil del Circuito, esto es, negar la oposición a la entrega del inmueble ubicado en la Calle 27 sur Manzana A Casa 14 de la Urbanización Villa Leidy, identificado con matrícula inmobiliaria No. 350-77696 de Ibagué, de cuyo 50% afirma el opositor encontrarse en posesión, así como de las mejoras realizadas

sobre dicha fracción del fundo, tiene o no asidero jurídico y, por lo tanto, debe o no mantenerse.

3. Previo a adentrarnos en el estudio de fondo de la controversia, es del caso aclarar en primer término, que posada la vista sobre el acta correspondiente a la audiencia celebrada el 30 de Agosto de 2018 (Folios 148 a 150, cd. 1), en la que se resolvió la oposición planteada; se observa que en aquella oportunidad se incurrió en un error de digitación al interior de la misma, como quiera que se identificó al opositor como "Weyner Cardozo Arias", no obstante, se observa a partir de la demás documentales obrantes en el plenario, y en especial de cara a la actuación surtida el 24 de Noviembre de 2017 (Folio 85, cd. 1), calenda en la cual se llevó a cabo la diligencia de entrega, que el opositor se identificó como "Weyner Cardozo Ariza", y adicionalmente, también se advierte en el cuerpo del "contrato de promesa de compraventa de posesión acumulada y bien inmueble urbano - apartamento", allegado como fundamento de la oposición, que el ahora opositor responde verdaderamente al nombre de Weyner Cardozo Ariza y no a Weyner Cardozo Arias, como equivocadamente se digitó en el acta de fecha 30 de Agosto de 2018.

4. Superado lo anterior, es del caso tener en cuenta que la oposición a la entrega se encuentra regulada en el artículo 309 del CGP, que en su No. 2º establece la posibilidad que tiene i) la persona en cuyo poder se encuentra el bien y ii) contra quien la sentencia no produzca efectos, de alegar hechos constitutivos de posesión y presentar prueba siquiera sumaria para oponerse.

5. Al respecto, esta Corporación no ve desacierto en la decisión que adoptó el a quo, por lo que seguidamente se pasa a explicar:

6. Posada la vista sobre la diligencia de entrega que tuvo lugar el 24 de Noviembre de 2017 (Folios 85 a 87, cd. 1), se observa que el opositor Weyner Cardozo Ariza, afirmó ostentar la condición de poseedor del 50% del bien inmueble ubicado en la Calle 27 sur Manzana A Casa 14 de la Urbanización Villa Leidy, así como de las mejoras realizadas sobre esa parte del fundo en cita, indicando que hace aproximadamente 2 a 3 años suscribió contrato de promesa de compra y venta de derechos posesorios y mejoras con la señora Ana Lucia Ramos Méndez (Min 4:30, folio 85, cd. 1), para lo cual aportó distintas pruebas documentales dirigidas a probar al menos sumariamente sus afirmaciones, por lo que se considera es poseedor del fundo objeto de entrega.

7. Entendiendo que la alzada ataca en rigor que no se le haya reconocido al opositor la calidad de poseedor del inmueble objeto de la controversia, asegurando que sobre el señor Weyner Cardozo Ariza no surte efectos la sentencia dictada, es menester en esta oportunidad estudiar en primer lugar si en el opositor verdaderamente concurren o no los requisitos del No. 2do del artículo 309 del CGP para proponer la correspondiente oposición, por lo que conviene tener en cuenta que, como se sabe, se trata de un proceso de pertenencia con demanda

reivindicatoria de reconvención, al interior del cual mediante Sentencia adiada 14 de Septiembre de 2015 (Folios 2 a 8, cd. 1), se ordenó negar las pretensiones de usucapión invocadas por la señora Ana Lucía Ramos Méndez, así como el reconocimiento de frutos civiles y naturales; y en su lugar, se declaró que Myriam Mancera Rivera es la dueña del lote de terreno distinguido con el no. 14 de la Urbanización Villa Leidy de la ciudad de Ibagué, razón por la cual, se ordenó a Ramos Méndez la restitución del mismo a la titular del dominio.

8. Según lo manifestado por el opositor tanto en la diligencia de entrega como en la audiencia que dentro del trámite de la oposición planteada se llevó a cabo ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Ibagué, el 21 de Junio de 2015 (Folio 78 a 83, cd. 1), e igualmente, de cara a la prueba documental allegada al plenario, se encuentra verificado que en la fecha señalada, se celebró contrato de promesa de compraventa de posesión acumulada y bien inmueble urbano, en el que la señora Ana Lucía Ramos ostentó la calidad de promitente vendedora y Weyner Cardozo Ariza la de promitente comprador, en cuya cláusula 3ra se convino que *"una vez se culmine el proceso declarativo a favor de la señora ANA LUCÍA RAMOS MENDEZ, se suscribirán la respectivas escrituras del derecho posesorio antes enunciado y de las mejoras (apartamento interior) compravendido, acordándose como plezo Diciembre 21 de 2017 ante la Notaría tercera del círculo de Ibagué"* (Folio 78, cd. 1); de igual forma, en cuanto a la entrega material del derecho, se pactó que *"la promitente vendedora hará entrega material del derecho posesorio y mejoras prometidas en venta a la firma del presente documento para que sea acumulada a la posesión que este ejerza en adelante"*. Sin embargo, de acuerdo a lo probado y lo manifestado por el opositor y por la señora Ana Lucía Ramos Méndez en la audiencia de práctica de pruebas que tuvo lugar el 30 de Agosto pasado (Folios 147 a 150, cd. 1), la escritura pública correspondiente no pudo suscribirse, en atención a que Ramos Méndez resultó vencida en el proceso reivindicatorio que como demanda de reconvención promovió la señora Myriam Mancera Rivera.

9. Así pues, en lo que tiene que ver con el requisitos establecidos en el No. 2º del artículo 309 del CGP, según el cual podrá oponerse aquel contra quien la sentencia no produzca efectos, de cara a las circunstancias del caso, en esta oportunidad es palmario que al opositor a la entrega se le extienden los efectos de la reivindicación y consiguiente restitución que se ordenó en favor de Miriam Mancera Rivera, como quiera que el procurador judicial del señor Weyner Cardozo Ariza, reclama la presunta posesión que ha ejercido sobre el bien inmueble ubicado en la Casa 14 de la Urbanización Villa Leidy desde el 21 de Junio de 2015, derecho cuya adjudicación en su momento reclamó la señora Ana Lucía Ramos Méndez, a través del proceso de pertenencia seguido en contra de la señora Myriam Mancera Rivera, al interior del cual resultó vencida, reconociendo el mismo opositor que el derecho de posesión que él reclama, contenido en el contrato de promesa de compra y venta suscrito con la demandada en reivindicación, se encontraba supeditado a la declaratoria de pertenencia promovida por Ramos Méndez, que en

este asunto no se logró, al abrirse paso las pretensiones de la demanda reivindicatoria.

10. Es evidente entonces, que no le asiste razón al recurrente al manifestar que en su contra no surten efectos las órdenes judiciales contenidas en la sentencia cuyo cumplimiento se pretende, como quiera que el derecho posesorio que él alega se deriva de un contrato o negocio jurídico sometido a condición, que en este caso puntual consistía en que se lograra la declaratoria de pertenencia peticionada por la señora Ana Lucía Ramos Méndez, lo que quiere decir que el señor Weyner Cardozo Ariza tenía un vínculo indirecto con el derecho discutido, que provenía precisamente del contrato de promesa de compra y venta de derechos posesorios y mejoras allegado como fundamento principal de su oposición; y que en últimas, se traduce en que el derecho posesorio allí contenido, provenía directamente del derecho que invocaba la señora Ana Ramos dentro del proceso de pertenencia, y que finalmente no le fuere reconocido.

11. Tiene aplicación aquí lo que al respecto razona el tratadista Azula Camacho: *"...la persona contra quien produce efectos la sentencia no es solo quien tiene la calidad de parte, sino también aquella ajena al proceso, pero con un vínculo directo o indirecto con el derecho discutido y, por ende, facultada para intervenir, siempre que se den los presupuestos que estructuran las diferentes modalidades de esta figura ...En síntesis: está legitimada para formular oposición la persona distinta de las partes, que se encuentre frente al bien en calidad de poseedor o tenedor cuyo derecho no provenga de ellas, pues, si esto sucede, tiene la calidad de causahabiente y, por tanto, es cobijada por la decisión tomada en la sentencia, que determina que frente a ella se cumpla la entrega..."*

12. Pero además, indistintamente de que la existencia de la promesa de compraventa de derechos posesorios y de mejoras suscrita el 21 de Junio de 2015, de vele la relación jurídico procesal indirecta que tenía el opositor con el derecho controvertido, lo cierto es que tampoco puede afirmarse que debido a que desde la fecha en que se suscribió el contrato en mención se hizo la "entrega material del derecho", como se estableció en la cláusula sexta del contrato (Folio 80, cd. 1), ello resulte suficiente para considerar probada la calidad de poseedor de Cardozo Ariza, como quiera que acuerdo a lo que tiene establecido de antaño la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia para "que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador" (G. J., t. CLXVI, pag. 51)², sin embargo, en el asunto de

¹ Manual de derecho Procesal. Tomo II. Parte General. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá 2004, páginas 264 y 265.

² C.S.J. Civil. Sentencia 064 de 21 de junio de 2007, Radicación #7892.

12

marras no se presentó tal desprendimiento, habida cuenta que el señor Weyner Cardozo Ariza seguía reconociendo tal ánimo en cabeza de la señora Ana Lucía Ramos Méndez, al punto que dentro del contrato se precisó como párrafo primero de la cláusula sexta, que *"no obstante una vez realizada la entrega material, no se podrán adelantar obras de construcción hasta tanto se finiquite el proceso declarativo que se adelanta ante el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO a favor de la aquí vendedora, y cualquier mejora que se plante será bajo previo consenso anticipado con la señora RAMOS MÉNDEZ"*, de suerte que el ahora opositor requería de la autorización de la promitente vendedora para poder realizar cualquier obra o mejora en el porcentaje del predio objeto de la negociación, situación que incluso fue ratificada en los interrogatorios practicados tanto al señor Weyner Cardozo como a la señora Ana Lucía Ramos, quienes manifestaron unánimemente que las presuntas mejoras realizadas al bien desde la fecha en la que se suscribió el contrato de promesa, fueron autorizadas de manera verbal por la señora Ana Ramos.

13. Por último, se pone de presente que de acuerdo a lo evidenciado en el proceso, lo que sí luce coruscante es la intención de echar al traste el cumplimiento del fallo judicial y por ende, la entrega del bien inmueble objeto de la restitución, teniendo en cuenta que a pesar de no haberse reconocido por parte del señor Weyner Cardozo Ariza que para el momento de suscribir el negocio jurídico con la señora Ana Lucía Ramos el 21 de Junio de 2015, tenía pleno conocimiento de la existencia del proceso reivindicatorio promovido en su contra, lo cierto es que el material probatorio conduce a una conclusión diferente, como quiera que el 24 de Febrero de 2015 (Folios 101 – 102, cd. 1), es decir, 4 meses antes de suscribir el negocio jurídico antes relacionado, el ahora opositor concurrió en calidad de testigo de la demandada dentro del proceso reivindicatorio. Adicionalmente, en el interrogatorio rendido en la audiencia celebrada el 30 de Agosto de 2018, Cardozo Ariza aseguró mantener un vínculo estrecho con la señora Ana Ramos, por ser su suegra y tener negocios con ella (Min. 1:02:00, folio 147), al tiempo que admitió tener conocimiento de que su esposa obró como dependiente judicial al interior de la acción reivindicatoria, circunstancias todas que conducen a considerar que en efecto sí conocía la existencia de la acción judicial promovida por la señora Myriam Mancera; y, en consecuencia se vislumbra un manto de duda frente al verdadero objeto o finalidad que se perseguía con la celebración del contrato de promesa de compra y venta de derechos posesorios frente a los cuales para ese momento existía pleito pendiente, situación que de admitirse por parte de esta Corporación como suficiente para impedir la entrega de la totalidad del fundo, propiciaría la elusión de los derechos sustanciales ya reconocidos y la prolongación indebida del cumplimiento de la orden judicial.

10. En ese orden de ideas, se impone confirmar la decisión combatida. Costas de segunda instancia a cargo del recurrente vencidos, para lo cual se fijan como *agencias en derecho 1 SMLMV.*

V. DECISIÓN

En armonía con los argumentos expuestos, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué, la Sala Civil – Familia, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

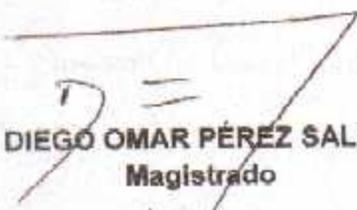
VI. RESUELVE

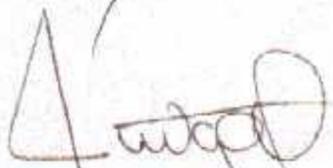
PRIMERO: CONFIRMAR el auto dictado en la audiencia de 30 de Agosto de 2018, por medio del cual, principalmente, rechazó la oposición a la entrega que formulara el señor Weyner Cardozo Ariza, conforme lo expuesto.

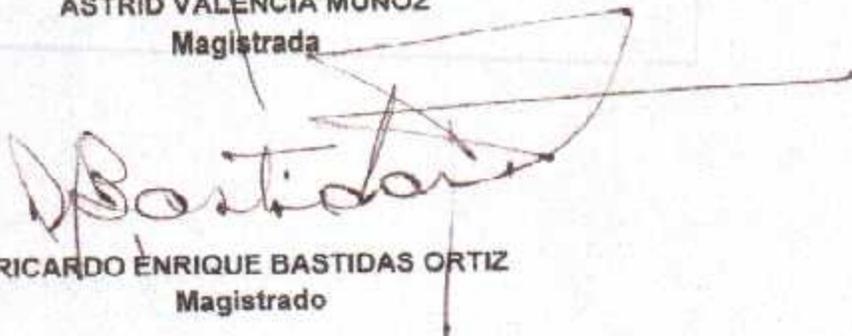
SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte recurrente, fijese como agencias en derecho 1 salario minimo legal mensual vigente.

TERCERO: Ejecutoriado éste proveido remítase el proceso al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DIEGO OMAR PÉREZ SALAS
Magistrado


ASTRID VALENCIA MUÑOZ
Magistrada


RICARDO ENRIQUE BASTIDAS ORTIZ
Magistrado

PRUEBA N.14

**DESPACHO COMISORIO 0015, APTO 102
DEL 15 DE MARZO DE 2019 Y CONSULTA DE PROCESO.**

DESPACHO COMISORIO No. 0015

**EL SECRETARIO DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA**

AL SEÑOR:

**JUEZ CIVIL TERCERO CIVIL MUNICIPAL
IBAGUE TOLIMA**

HACE SABER:

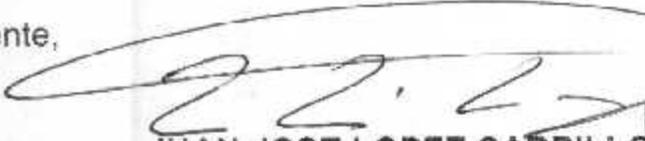
Que dentro del proceso ORDINARIO DE PERTENENCIA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO promovida por ANA LUCIA RAMOS MENDEZ c.c. No. 85.728.176 contra MYRIAM MANCERA RIVERA c.c. No. 38.262.552, LUIS ALBERTO ROMERO GUTIERREZ, PEDRO SANCHEZ RONCANCIO, JOSE FRANCISCO MONSALVE CASTILLO, BLANCA NINA BARRAGAN RANGEL, JAIRO DE JESUS MORA OCAMPO, CARLOS EDUARDO MARTINEZ RODRIGUEZ, MARIA LUCERO SERNA DE REYES (los anteriores emplazados) y contra PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. Rad. 73001-31-03-003-2011-0073-00, en auto dictado en audiencia del 30 de agosto de 2018 y auto del 8 de marzo de 2019, se ordenó comisionarlo con el fin de llevar a cabo la diligencia de **ENTREGA** de la parte faltante del bien inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **350-77696**, identificado con el No. 14 ubicado en la calle 26 A 9-27 Urbanización Villa Leidy de esta ciudad a la señora MYRIAM MANCERA RIVERA, diligencia que se practicará sin atender ninguna otra objeción y haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario de conformidad con el art. 309 numeral 8º. Del C.G.P.

Para su diligenciamiento se anexan copias del acta de la diligencia en la que se decretó la comisión y del auto de fecha 8 de marzo de 2019, con los insertos del caso.

Actúa como apoderada judicial de la parte actora en reconvención Dra. ANGELA PILAR AUSIQUE BELTRAN.

Se libra el presente despacho comisorio a los quince (15) días del mes de marzo de 2019.

Cordialmente,


JUAN JOSE LOPEZ CARRILLO
Secretario



Consulta de Procesos

Seleccione donde esta localizado el proceso

Ciudad:

Entidad/Especialidad:

Aquí encontrará la manera más fácil de consultar su proceso.

Seleccione la opción de consulta que desea:

Número de Radicación

Detalle del Registro

Fecha de Consulta : Sábado, 24 de Octubre de 2020 - 12:21:29 A.M.

Datos del Proceso			
Información de Radicación del Proceso			
Despacho		Ponente	
003 MUNICIPAL - CIVIL		JAVIER RAMIREZ PALACIOS	
Clasificación del Proceso			
Tipo	Clase	Recurso	Ubicación del Expediente
Especiales	Despachos Comisorios	Sin Tipo de Recurso	Secretaría - Oficios
Sujetos Procesales			
Demandante(s)		Demandado(s)	
- ANA LUCIA - RAMOS MENDEZ		<ul style="list-style-type: none"> - BLANCA NINA BARRAGAN RANGEL - CARLOS EDUARDO MARTINEZ RODRIGUEZ - JAIRO DE JESUS MORA OCAMPO - JOSE FRANCISCO MONSALVE CASTILLO - LUIS ALBERTO ROMERO GUTIERREZ - MARIA LUCERO SERNA DE REYES - MYRIAM MANCERA RIVERA - PEDRO SANCHEZ RONCANCIO - PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS 	
Contenido de Radicación			
Contenido			
DESPACHO COMISORIO NRO.0015 PROCEDENTE DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUE VIENE PARA LA PRACTICA DE LA DILIGENCIA DE ENREGA DEL BIEN INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NRO.350-77696			

Actuaciones del Proceso					
Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
12 Jul 2019	ACTUACIONES GENERALES	SE FIEMA OFICIO Y PASA PARA DEVOLVER AL LUGAR DE ORIGEN			12 Jul 2019
12 Jul 2019	ELABORACIÓN DE OFICIOS	EN LA FECHA SE ELBAORAN OFICIOS DEVOLVIENDO EL DESPACHO COMISORIO DEBIDAMENTE DILIGENCIADO. PASA PARA FIRMA A SECRETARIA			12 Jul 2019
05 Jul 2019	ACTUACIONES GENERALES	PASA PARA OFICIAR Y DEVOLVER AL LUGAR DE ORIGEN.-			05 Jul 2019
04 Jul 2019	AGREGAR CORRESPONDENCIA	EL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR, INFORMA QUE EL ACOMPAÑAMIENTO NO FUE POSIBLE EN RAZON A LA AGENCIA DE ATENCION A PUBLICO PREVISTA POR ESA DEFENSORIA			04 Jul 2019
19 Jun 2019	AGREGAR MEMORIAL	EN LA FECHA SE AGREGA MEMORIAL RECIBIDO EL 18 DE JUNIO/19, DE LA DEFENSORIA DEL PUEBLO EN EL CUAL SE DA RESPUESTA EN CUANTO A LA SOLICITUD DE ACOMPAÑAMIENTO DE DILIGENCIA DE ENTREGA. QUEDA EN SECRETARIA.			19 Jun 2019
18 Jun 2019	ACTA DILIGENCIA	REALIZÓ ENTREGA 50% INMUEBLE MATRICULA 350-77696 A FAVOR DE MYRIAM MANCERA RIVERA			18 Jun 2019
	AGREGAR	LA ABOGADA ANOIA DIABAL AUQUE BELTRAN ALLECA			

PRUEBA N.15

AVALUÓ DEL 2013 PRESENTADO AL JUEZ DE PAZ EL CUAL NO ES EL MISMO PRESENTADO EN ESTA DEMANDA.

ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL URBANO

ENERO 2013

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA
AFILIADA A FEDILONJAS

 **ANAR**
Asociación Nacional de Asesores Inmobiliarios



ASESORIAS INMOBILIARIAS
GILDARDO PALMA .R.

AVALÚOS - FINCA RAÍZ
 REGLAMENTOS P.H.
 VENTAS - INVENTARIOS

IBAGUÉ

CALLE 24 CARRERA 8ª Y 9ª SUR

VIVIENDA INTERES SOCIAL

LOTE 14 "VILLA LEIDY"

2.013

LOJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
 AV. JARDÍN FLORONJAS

EDIFICIO "CENTRAL FINCA RAÍZ"
 TEL. 2611029 CEI 310 2215444
 E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com
 CARRERA 3ª N° 73 - 20 OFICINA 202
 IBAGUÉ

A.N.A.
 Registrador Nacional de Acreditados



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA R.

AVALUOS - FINCA RAÍZ
REGLAMENTOS P.H.
VENTAS - INVENTARIOS

CONTENIDO

- 1. INFORMACION GENERAL**
 - 1.1 FECHA
 - 1.2 DEPARTAMENTO
 - 1.3 MUNICIPIO
 - 1.4 ENTORNO INMEDIATO
 - 1.5 NOMENCLATURA
 - 1.6 PROPIETARIO
 - 1.7 TIPO DE AVALUO
 - 1.8 SOLICITANTE
- 2. INFORMACION PREDIAL**
 - 2.1 TITULO DE DOMINIO
 - 2.2 MATRICULA INMOBILIARIA
 - 2.3 CEDULA CATASTRAL
 - 2.4 ESTRATO SOCIOECONÓMICO
- 3. NORMAS URBANISTICAS**
 - 3.1 REGLAMENTACIÓN
 - 3.2 LOCALIZACIÓN
 - 3.3 TRATAMIENTO
 - 3.4 USO
 - 3.5 AFECTACIONES
- 4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO**
 - 4.1 TOPOGRAFIA
 - 4.2 SERVICIOS PUBLICOS
 - 4.3 VIAS DE ACCESO
 - 4.4 UBICACION
- 5. CONSTRUCCIONES**
 - 5.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS
 - 5.2 CALIDAD DE LOS ACABADOS
 - 5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN
 - 5.4 EDAD
 - 5.5 CUADRO DE ÁREAS
- 6. METODOLOGIA**
 - 6.1 ANÁLISIS
 - 6.2 LIQUIDACIÓN
- 7. OBSERVACIONES**
- 8. AVALUO ADOPTADO**
- 9. VIGENCIA**
- 10. ANEXOS**



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALÚO - FINCA RAÍZ
REGLAMENTOS P.H.
VENTAS - INVENTARIOS

MEMORIA

1. INFORMACION GENERAL

1.1 FECHA

El presente estudio se expide el 30 de enero de 2.013, terminados los cálculos Valuatorios después de la correspondiente inspección e investigación económica.

1.2 DEPARTAMENTO

TOLIMA (73): – Designado como Departamento en la Constitución de 1.886 y creado jurídicamente mediante la Ley 01 de 1.908 y el Decreto 519 de 1.910; se localiza al centro – occidente del país entre las cordilleras Oriental y Central. Tiene una superficie de 23.562 Km² y limita al norte con Caldas, al oriente con Cundinamarca y Huila, al sur con Huila, y al occidente con Valle del Cauca, Quindío, Risaralda y Caldas.

1.3 MUNICIPIO

IBAGUÉ.- Capital del Departamento del Tolima situada en las estribaciones de la Cordillera Central, sobre el denominado "abanico de Ibagué" a orillas del río Combeima, ubicada dentro de las coordenadas Geográficas a los 4° 15' y 4° 40' de latitud norte y 70° 00' y 75° 30' de longitud al oeste del meridiano de Greenwich, en la parte central de Colombia, a 1.248 metros sobre el nivel del mar, con temperatura promedio de 21,7° Centígrados. Limita por el Norte con los municipios de Anzoátegui y Alvarado, por el Este con Piedras y Coello, por el Sur con Valle de San Juan y Rovira, y por el Oeste con Cajamarca y el Departamento del Quindío. Fue fundada por el Cápita Andrés López de Galarza el 14 de octubre de 1550 por encargo del rey Don Carlos I; el lugar original de fundación fue Cajamarca pero en 1551 debió ser trasladada al lugar que hoy ocupa. En 1905 se convirtió en la capital del nuevo departamento del Tolima. El proceso de industrialización fue lento, pero en la actualidad Ibagué es una de la ciudad con mayor crecimiento de los últimos años.



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALÚOS - FINCA RAÍZ
 REGLAMENTOS P.H.
 VENTAS - INVENTARIOS

1.4 ENTORNO INMEDIATO

El inmueble objeto de avalúo se encuentra en un sector o asentamiento subnormal con viviendas de interés social.

1.5 NOMENCLATURA

El predio se identifica como LO TE 14 del proyecto de urbanización "VILLA LEIDY" Calle 29 entre Carreras 8ª y 9ª Sur.

El globo de mayor extensión figura Catastralmente en la Calle 24 N° 10-167 Interior - Ricaurte. Lote 4.

1.6 PROPIETARIO O POSEEDOR

ANA LUCÍA RAMOS MENDEZ

1.7 TIPO DE AVALÚO

Comercial o de Mercado; considerado como el Precio más Probable en términos de dinero que la propiedad pueda lograr en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una transacción justa, en la que las partes actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no está afectado por estímulos indebidos.

1.8 SOLICITANTE

El presente estudio nos fue solicitado por la poseedora del inmueble para efectos de carácter legal, en la determinación de vivienda de interés social.

2. INFORMACION PREDIAL

2.1 TITULO DE DOMINIO

El predio en mayor extensión figura en el Certificado de tradición a favor de Myriam Mancera Rivera, adquirido mediante adjudicación en liquidación de comunidad, mediante Escritura N° 3.959 del 27 - 12 - 1.990 otorgada en la Notaría 1ª del Circulo de Ibagué.



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALÚOS - FINCA RAÍZ
REGLAMENTOS P.M.
VENTAS - INVENTARIOS

2.2 MATRÍCULA INMOBILIARIA

350 - 77696

2.3 CEDULAS CATASTRALES

De conformidad con la información confrontada en el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" Territorial Tolima, el inmueble en mayor extensión figura en el Catastro con el Número Predial: 01-04-0497-0001-000.

2.4 ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 2220 de 1.993 y la Ley 142 de 1.994, por la destinación económica y uso actual, el inmueble corresponde al estrato bajo (II).

3. NORMAS URBANISTICAS

3.1 REGLAMENTACIÓN

Las normas urbanísticas vigentes que se contemplan para el desarrollo del presente estudio, corresponden a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por medio del Acuerdo 116 del 27 de diciembre del año 2.000 y 009 del 19 de febrero del año 2.002 que trata de la Normativa; proferidos por el Concejo Municipal de Ibagué.

3.2 LOCALIZACIÓN

La propiedad objeto de avalúo se localiza en la zona urbana, comuna doce (12) al sur del área administrativa y comercial tradicional de la ciudad; sector del proyecto de urbanístico "Villa Leidy", asentamiento subnormal.

3.3 TRATAMIENTO

De Consolidación por implementación, cuyo objeto es de suplir deficiencias, priorizando necesidades conforme la caracterización de la zona homogénea que lo integra estableciendo requerimientos específicos de ocupación del suelo.

OFICINA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
AFILIADA A FEDECOPIAS

EDIFICIO "CENTRAL FINCA RAÍZ"
TEL. 2611029 CEL 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com
CARRERA 3a N° 13-20 OFICINA 202
IBAGUÉ

ARNA
Registro Nacional de Asesores



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALÚOS FINCA RAÍZ
REGIAMENTOS P.H.
VENTAS - INVENTARIOS

Se aplica a aquellos sectores que presentan deficiencias en la dotación de infraestructuras para el servicio público y equipamientos de carácter esencial, colectivo y recreativo generando conflictos en la ocupación del suelo.

3.4 USO

Área residencial secundaria cuyo uso principal es la residencia y donde se presenta el emplazamiento de sectores de comercio y servicio, localizados sobre centros, ejes o corredores, preferiblemente en espacios arquitectónicamente diseñados para tal fin y de acuerdo a los índices máximos que establece el POT. Los inmuebles objeto de avalúo son dos garajes colindantes reglamentados en Propiedad Horizontal; sin embargo, en la actualidad se usan como un local comercial para expendio de carnes.

3.5 AFECTACIONES

Fuera de las contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el gran inmueble se encuentra afectado por Demanda en Proceso de Pertinencia, en el Juzgado 3° Civil del Circuito de Ibagué, con fecha 14 - 03 - 2.011.

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1 TOPOGRAFIA

El lote de terreno sobre el que se encuentra la edificación, así como el entorno inmediato tiene una topografía plana.

4.2 SERVICIOS PUBLICOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de la cobertura urbana del municipio.

4.3 VIAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la Calle 29 catalogada como vía local, sin pavimentar en regular estado de conservación; que se conecta por las



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALÚOS - FINCA RAÍZ
RENTAMIENTOS P.R.
VENTAS - INVENTARIOS

Carreras 8ª y 9ª sur a la Avenida Ricaurte o Autopista al Sur, la cual pertenece al anillo del sur que se desarrolla alrededor de la zona conservando la zona de protección del parque del tejero y los nuevos desarrollos que se encuentran previstos para el área del Batallón.

4.4 UBICACION Y FORMA

El inmueble objeto del presente avalúo se ubica sobre el paramento norte de la Calle 29, al centro de la cuadra entre las Carreras 8ª y 9ª sur; tiene forma trapezoidal y se determina por los siguientes linderos cardinales:

NORTE: Con predio de propiedad particular en longitud de 6,00 mts.

ORIENTE: Con lote de terreno en poder de la Asociación pro defensa de Villa Leidy, en longitud de 16,90 mts., de longitud.

SUR: Con el paramento de la vía pública, en longitud de 5,10 mts.

OCCIDENTE: Con casa de Henry Mendoza, en longitud de 15,60 mts.

4.5 ÁREA

La cabida superficial del lote de terreno es de: **97,50 M²**

5. CONSTRUCCIÓN

5.1 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura con columnas, vigas, viguetas y cimentación de concreto reforzado; muros divisorios de ladrillo terminados con mortero de arena y cemento lucidos con pintura vinílica en el interior de la vivienda, la fachada con ladrillo a la vista terminado con barniz al natural, piso terminado con baldosa de cerámica común, cubierta en placa de concreto impermeabilizada, puertas, portón y ventana metálicas ornamentadas. Comprende: sala comedor, dos alcobas, cocina, baño y zaguán. Al interior *construcción inconclusa.*



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALÚOS - FINCA RAÍZ
REGLAMENTOS P.I.I
VENTAS - INVENTARIOS

5.2 CALIDAD DE LOS ACABADOS

Los materiales utilizados para los acabados son de regular calidad.

5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación de la construcción en términos generales se puede calificar de regular.

5.4 EDAD

La construcción es de aproximadamente cuatro años.

5.5 ÁREAS

La construcción tiene un área de: **54,00 M²**

6. METODOLOGIA

6.1 ANÁLISIS

Comoquiera que se trata de una propiedad horizontal, el cálculo del valor del área privada de los garajes se efectuó realizando un análisis estadístico comparativo por información directa, con participación de inmobiliarios pertenecientes a la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima e inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores; teniendo en cuenta el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado en reposición a nuevo, depreciados por la vida transcurrida, la calidad y el estado de conservación, aplicando el sistema de Heidecke y las tablas de Fitto y Corvini.

VALORES UNITARIOS \$ / M ²		
ENCUESTA Nº	TERRENO	CONSTRUCCIÓN
1	90.000	600.000
2	90.000	580.000
3	80.000	570.000
4	80.000	570.000
5	80.000	570.000



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALUOS FINCA RAÍZ
REG. AMENTOR P.H.
VENTAS - INVENTARIOS

DESV. ESTANDAR	5.477	13.038
LIMITE SUPERIOR	89.477	591.038
MEDIA ARITMETICA	84.000	578.000
LIMITE INFERIOR	78.523	564.962
MODA	80.000	570.000
COEF. VARIACIÓN	6,52 %	2,26 %
COEF. ASIMETRIA	0.7303	0,6136
VALOR ADOPTADO	84.000	578.000

6.2 LIQUIDACION

ITEM	AREA M2	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL \$
TERREO	97,50 M ²	84.000	8'190.000
CONSTRUCCIÓN	54,00 M ²	578.000	31'212.000
VALOR FINAL		\$ 39'402.000	

7. OBSERVACIONES

El presente avalúo es puntual y como tal los valores calculados corresponden a las condiciones actuales del predio y locales del mercado inmobiliario a la fecha, lo que implica posibles mutaciones posteriores, acordes con la legalización del derecho de propiedad y el ritmo de las situaciones que presenten las políticas económicas, sociales y el estado de orden público del país.

DECRETO 2190 DE 2009. Artículo 2°. Definiciones. Para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

2.1 Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlm).

2.2. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlm).

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
ARUAM 4 TOLIMA, JAS

EDIFICIO "CENTRAL FINCA RAÍZ"
TEL. 2611029 CEL 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com
CARRERA 3a N° 13 - 20 OFICINA 202
I B A G U E

R.N.A.
Registro Nacional de Avaluadores



ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

AVALUOS FINCA RAÍZ
REGLAMENTOS P.H.
VENTAS INVENTARIOS

8. AVALUO ADOPTADO

SON: TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DOS MIL PESOS M/cte.
(\$ 39'402.000)

9. VIGENCIA

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1.998 y el artículo 2 del Decreto 433 de marzo 8 de 2.000, el presente avalúo tiene vigencia de un año, contado a partir de la fecha de expedición.

10. ANEXOS

Fotografías panorámicas y certificados de idoneidad.

Cordialmente;

JOSE GILDARDO PALMA RONDON
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES. R. N. A 916

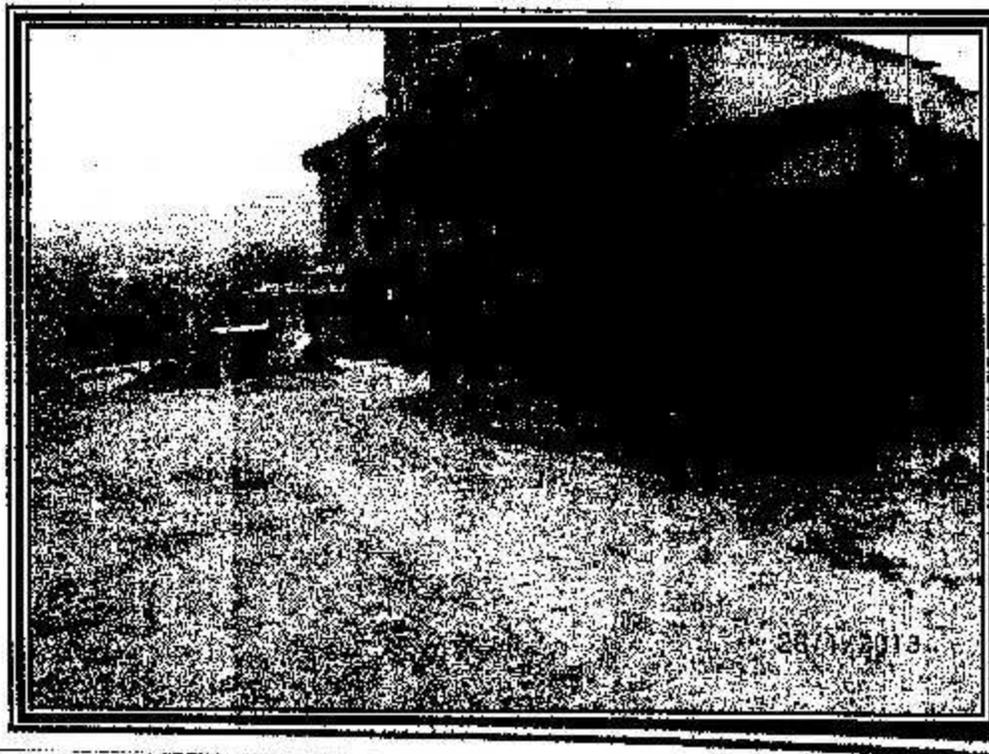
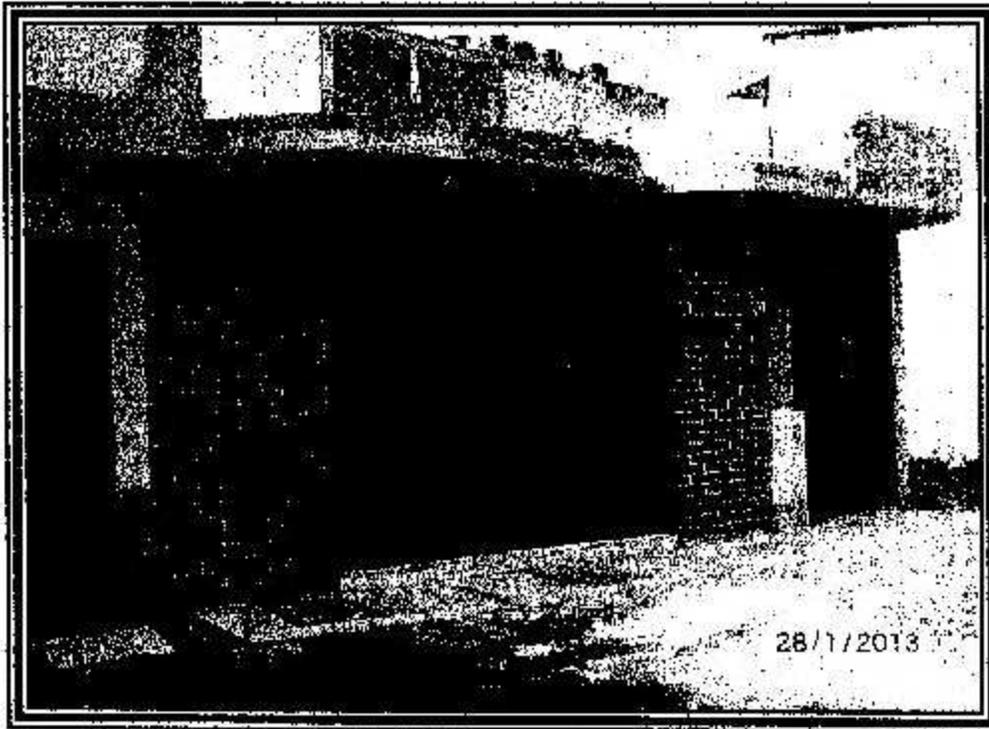


ASESORIAS INMOBILIARIAS

GILDARDO PALMA .R.

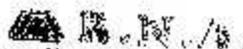
AVALUOS FINCA RAIZ
REGLAMENTOS P.H.
VENTAS INVENTARIOS

FACHADA Y ENTORNO INMEDIATO



LORJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA
AFILIADA A FEDELORIAS

EDIFICIO "CENTRAL FINCA RAIZ"
TEL. 2611029 CEL 310 2215444
E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com
CARRERA 3a N° 13-20 OFICINA 202
IBAGUÉ

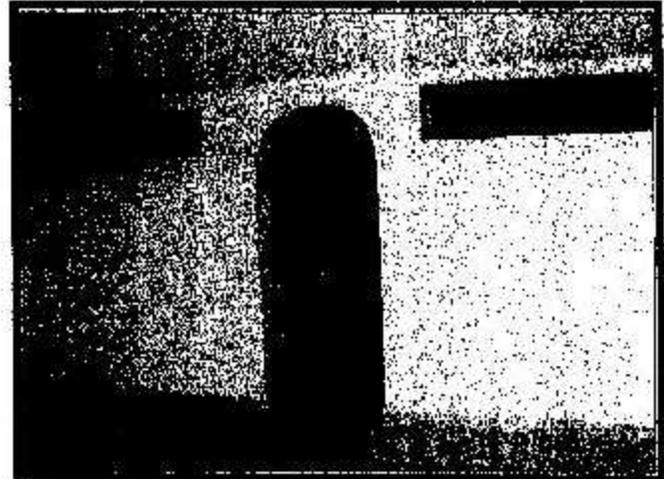

Asociación Colombiana de Avaluadores



ASESORIAS INMOBILIARIAS
GILDARDO PALMA .R.

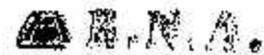
AVALUOS - FINCA RAIZ
 REGLAMENTOS P.H.
 VENTAS - INVENTARIOS

PANORAMICAS INTERIORES

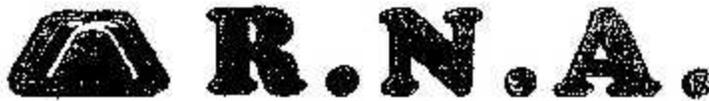


LOJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA
 ATENIDA A TECNOLOGIAS

EDIFICIO "CENTRAL FINCA RAIZ"
 TEL. 2611029 CEL. 310 2215444
 E-MAIL: avaluosgpalma@hotmail.com
 CARRERA 3a N° 13-20 OFICINA 202
 IBAGUÉ



Registro Nacional de Avaluadores



Registro Nacional de Avaluadores

Personería Jurídica S0006641

7358

CERTIFICADO DE REGISTRO

El Presidente y el Secretario del Consejo Nacional de Avaluadores, con base en el Libro del
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

JOSE GILDARDO PALMA RONDON
C.C. 14.207.445

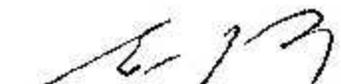
Se encuentra inscrito en este Registro de acuerdo con el estudio y aprobación efectuados por el Consejo Regional de TOLIMA, en la(s) siguiente(s) especialidades:

AVALUOS URBANOS
AVALUOS RURALES

En cumplimiento de esta determinación le fue otorgado el Registro No. 916 en Septiembre del año 1993 y tiene vigencia hasta Agosto del año 2013.

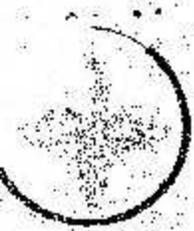
Y que además, no ha sido sancionado disciplinariamente por ningún tipo de falta contra la Ética Profesional.

Se expide en Bogotá D.C., a los 28 días del mes de Junio del año 2010.


EYE POLANCO BECERRA
Secretaria
Consejo Nacional de Avaluadores



33


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO**CERTIFICA:**

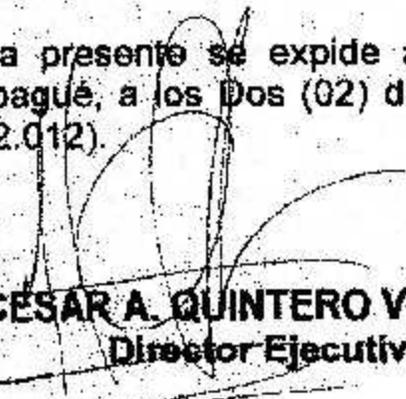
Que el Señor **JOSE GILDARDO PALMA RONDON**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 14.207.445 de Ibagué, es Miembro Activo de la **Lonja de Propiedad Raíz del Tolima** afiliada a "**FEDELONJAS**" inscrito desde Agosto 25 de 1.993.

Que durante su permanencia en la corporación ha participado como miembro de la Junta Directiva, destacándose en el Gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

En este tiempo ha realizado trabajos valuatorios por intermedio de la Corporación para diferentes entidades publicas y privadas, entre ellas Fondo Nacional del Ahorro, Central de Inversiones S.A., Gestora Urbana, Fogacoop, Bancafé, Fidunión, entre otras, al igual que en Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que el Señor **JOSE GILDARDO PALMA RONDON** se encuentra inscrito en el R.N.A. - Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial No. 916, en la especialidad de Avalúos Urbanos y Rurales.

La presente se expide a solicitud del interesado, en la ciudad de Ibagué, a los Dos (02) días del mes de Noviembre de Dos Mil Doce (2.012).



CÉSAR A. QUINTERO VARÓN
Director Ejecutivo

PRUEBA N.16

**AVALUÓ PRESENTADO
POR WEYNER CARDOZO ARIZA
NOVIEMBRE 2017**

AVALUO CASA MEJORAS
Calle 26 A Urbanización Villa Leidy Mza A Cs 14A
Cedula Catastral: 01-04-0497-0001-000 Globo Mayor
Barrio: Urbanización Villa Leidy
Municipio: Ibagué

PROPIETARIO:

WEYNER CARDOZO ARIZA

AVALUADOR:

RAFAEL A. VALENCIA GARZÓN

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

(R.N.A.) No. 10-016949 -

Superintendencia Industria y Comercio

CERTIFICACIÓN SENA No. SGC2010NC00673 -

NORMA DE COMPETENCIA LABORAL -

210302001 "Aplicar metodologías valuatorias

para inmuebles Urbanos de acuerdo con las

normas y legislación vigente"

CAMALONJAS NACIONAL

CAMARA COLOMBIANA DE
REGISTRO DE AVALUADORES
E INMOBILIARIOS
PROFESIONALES



NOVIEMBRE 2017

AU-024-2017

MEMORIA

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. FECHA

El presente estudio se expide el 17 de noviembre del año 2017, terminados los cálculos valuatorios después de la correspondiente inspección e investigación económica.

1.2. DEPARTAMENTO

TOLIMA (73): Designado como departamento en la constitución de 1886 y creado jurídicamente mediante la ley 01 de 1908 y el decreto 519 de 1910; se localiza al centro- occidente del país entre las cordilleras Oriental y Central. Tiene una superficie de 23562 km² y limita al norte con Caldas, al oriente con Cundinamarca y Huila, al sur con Huila y al occidente con Valle del Cauca, Quindío, Risaralda y Caldas.

1.3. MUNICIPIO

Descripción Física:

IBAGUÉ: Capital del Departamento del Tolima situada en las estribaciones de la Cordillera Central, sobre el denominado " abanico de Ibagué" a orillas del río Combeima, ubicada dentro de las coordenadas Geográficas a los 4°15' y 4° 40' de latitud norte y 70°00' y 70° 30' de longitud al oeste del meridiano de Greenwich, en la parte central de Colombia, a 1248 metros sobre el nivel del mar, con temperatura promedio de 21,7° Centígrados; Dista 212 Km, de Bogotá. Limita por el Norte con los municipios de Anzoátegui y Alvarado, por el Este con Piedras y Coello, por el sur con Valle de San Juan y Rovira, y por el Oeste con Cajamarca y el Departamento del Quindío. Fue fundada por el Capitán Andrés López de Galarza el 14 de octubre de 1550 por encargo del rey Don Carlos I dada la necesidad de abrir una nueva vía que comunicara el occidente con el centro del país aparte de la ruta Cartago-Tocaima; el lugar original de fundación fue Cajamarca pero en 1551 debió ser trasladada al lugar que hoy ocupa. En 1900 se creó la diócesis de Ibagué y en 1905 se convirtió en la capital del nuevo Departamento del Tolima.

1.4. ENTORNO INMEDIATO

El inmueble objeto de avalúo se encuentra rodeado de inmuebles residenciales, de Estrato Bajo (II).

1.5. NOMENCLATURA

El predio se identifica como Calle 26 A, Maz A Cs 14A, Urbanización Villa Leidy.

1.6. PROPIETARIOS

Ana Lucia Ramos Méndez , identificada con la cédula de Ciudadanía número 65.728.176 expedida en Ibagué.

1.7. TIPO DE AVALÚO

Comercial o de Mercado; considerado como el precio más probable en términos de dinero que la propiedad pueda lograr en un mercado abierto y competitivo, dadas las condiciones y requisitos para una transacción justa, en la que las partes actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no está afectado por estímulos indebidos. Tiene carácter confidencial y se entrega al solicitante.

1.8. SOLICITANTE Y DESTINO

El presente estudio nos fue solicitado por el Propietario del inmueble, para efectos de establecer el valor comercial de las Mejoras para cualquier tipo de negociación.

2. INFORMACIÓN PREDIAL

2.1. TITULO DE DOMINIO

El inmueble **NO POSEE TITULO DE DOMINIO**, fue adquirido por el Actual poseedor en virtud de los términos de un Contrato de Promesa de Compraventa del 21 de Junio de 2015.

2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA

No tiene; ya que es una posesión y mejoras.

2.3. CÉDULA CATASTRAL

De conformidad con la información confrontada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Tolima, el inmueble corresponde al Número Predial 01-04-0497-0001-000.

2.4. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

De conformidad con las normas establecidas en el Decreto 1379 de 1994, revisión y actualización según Decreto 1117 de 1996 y actualización según Decreto 0586 de Septiembre de 2005, Revisión y Actualización según Decreto No. 1-1110 de 2011, se le asigna al inmueble el Estrato II BAJO.

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. REGLAMENTACIÓN

Las normas urbanísticas vigentes que se contemplan para el desarrollo del presente estudio, corresponden a las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado por medio del Decreto 100 823 de diciembre del año 2014; que trata de la Normativa; proferidos por el Consejo Municipal de Ibagué.

3.2. LOCALIZACIÓN

La propiedad objeto de avalúo se localiza en la zona urbana del Municipio de Ibagué, Comuna No. 12, Urbanización Villa Leidy, Calle 26 A - Mza. A Cs. 14. Al costado Sur Occidente de la ciudad de Ibagué. Según Coordenadas: X=0871085 Y=0981233.



Aerofotografía, IGAC., escala 1:1.000 – año 2009
Predio Objeto de Avalúo Comercial Resaltado con color rojo dentro del Sector.

3.3. **TRATAMIENTO**

Tratamiento con **Desarrollo**, Define las condiciones de construcción y urbanismo a los terrenos o conjuntos de Terreno urbanizables no urbanizados en el suelo urbano o de Expansión e identifica las acciones pertinentes para dotarlos de las infraestructuras correspondientes a servicios públicos, equipamientos y de espacio público, que los hagan aptos para su construcción. **Suelo Urbano: 1:** Este tratamiento orienta la determinación e incorporación de los suelos urbanizables no urbanizados y establece las condiciones de construcción y urbanismo aplicables a:

- a- Áreas o predios en el suelo de expansión y con aptitud para incorporación al suelo urbano en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b- Áreas o predios urbanizables no urbanizados en el suelo urbano.

3.4. **USO**

Área Zona de Actividad Residencial: Se define como el suelo en el cual las edificaciones se destinan a una o más unidades de habitación, para alojamiento permanente de personas. La zona residencial se clasifica, teniendo en cuenta la localización de las actividades que le son compatibles. **Residencial Secundaria:** Zona cuya actividad principal es

la residencial, en la cual se permite la localización de actividades de comercio y servicios de cobertura sectorial e industria de bajo impacto, tipo maquila, de cobertura local, en espacios adosados a la vivienda y arquitectónicamente adecuados para tal fin, dándole aplicabilidad a los índices de saturación establecidos.

3.5. AFECTACIONES

El inmueble **no posee Afectaciones**; las cuales están contempladas como afectación en el Plan de Ordenamiento Territorial POT. del Municipio de Ibagué; proferidos por el Consejo Municipal.

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

4.1. TOPOGRAFÍA

El lote del terreno sobre el que se encuentra el inmueble, así como el entorno inmediato presenta una topografía Semi-Plana.

4.2. SERVICIOS PÚBLICOS

El inmueble cuenta con los servicios públicos básicos y complementarios de la cobertura urbana del municipio de Ibagué, así:

Acueducto de la red pública IBAL
 Alcantarillado de la red pública de IBAL
 Energía Eléctrica de la red pública de ENERTOLIMA
 Gas Natural de la red pública ALCANOS
 Teléfono y Internet de la red pública de TELEFONICA
 Alumbrado público con lámparas alógenas en postes de concreto, red pública ENERTOLIMA.
 Sistema de televisión por Cable.

4.3. VÍAS DE ACCESO

La principal vía de acceso al predio es la Carrera 10 sur, una de las principales vías de acceso a la Urbanización Terrazas del Tejar, conectándose con la Calle 26 A, la cual garantiza el acceso directo al predio. La vía de la Carrera 10 sur y la Calle 26 A se encuentra en Buen estado de conservación, ambas cuentan con andenes, sardineles y alumbrado público con lámparas alógenas en postes de concreto.

4.4. UBICACIÓN

El inmueble objeto del presente avalúo se ubica en el casco Urbano del Municipio de Ibagué, delimitado por los siguientes linderos:

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida, el punto N° 1, ubicado en el costado Noroccidental, sobre las colindancias del LOTE N° 13, LOTE N° 6 y LOTE N° 7.

COLINDA ASÍ:

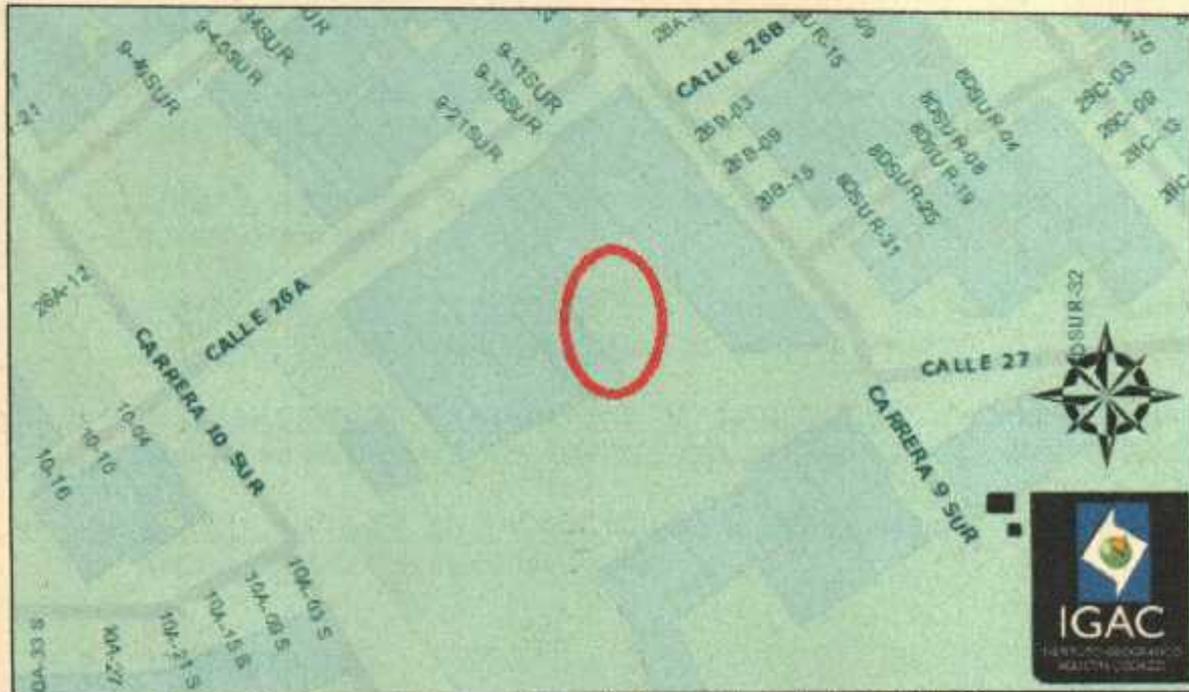
NORTE: Del punto N° 1, se sigue en dirección general Noreste, en línea recta, con una distancia de 6.10 metros, colindando con el LOTE N° 7, hasta encontrar el punto N° 2.

ESTE: Se continua del punto N° 2, en dirección general Sureste, en línea recta, con muro de por medio, con una distancia de 17.13 metros, colindando con el LOTE N°15, hasta llegar al punto N° 3.

SUR: Se continua Del punto N° 3, en dirección general Suroeste, en línea recta, con una distancia de 6.10 metros, colindando con calle de la Urbanización, hasta llegar al punto N° 4.

OESTE: Se continua Del punto N° 4, en dirección general Noroeste, en línea recta, con muro de por medio, con una distancia de 15.76 metros, colindando con el LOTE N° 13, hasta llegar al punto de inicio N° 1, punto donde se cierra el polígono.

Linderos Técnicos sacados del Levantamiento Topográfico adelantado por el topógrafo Fernando Alcántara.



Predio Objeto de Avalúo Comercial Resaltado con color rojo dentro de la Manzana

5. CONSTRUCCIÓN

5.1. ESTRUCTURA

El diseño estructural del inmueble cumplen con las exigencias de la Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo Resistente Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998.

5.2. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

FACHADA: Muros en material de ladrillo a la vista, puertas y garaje de acceso metálicas de conservación excelente.

CUBIERTA: Cubierta en Plancha de ferro concreto, en buen estado de conservación.

MAMPOSTERÍA: Muros en material de ladrillo, pañetados terminados al vinilo, en buenas condiciones de conservación.

PISOS: primer piso en baldosa Fina, en buen estado de conservación.

PUERTA: de acceso metálicas y las internas en madera, buen estado de conservación.

VENTANAS: sin ventanas

COCINA: paredes enchapadas en baldosa fina, lavaplatos metálico, mesón metálico, mobiliario bueno y conservación buena.

BAÑOS: pequeños, enchapados en baldosa fina, inmobiliario bueno y conservación buena.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: Acometidas, ductería, cableado instalados y servicio de luz monofásicas, en buen estado.

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS: Acometidas con tuberías en PVC conducidas hacia la caja de inspección. En buen estado.

ESTRUCTURA DE LA CASA: Concreto y muros de carga, con bases, en buenas condiciones de conservación.

5.3. **DISTRIBUCIÓN**

El inmueble se distribuye así:

Sala comedora, Dos (2) habitaciones, Un (1) baño, cocina, patio de ropas, alberca y lavadero.

5.4. **CALIDAD DE LOS ACABADOS**

Los materiales utilizados para los acabados son de buena calidad, de aceptable conservación. Paredes pañetadas, cubierta en Buen estado de conservación.

5.5. **ESTADO DE CONSERVACIÓN**

Los estados de conservación en términos generales son buenos, se nota que constantemente se le hace mantenimiento en sus muros, estructura y acabados de baños y cocina.

5.6. **EDAD**

La vida transcurrida del inmueble es sus construcciones es de Dos (2) años

5.7. ÁREAS

El área de terreno es de:
Noventa y Nueve metros cuadrados (99 m²).

El área Construida es de:
Cuarenta y Nueve metros cuadrados (49 m²),
Área según Levantamiento Topográfico.

6. METODOLOGÍA

6.1. ANÁLISIS

El valor del metro cuadrado del Área construida, se efectuó realizando un análisis estadístico comparativo por información directa, con participación de inmobiliarios pertenecientes a la Lonja de CAMALONJAS NACIONAL y a la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima e inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores; teniendo en cuenta la ubicación, su entorno, el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado; así:

Investigaciones económicas: Dentro de la Información existente en Camalonnas Nacional, nos apoyamos en información preexistente. Además el enfoque principal, el mercado inmobiliario en el sector y teniendo en cuenta el tipo de construcción.

Por las características del inmueble, se trabajó el avalúo, empleando el método de comparación o de mercado, siguiendo lo emanado por la resolución número 620 del 23 de 2.008, ya que es la técnica valuatoria que "busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial".

Para la determinación del justiprecio, se trabajó el método del mercado, dentro de este método, se analizaron aspecto fundamental para la obtención del valor de las construcciones, tales como:

- ✓ Ubicación del predio, en una zona Residencial con emplazamiento a Comercial, con buen Desarrollo Urbanístico de la ciudad.
- ✓ Contar con buenas vías de acceso al inmueble.
- ✓ Distribución de las construcciones y del espacio, conservación de la misma.

- ✓ La ubicación muy cercana a vías principales de los barrios El Divino Niño, La Reforma, Terrazas del Tejar. Con acceso directo a Transporte Urbano, a menos de una cuadra.
- ✓ Sector con mucha influencia en construcciones y desarrollo.
- ✓ El movimiento del mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo en alto.
- ✓ Sus factores de ubicación, destino económico, Uso y Tratamiento actuales, según P.O.T. de la ciudad de Ibagué.
- ✓ Las condiciones actuales de la oferta y demanda de los inmuebles ubicados en la Urbanización Villa Leidy es baja ya que la Urbanización no se encuentra legalizada y gran parte de los predios se encuentran en proceso jurídico de legalización de los mismos.
- ✓ Servicios públicos básicos y complementarios que benefician actualmente al inmueble.
- ✓ Uso residencial predominante del sector y posibilidades de valorización por la proyección de la legalización de los lotes mediante proceso de pertenencia; ya que la posesión es de más de 5 años.
- ✓ Nivel socioeconómico de los pobladores de la Urbanización Villa Leidy y los Barrios a sus alrededores.
- ✓ Vetustez y calidad de la construcción y estado de conservación del inmueble desde su construcción.
- ✓ Estudio de Normas y planos de desarrollos urbanos a futuro.
- ✓ Dentro del estudio de mercado Inmobiliario de compra y venta de casas del Sector.
- ✓ Acabados y tipo constructivo de las mejoras a avaluar.

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES DEL INMUEBLE EN \$/M²

PROCEDIMIENTO DE APOYO: ANALISIS DE MERCADO INMOBILIARIO DE CONSTRUCCIONES		
ENCUESTAS	AREA CONSTRUCCION OBRA GRIS	AREA CONSTRUCCION TERMINADA
	valor en m2	valor en m2
1. Patricia Lucia Camacho	\$ 800.000,00	\$ 1.000.000,00
2. Luis Carlos Lopez Guevara	\$ 850.000,00	\$ 1.100.000,00
3. Hector Cortes Bolivar	\$ 850.000,00	\$ 1.000.000,00
4. Luis Eduardo Hayek	\$ 800.000,00	\$ 1.050.000,00
5. Harold rodriguez	\$ 830.000,00	\$ 1.000.000,00
SUMATORIA	4.130.000	5.150.000
DESVIACION ESTÁNDAR	25.100	44.721
MEDIA ARITMETICA	826.000	1.030.000
Coef. Variacion % (menor a 7,5)	3,04	4,34
Limite Superior	\$ 851.100	\$ 1.074.721
Limite inferior	\$ 800.900	\$ 985.279
VALOR ADOPTADO:	\$ 826.000	\$ 1.030.000

PROCEDIMIENTO DE APOYO: ANALISIS DE LAS CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
casa lote	2	100	2,00%	2	3,53%	\$ 1.030.000	\$36.385	\$993.615	\$ 995.000

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

6.2. LIQUIDACIÓN

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL			
DETALLE	CANT. EN M2.	V/R. UNIT. EN \$M2.	SUBTOTAL
1.) TERRENO.			
1.1) TERRENO		\$ 0,00	\$ 0,00
1.2) TERRENO. Area con Afectacion	0	\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL TERRENO	0		\$ 0,00
2.) CONSTRUCCIONES :			
2.1) Construccion Depresiada 2 años	49	\$ 995.000,00	\$ 48.755.000,00
2.2) Construccion	0	\$ 0,00	\$ 0,00
3.) COMERCIO:	0	\$ 0,00	\$ 0,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES	49		\$ 48.755.000,00
VALOR TOTAL			\$ 48.755.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL	CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE.		

* Los valores adoptados en el presente avalúo corresponden al estudio inmobiliario.

7. AVALÚO ADOPTADO POR APROXIMACIÓN

SON: CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE. (**\$41.495.000.00**)

8. OBSERVACIONES

El presente avalúo es puntual y como tal los valores calculados corresponden a las condiciones actuales del predio y locales del mercado inmobiliario a la fecha, lo que implica posibles mutaciones posteriores, al ritmo de las situaciones que presenten las políticas económicas, sociales y el estado de orden público del país. Es permisible estadísticamente una variación hasta del 7.5% que corresponde a lo establecido en el artículo 11 de la resolución 620 de septiembre 23 de 2008 emanada de la Dirección General del IGAC. dejamos constancia que no tenemos ninguna relación de consanguinidad, ni de afinidad y de ningún interés particular en el inmueble.

9. DATO INFORMATIVO

A solicitud del Propietario del Inmueble, se aporta como dato informativo el valor del metro cuadrado del Lote, el cual según información con participación de inmobiliarios pertenecientes a la Lonja de CAMALONJAS NACIONAL y a la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima e inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores; teniendo en cuenta la ubicación, su

CARRERA 3 No. 5 -24 - B/ LA POLA - TELÉFONOS: 312 553 80 68
 Email: rafaeltvalenciaavaluos@gmail.com
 IBAGUÉ - TOLIMA

entorno, el estado actual de ocupación y las condiciones locales del mercado inmobiliario a la fecha; y estudio por costos de mercado y la afectación jurídica de posesión del mismo se adoptó el valor de metro cuadrado del Lote a razón de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$400.000.00).

10. DECLARACION DE RESPONSABILIDAD

Responsabilidad del Avaluador:

- El Avaluador no revelara información sobre la Valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicite el encargo Valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El Valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien mueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma. Certificado de Tradición.

11. CLAUSULA DE REPRODUCCION TOTAL O PARCIAL DEL INFORME

Prohibición de Publicación del Informe:

Se prohíbe la publicación parcial o total del Informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a los cálculos de valuación, al nombre y afines al profesional Valuador, sin el consentimiento escrito del mismo.

12. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DEL AVALUADOR

El Informe de Valuación se ha realizado cumpliendo con las Normas Técnicas Sectoriales de Colombia, desarrollándose:

- El proceso de Valuación se llevó acabo conforme al Código de Ética y Normas de Conducta.
- Se ha cumplió con los requisitos de Formación de su profesión.
- El Valuador posee la experiencia en el mercado regional, local y maneja las Metodologías de los bienes evaluados.
- La inspección ocular se realizó personalmente por el Avaluador al inmueble objeto de valuación.
- El Avaluador no tiene ningún interés particular en el inmueble objeto del presente estudio, (y si los hubiere, seria especificado en el informe).
- Las especificaciones y hechos descritos en el presente Informe son correctos y analizados por el Avaluador.

13. CONFIDENCIABILIDAD Y DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION

Se ratifica que el Informe del Avalúo es Confidencial para ambas partes y para la entidad o persona a la que va dirigido; para el propósito por el cual fue requerido, no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte. El Avaluador no se hará responsable por la inadecuada utilización del informe del avalúo del inmueble.

14. VIGENCIA

De conformidad con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998 y el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 433 de marzo 8 de 2000, el presente avalúo tiene vigencia de un año, contado a partir de la fecha de expedición.

15. ANEXOS

Registró Fotográfico, Fotocopia Contrato de Promesa de Compraventa del 21 de Junio de 2015, Información del USO y TRATAMIENTO, Constancia de Estratificación Socioeconómica Urbana, Plano de levantamiento del Lote, Ubicación del lote en la urbanización, Ubicación del Lote en la Manzana, Redacción Técnica de Linderos, Plano de la Construcción y Certificaciones del Avaluador.

Cordialmente;



VALUADOR
ING. RAFAEL A. VALENCIA GARZÓN
C.C. 93.400.881 DE IBAGUE
REGISTRÓ CAMALONJAS NACIONAL 07-00192
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADOR - RNA - 10-016949

REGISTRO FOTOGRÁFICO

PANORÁMICAS DEL PREDIO



FACHADA DEL INMUEBLE



VIA DE ACCESO



SERVICIOS PUBLICOS



SALA COMEDOR



HABITACIONES



COCINA



BANO



ACABADOS

**REGISTRO DOCUMENTAL
ANEXOS**

El presente contrato se regira por las siguientes CLAUSULAS:

PRIMERA: OBJETO - LA PROMETIENTE VENDEDORA promete vender a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y esta a su vez se obliga a comprar a aquella el CINCUENTA POR CIENTO (50%) en común y proindiviso de la posesion ejercida por DIEZ (10) AÑOS sobre un lote de terreno que se desprende de un globo de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria N. 350-77696 de la Oficina de INSTRUMENTOS PUBLICOS DE IBAGUE y ficha catastral 01-04-0066-0111-000, porción del globo que se distingue con la dirección Calle 27 SUR MANZANA A CASA 14 de la Urbanización villa Leidy de Ibagué, el cual cuenta con los siguientes linderos: lote que comprende un área superficial de 103,09 M2, alinderao POR EL NORTE: En línea recta una extensión de 16,90 metros, con posesión de terceros, POR EL SUR: En línea recta con una extensión de 16,90 metros, con la casa identificada con la casa N. 13, POR EL ORIENTE: En línea recta con extensión de 6,10 metros, colindando con CALLE PUBLICA y POR EL OCCIDENTE: En línea recta con extensión de 6,10 metros colindando con la casa 6 de la misma manzana, junto con las mejoras sobre este distinguida como MANZANA A CASA 14 A Interior, consistente en apartamento de una planta, con plancha de ferro concreto, cuenta con sala comedor, cocina semi-integral, un baño enchapado y dos habitaciones, puertas y ventanas metálicas, cuenta con zaguán como servidumbre de acceso al apartamento, pisos en baldosa, con servicio de agua, luz y gas domiciliario. **SEGUNDA: LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el derecho y propiedad de mejoras objeto de esta promesa de compraventa, y declara que hará la entrega libre de registro de demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, y en general libre de limitación o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de copropiedad a que se someterá el inmueble.

TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio del derecho cuota parte prometido en venta, es la suma de VEINTI DOS MILLONES DE PESOS M/C (\$22.000.000.00 M/CTE), y como acuerdo de pago entre las partes, se estipula que dicho valor será cancelado de la siguiente forma: la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/C (\$20.000.000.00 M/CTE) al momento de suscribir el presente documento y del cual manifiesta la vendedora al suscribir el presente documento que ha recibido a satisfacción y la suma de DOS MILLONES DE PESOS M/C (\$2.000.000.00 M/C), el 21 de diciembre de 2017 al momento de suscribir las respectivas escrituras de propiedad. **CUARTA: PACTO DE ARRAS.** - Las partes han convenido fijar como arras para la ejecución de este contrato el CINCO POR CIENTO (5%) del valor acordado para la firma del presente documento. Las arras pactadas tienen el carácter de arras confirmatorias penales, es decir, las partes no podrán retractarse y si hay mora o incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a hacerlo, podrá elegir entre exigir el cumplimiento de este contrato o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios y si el incumplimiento o mora fuere por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, perderá la suma entregada a título de arras. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Una vez se perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, por medio de la correspondiente escritura pública, en dicho instrumento se expresará que el

valor de las arras aquí convenidas se entenderá abonado al respectivo precio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la **PROMETIENTE VENDEDORA** hiciera efectivas las arras, se limitarán a restituir a **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio. **QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** - Los contratantes se obligan a suscribir la escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento a la compraventa prometida en este contrato, en la Notaría **TERCERA (3ª)** del Circulo de Ibaguè, el día veintiuno (21) del mes de Diciembre de 2017, a las **TRES (3:00-PM)**. En evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaria, la escritura se otorgará el siguiente día hábil, a la misma hora. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En caso de que por motivos ajenos a la voluntad de las partes, la fecha pactada en la presente cláusula para el otorgamiento de la escritura pública no se pudiese cumplir y se presentará la necesidad de prorrogarla, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** lo hará saber por escrito y/o telefónicamente a **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con el fin de suscribir un otrosí al presente contrato modificando de común acuerdo dicha fecha, obligándose **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** a suscribir el citado documento. En caso de que **EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** omita(n) esta obligación incurrirá(n) en causal de incumplimiento en los términos que al respecto se han pactado en el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De igual forma, por acuerdo escrito entre las partes, el otorgamiento de la escritura pública podrá anticiparse o posponerse a la fecha inicialmente acordada. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para la firma de la escritura pública y esta no pudiese otorgarse por falta de los comprobantes fiscales indispensables para el otorgamiento de la misma, por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este contrato para otorgar la escritura pública hasta por un máximo de sesenta (60) días calendario a partir del día en que debía otorgarse la escritura pública de venta, sin que ésta prórroga sea causa de incumplimiento por alguna de las partes contratantes, por lo tanto no habrá lugar a sanciones por incumplimiento. En todo caso, el anterior requisito estará sujeto a las normas legales vigentes en el momento de la firma de la mencionada escritura pública. **SÉXTA: ENTREGA MATERIAL DEL DERECHO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará entrega material del derecho posesorio y mejoras prometidas en venta a la firma del presente documento para que sea acumulada a la posesión que este ejerza en adelante. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante una vez realizada la entrega material, no se podrán adelantar obras de construcción hasta tanto se finiquite el proceso declarativo que se adelanta ante el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO** a favor de la aquí vendedora, y cualquier mejora que se plante será bajo previo consenso anticipado con la señora **RAMOS MENDEZ**. **PARÁGRAFO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** asumirá los gastos correspondientes a la cuota parte de derecho posesorio respecto del inmueble objeto de este contrato. **SEPTIMA: OCHO Y SALVO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble objeto de este contrato...

por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, de acuerdo con lo normado en el artículo 116 de la ley 9 de 1989, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención.

OCTAVA: GASTOS NOTARIALES E IMPUESTOS - Los gastos que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se cancelarán así:

- 1- Los gastos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, **CINCUENTA POR CIENTO (50%) LA PROMETIENTE VENDEDORA y CINCUENTA POR CIENTO (50%) EL PROMETIENTE COMPRADOR.**
- 2- Los gastos de impuesto de registro de venta, tesorería, beneficencia, anotaciones de la escritura de compraventa, certificados de libertad y tradición y demás anotaciones serán asumidos **CIEN POR CIENTO (100%) por EL PROMETIENTE COMPRADOR.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Cualquier recargo que cobren las entidades encargadas de autorizar el registro de la escritura pública por no haber aportado **EL PROMETIENTE COMPRADOR** los valores correspondientes oportunamente, será de cargo exclusivo de **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES).**

NOVENA: SOLUCION DE DIFERENCIAS - Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución, del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes dispondrán de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de fracasar los mecanismos de arreglo directo, las diferencias serán resueltas por un árbitro único, teniendo en cuenta las siguientes reglas: 1. El Tribunal de Arbitramento funcionará en la ciudad de Ibagué, y sesionará en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Ibagué. 2. El Tribunal de Arbitramento estará integrado por un (1) árbitro designado por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable la Cámara de Comercio de Ibagué, y fallará en derecho. 3. Sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 144 del Decreto 1818 de 1998, sobre la forma como las partes deben consignar los gastos y honorarios del Tribunal al inicio del trámite del proceso arbitral, se conviene que, al final la parte que resulte vencida, los asuma en su integridad, pero si la decisión sólo le es parcialmente desfavorable, se distribuirán de manera que se refleje el resultado obtenido.

DECIMA: CESIONES - La cesión de este contrato estará sujeta a la aprobación previa, expresa y por escrito de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, mientras no se suscriban las respectivas escrituras.

DÉCIMA PRIMERA: CONTRATO INTEGRAL - El presente Contrato deja sin valor alguno cualquier estipulación o acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre el inmueble aquí prometido en venta, dejando en claro que este Contrato reúne las obligaciones y derechos de las partes y reemplaza cualquier otra estipulación que se haya efectuado con anterioridad en cualquier otro documento y/o contrato. Las partes declaran que el presente

contrato presta mérito ejecutivo, persé, sin necesidad de requerimiento alguno, ni reconocimiento del mismo, toda vez que las obligaciones que para las partes se desprenden y rigen desde ahora contienen y son un título claro, expreso y exigible. Y constituye el acuerdo total de las Partes en relación con su objeto, y en consecuencia, reemplaza para todos los efectos los demás acuerdos, entendimientos o convenios previos entre ellas sobre el mismo objeto. **DÉCIMA SEGUNDA: EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara que los recursos que aportará para la compra del inmueble objeto de este contrato provienen del ejercicio de su ocupación, actividad o negocio lícito. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará eximida de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta. **DECIMA TERCERA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.** - Para todos los efectos a que haya lugar, las partes señalan como domicilio la ciudad de Ibagué. Igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfono para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación:

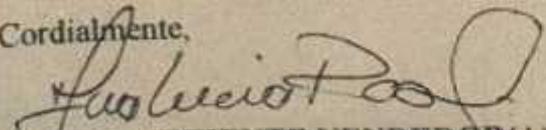
ANA LUCIA RAMOS MENDEZ
C.C. 65.728.176 DE IBAGUE
LA PROMETIENTE VENDEDORA
Dirección: Calle 9ª N. 1 - 69 Ofic. 105 LA POLA
Celular. 3103494569
e-mail: analuciar64@hotmail.com

WEYNER CARDOZO ARIZA
C.C. 14.396.452 DE IBAGUE
EL PROMETIENTE COMPRADOR
Dirección: Calle 27 SUR Manzana A CASA 14 A
de la Urbanización VILLA LEIDY de Ibagué - Tolima
Celular: 3214109337

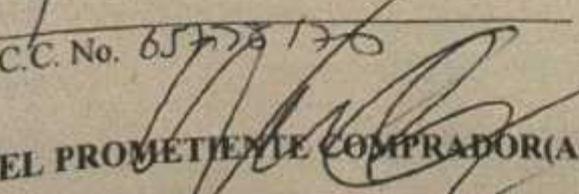
PARÁGRAFO. - EL PROMETIENTE COMPRADOR tendrán como obligación informar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de éste contrato.

Para constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato, en dos (02) originales del mismo tenor y valor, en la ciudad de Ibagué a los VEINTIUN (21) días del mes de junio de 2015.

Cordialmente,


LA PROMETIENTE VENDEDOR(A)

C.C. No. 65728176

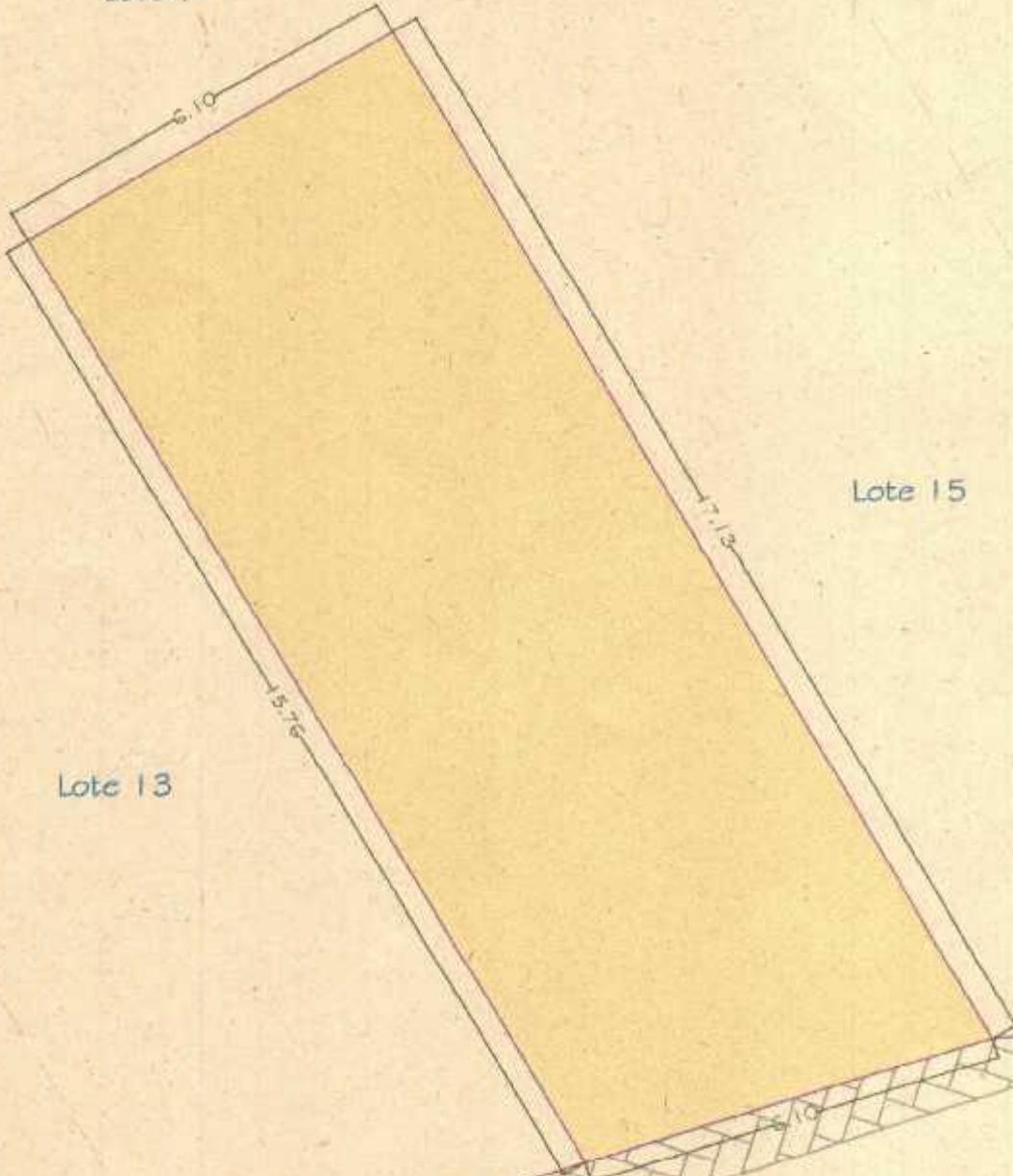

EL PROMETIENTE COMPRADOR(A)

C.C. No. 14396452





Lote 7



Lote 13

Lote 15

MANZANA A

RAFAEL VALENCIA GARZON
CONSULTOR E INTERVENTOR
GESTION PREDIAL
AVALUADOR - 10-16949

CONTIENE:
UBICACION PREDIO 14
MANZANA A
URBANIZACION VILLA LEIDY

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE IBAGUE

INGENIERO SUPERVISOR:
RAFAEL ALEJANDRO VALENCIA

LEVANTO:
FERNANDO ALCANTARA G.

ESCALA:
1 : 100

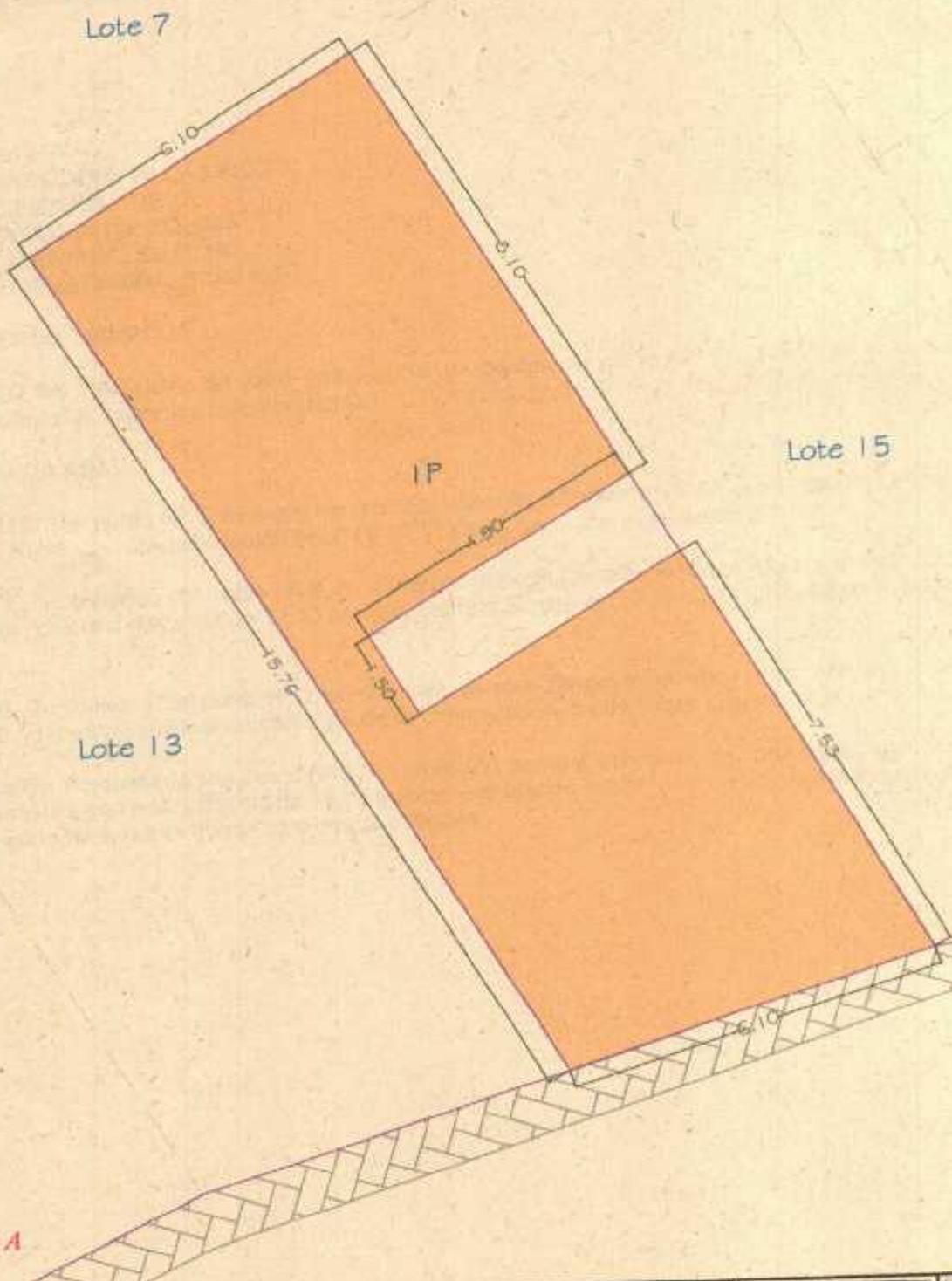
AREA TERRENO:
99.00 M2

- CONVENCIONES:
- TERRENO
 - COLMATE
 - AREA
 - VIA
 - VILLADO
 - ESCALMATA

DIBUJO:
FERNANDO ALCANTARA G.

FECHA:
ABRIL DE 2017

PLANO:
1 DE 1



MANZANA A

<p>RAFAEL VALENCIA GARZON CONSULTOR E INTERVENIENTOR GESTION PREDIAL AVALUADOR - 10-10949</p>	<p>CONTIENE:</p> <p>UBICACION PREDIO 14 MANZANA A URBANIZACION VILLA LEIDY</p>	<p>INGENIERO SUPERVISOR:</p> <p>RAFAEL ALFANORO VALENCIA</p>	<p>AREA CONSTRUIDA:</p> <p>92.00 M²</p>	<p>DIBUJO:</p> <p>FERNANDO ALCANTARA G.</p>
	<p>DEPARTAMENTO DEL TOLIMA MUNICIPIO DE IBAGUE</p>	<p>LIVANTO:</p> <p>FERNANDO ALCANTARA G.</p>	<p>CONVENCIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> CONSTRUCCION COLUMBARIOS ANDEN VIA VILLADO ENTAMADA 	<p>FECHA:</p> <p>ABRIL DE 2017</p>
	<p>ESCALA:</p> <p>1 : 100</p>	<p>PLANO:</p> <p>1 DE 1</p>		

LOTE 14 MANZANA A
URBANIZACION: VILLA LEIDY
MUNICIPIO: IBAGUE
DEPARTAMENTO: TOLIMA
ÁREA TERRENO: 99.00 m²
ÁREA CONSTRUIDA: 92.00 m²

LINDEROS TÉCNICOS

PUNTO DE PARTIDA. Se tomó como punto de partida, el punto N° 1, ubicado en el costado Noroccidental, sobre las colindancias del **LOTE N° 13**, **LOTE N° 6** y **LOTE N° 7**.

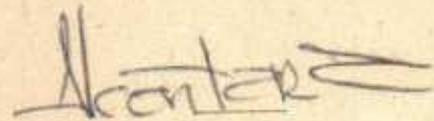
COLINDA ASÍ:

NORTE: Del punto N° 1, se sigue en dirección general Noreste, en línea recta, con una distancia de 6.10 metros, colindando con el **LOTE N° 7**, hasta encontrar el punto N° 2.

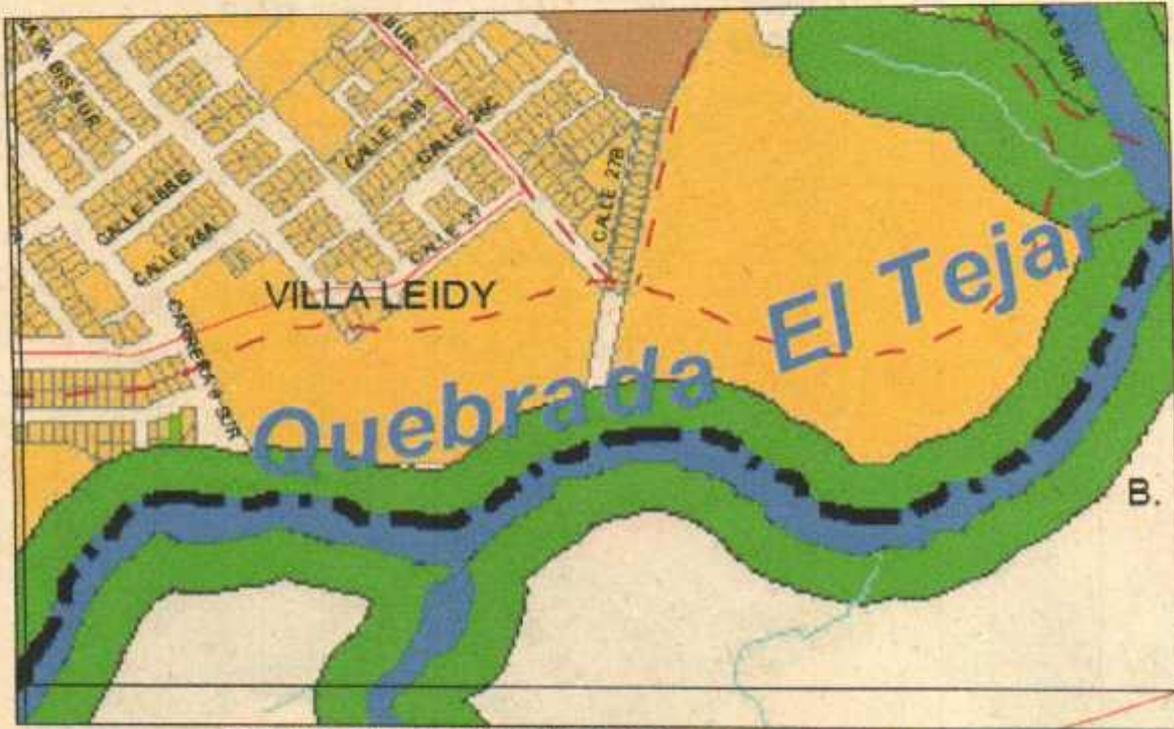
ESTE: Se continúa del punto N° 2, en dirección general Sureste, en línea recta, con muro de por medio, con una distancia de 17.13 metros, colindando con el **LOTE N° 15**, hasta llegar al punto N° 3.

SUR: Se continúa Del punto N° 3, en dirección general Suroeste, en línea recta, con una distancia de 6.10 metros, colindando con calle de la Urbanización, hasta llegar al punto N° 4.

OESTE: Se continúa Del punto N° 4, en dirección general Noroeste, en línea recta, con muro de por medio, con una distancia de 15.76 metros, colindando con el **LOTE N° 13**, hasta llegar al punto de inicio N° 1, punto donde se cierra el polígono.



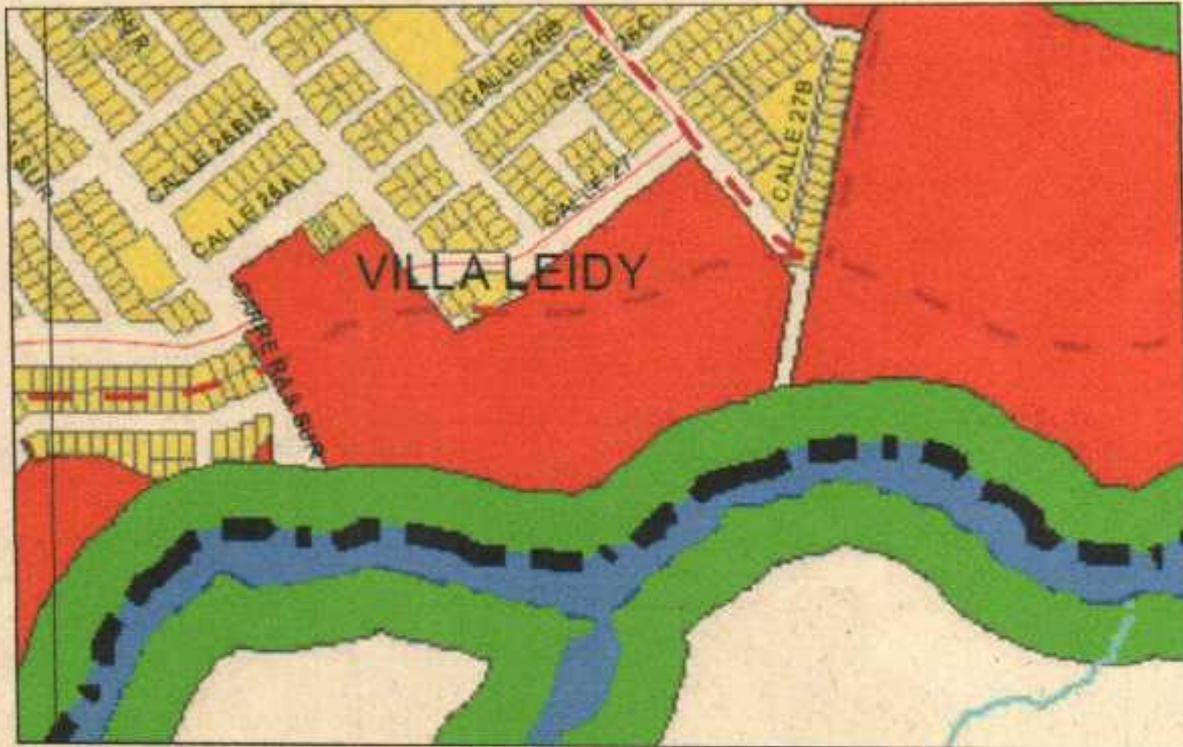
INFORMACION DEL USO SEGÚN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE IBAGUE – POT. ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO 1000-823 DE DIC. 2014



MAPA U2 – USO DEL SUELO DEL PREDIO – MAPIFICACION DEL POT.

LEYENDA	
DESCRIPCION	USOS
Zona de Actividad Residencial	 Residencial Primario
	 Residencial Secundario

**INFORMACION DEL TRATAMIENTO SEGÚN PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE IBAGUE – POT. ADOPTADO
POR MEDIO DEL DECRETO 1000-823 DE DIC. 2014**



U3 – TRATAMIENTO DEL PREDIO – MAPIFICACION POT.

LEYENDA	
TRATAMIETO	
Desarrollo	 Suelo Urbano
	 Suelo de Expansión