

CONTESTA DEMANDA

PINDARO LEMUS <sbonilla8317@gmail.com>

Mié 11/05/2022 14:58

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - Cundinamarca - Funza

<j01cmpalfunza@cendoj.ramajudicial.gov.co>;sebasucch@gmail.com <sebasucch@gmail.com>

SEÑORES

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA

E.S.C

REF. PROCESO NUMERO: 2021-00011-00

REIVINDICATORIO DE JORGE ELIECER FORERO CARO CONTRA MANUEL ORLANDO

HERNANDEZ SIMBAQUEVA Y OTRA

ANEXO EN 49 FOLIOS UTILES CONTESTACION DE DEMANDA

PINDARO LEMUS ROMERO

sbonilla8317@gmail.com

cel:3046707735

Señores

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA

E.S.D

REF: PROCESO REIVINDICATORIO DE JORGE ELIECER FORERO
CARO CONTRA MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA Y
OTRA. NUMERO: 25286-40-03-001-2021-00011-00.

PINDARO AULI LEMUS ROMERO, mayor de edad, vecino y domiciliado en Funza, Cundinamarca, identificado con la C.C No. 79308603, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 72289, actuando como apoderado judicial de los demandados **MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA Y MARIA CLAUDIA REYES LEON**, mayores de edad, vecinos y domiciliados en Funza, Cundinamarca, identificado con las C.C No. 79.811.896 de Bogotá y 21.061.870 de Une, me permito CONTESTAR LA DEMANDA, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: ES CIERTO.

AL SEGUNDO: ES CIERTO.

AL TERCERO: ES CIERTO.

AL CUARTO: ES CIERTO.

AL QUINTO: ES CIERTO.

AL SEXTO: ES CIERTO EN FORMA PARCIAL. El inmueble que tienen mis poderdantes en posesión, fue objeto de una promesa de compraventa realizada entre la propietaria del terreno en donde se construyó el proyecto de vivienda denominado **QUINTAS DE CASABLANCA, UNION TEMPORAL COVINSO**, con nit: 830-112-960-8 y mis clientes. Documento fechado el día 3 de septiembre de 2008. Es decir, la promesa de compraventa es anterior a la fecha de firma de escritura de compraventa del inmueble. El título de dominio del demandante es posterior a la posesión que tienen y ejercen mis clientes, posesión que se derivó de la promesa de compraventa ya referenciada, la cual tiene otro SI de fecha 12 de abril de 2010.

AL SEPTIMO: ES CIERTO PARCIALMENTE: Con relación a la primera premisa que el demandante nunca entregó el inmueble

materia del litigio, es cierto, porque la posesión que tienen y ejercen mis mandantes, es anterior al título de dominio que ostenta el demandante,. No es cierto, en cuanto a que los medios utilizados por mis mandantes para tomar posesión del inmueble haya sido mediante la violencia sobre personas o cosas, como se explicará en las excepciones.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO, Y ES FALSO DE TODA FALSEDAD. Mis mandantes celebraron una promesa de compraventa con la UNION TEMPORAL COVINSO, fechada el día 3 de septiembre de 2008 con OTRO SI del 12 de abril de 2010. La escritura según este OTRO SI debía ser firmada por las partes contratantes, el día 21 de mayo de 2010 en la NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA. La UNION TEMPORAL COVINSO comenzó con los incumplimientos tanto en el avance de la obra como en el diligenciamiento de los documentos para que mis clientes accedieran tanto al subsidio de vivienda familiar como al crédito hipotecario, razón por la cual fue necesario firmar OTRO SI, con fecha 12 DE ABRIL DE 2010.

En vista que este nuevo plazo también fue incumplido por COVINSO mis mandantes al igual que otros afectados por la UNION TEMPORAL, optaron por tomar posesión de los inmuebles, tal como los había dejado la UNION TEMPORAL incumplida, es decir, en obra negra, apenas levantadas las paredes, sin instalaciones de energía eléctrica, agua, alcantarillado ni gas domiciliario, es decir, la UNION TEMPORAL hacía rato había abandonado las obras, dejando inconclusas las casas prometidas en venta.

En ese estado y al ver que podrían perder los ahorros de toda una vida de lucha, trabajo y sacrificio, mis clientes no tuvieron otra opción que tomar posesión de lo que habían prometido comprar. Posesión que inicio desde el mes de noviembre de 2010 cuando comenzaron a realizar obras a la vivienda para hacerla habitable. En el mes de diciembre MANUEL ORLANDO y su familia se trasladaron a la vivienda para habitarla.

La UNION TEMPORAL COVINSO en vista que mis mandantes habían tomado posesión del predio, iniciaron una querrela de lanzamiento por ocupación de hecho, la cual tramitaron ante la INSPECCION DE POLICIA DEL MUNICIPIO DE FUNZA.

Autoridad policiva que luego de surtir el trámite legal, y practicar las pruebas pedidas por ambas partes decidió negar las pretensiones de la querrela como era el lanzamiento de mis poderdantes del inmueble que tenían en posesión.

AL NOVENO: NO ES CIERTO: La fecha de inicio de la posesión es del mes de diciembre de 2010. Y se verificó sin violencia, ni clandestinidad, como temerariamente lo afirma el demandante, pues mis mandantes jamás han tenido contacto con el señor JORGE ELIECER FORERO CARO, ni con sus familiares, tampoco han amenazado ni atentado contra ellos ni contra sus apoderados.

Esta afirmación es contraria a la realidad, y puede constituir la comisión de los delitos de injuria y calumnia, pues se reitera jamás mis clientes han conocido a JORGE ELIECER FORERO CARO. Mis clientes incluso dudan que este señor conozca siquiera el Municipio de Funza.

Pues la querrela presentada en contra de mis clientes por la posesión fue presentada por la UNION TEMPORAL COVINSO y no por el supuesto propietario y la escritura pública que muestra el demandante se corrió en la Notaria Unica de Cajamarca. De allí surge la inquietud que pone en tela en juicio la realidad del negocio de compraventa entre COVINSO y JORGE ELIECER FORERO CARO, pues no es normal que una persona compre un bien inmueble y no exija su entrega inmediata.

AL DECIMO: NO ES CIERTO: Mis clientes no son poseedores de mala fe, pues previo a la posesión del predio ellos había celebrado una promesa de compraventa con la entonces propietaria de esos inmuebles, UNION TEMPORAL COVINSO, y ante el reiterado incumplimiento y abandono de las obras optaron por tomar posesión del predio con el propósito de no perder sus ahorros producto de su trabajo honrado y laborioso de toda la vida, no hubo violencia pues la sociedad dejó abandonadas las obras, sin siquiera colocar el portón de la casa, entonces no hubo escalamiento, violación de chapas ni nada que se le parezca a violencia.

AL DECIMO PRIMERO: ES CIERTO: Los demandados son los poseedores del inmueble que pretende reivindicar para si el demandante. Posesión que es de buena fe, pública, pacífica y ha sido ininterrumpida desde hace más de diez años.

AL DECIMO SEGUNDO: ES CIERTO.

**2. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS
PRETENSIONES:**

Frente a las pretensiones de la demanda, me permito manifestar:

1. **PRETENSION PRIMERA: ME OPONGO:** En proceso que cursa ante ese mismo DESPACHO JUDICIAL, SE PRETENDE la declaratoria de dominio a favor de los que aquí obran como demandados. El radicado del proceso es el número: 2021-00663
2. **PRETENSION SEGUNDA: ME OPONGO.** Los demandados, son los poseedores regulares y de buena fe de este predio, y en proceso que cursa ante este mismo Despacho judicial y radicado bajo el número 2021-00663 se solicita la declaratoria de DOMINIO a favor de MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA y MARIA CLAUDIA REYES LEON, sobre este mismo bien inmueble.
3. **TERCERO: ME OPONGO.** Por las razones que se expondrán en las excepciones.
4. **CUARTO: ME OPONGO:** Los demandados tienen la posesión del inmueble desde hace más de diez años, con ánimo de señor y dueño, y sobre el mismo han realizado mejoras, útiles y necesarias, además del cuidado del predio, razón por la cual, en caso de tener una sentencia en contra de mis representados, el demandante tendrá que pagarle a mis clientes la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) MONEDA LEGAL, representado en mejoras realizadas al inmueble y en el cuidado y vigilancia del mismo, conforme a dictamen pericial que se realice.

Mejoras y obras necesarias, como:

1. Instalación externa e interna de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas.
2. Construcción y enchape de todos los pisos en cerámica
3. Ventanería metálica e instalación de vidrios.
4. Compra e instalación del portón principal y puertas de alcobas
5. Construcción del patio trasero incluyendo mampostería y techo
6. Compra e Instalación de los baños
7. Cocina instalación de mesón y piso.
8. Pago de impuestos

5. QUINTO: QUINTO: ME OPONGO.
6. SEXTO: LA ACEPTO. Esta pretensión es consecuencia, obligada de la sentencia.
7. SEPTIMO: ME OPONGO. Esta pretensión es propia de un proceso de pertenencia no de un proceso reivindicatorio.
8. OCTAVO: ME OPONGO: solicito que las costas se le impongan al demandante.

Para sustentar mi oposición a las pretensiones, me permito proponer las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

1. PRESCRIPCION DE LA ACCION CIVIL REIVINDICATORIA

Propongo esta excepción y la sustento de la siguiente manera:

La prescripción es un fenómeno jurídico en virtud del cual por el paso del tiempo más otras condiciones dadas se ganan o se pierden derechos.

En efecto, el artículo 2512 del Código Civil, enseña:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

Se prescribe un derecho cuando se extingue por la prescripción”.

De acuerdo con lo anterior, la acción civil iniciada por el demandante está prescrita a la fecha en que presenta la demanda (19 de enero de 2021), por un doble motivo:

1. Se trata de reivindicar un bien inmueble destinado a vivienda. Esta es una vivienda de interés social definida de esa manera por el Gobierno Nacional en función del valor de la misma a la fecha de su adquisición y porque fue objeto, el proyecto que iniciara la sociedad UNION TEMPORAL COVINSO, denominado

QUINTAS DE CASABLANCA, en donde se encuentra esta vivienda, como elegible para entrega de subsidios familiares de vivienda de interés social, según Resolución 0040 de fecha 20 de marzo de 2003, expedida por el FINDETER, de acuerdo con el certificado expedido por la misma entidad y que obra en la escritura pública de compraventa que aduce el demandante.

De acuerdo a lo establecido en la Ley 9 de 1989, la vivienda de interés social tiene un término de prescripción de cinco (5) años de posesión para que proceda la declaratoria.

El artículo 51 de la norma antes invocada señala:

“Artículo 51°.- A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1) de enero de 1990, redúzcase a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social. Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores”.

De acuerdo con el texto normativo transcrito, la prescripción adquisitiva de dominio para viviendas de interés social requiere un tiempo de posesión de CINCO (5) años en tratándose de la prescripción de naturaleza extraordinaria y de tres (3) años cuando ha de alegarse la prescripción adquisitiva ordinaria.

El fenómeno de la prescripción largamente estudiado, enseña que el que gana por prescripción el dominio de las cosas ajenas, implica que el dueño lo pierda por el mismo fenómeno.

Es decir, el propietario tenía un término de cinco años para iniciar el proceso reivindicatorio, considerando que ostenta un título de dominio fechado el día 03 de marzo de 2011, aun cuando es posterior a la fecha de inicio de la posesión que tienen y ejercen mis mandantes sobre el predio objeto de la litis,

En efecto, mis clientes iniciaron la posesión del inmueble en el mes de diciembre de 2010, luego de haber agotado todos los recursos para que la UNION TEMPORAL COVINSO, les cumpliera con la terminación de la construcción y entrega del inmueble como consta en la promesa de compraventa celebrada por las partes el día 3 de septiembre de 2008 con firma de OTRO SI del día 12 de abril de 2010.

Al ver mis clientes que la UNION TEMPORAL había dejado abandonadas las viviendas sin terminar, optaron por tomar

posesión del predio, sin violencia, ni clandestinidad, en forma pública y pacífica en el mes de diciembre de 2010.

En ese mes de diciembre de 2010 mis clientes se pasaron a vivir allí con su familia, pero desde el mes de noviembre de 2011, iniciaron los arreglos de la casa, como instalación de puertas y ventanas para que fuera posible su habitabilidad, es decir, en noviembre de 2011 iniciaron las adecuaciones y arreglos necesarios al inmueble así como la instalación de servicios públicos para que fuera habitable el inmueble y cuando ya lo era se pasaron a vivir allí.

Como se trata de una vivienda de interés social, el demandante contaba con un plazo legal hasta el día 03 de marzo de 2016, para iniciar el proceso reivindicatorio pero solo lo vino a presentar el día 19 de enero de 2021, es decir, lo presentaron en forma posterior cuando operó para ellos el fenómeno prescriptivo de la acción, pues mis clientes a través del proceso No. 2021-00663 iniciaron la acción de prescripción adquisitiva del dominio de carácter extraordinaria.

Por otra parte, y un factor que refuerza la tesis que estamos frente a una vivienda de interés social es el hecho que mis clientes fueron beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, el cual se perdió porque los responsables de la construcción UNION TEMPORAL COVINSO, no pasaron los documentos necesarios a COLSUBSIDIO para que se les realizara el desembolso. El subsidio de vivienda fue aprobado durante tres años seguidos (2008, 2009 y 2010). De igual forma en la promesa de compraventa suscrita entre UNION TEMPORAL COVINSO como prometiiente vendedor y MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA como prometiiente comprador, se estableció en la cláusula CUARTA que la vivienda objeto del negocio jurídico de promesa de compraventa era una vivienda de interés social reglamentada por el Decreto 975 de fecha 31 de marzo de 2004 del Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial. En la misma línea se determinó en el parágrafo primero de la señalada cláusula cuarta. Y finalmente por el valor del bien prometido en venta que fue de TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$32.200.000.00) MONEDA LEGAL, tal como lo estipularon los contratantes en la cláusula DECIMA.

2. Si se pensare que no estamos ante una vivienda de interés social sino una vivienda común que se rige por los términos del código civil reformado por la Ley 791 de 2002, el término de prescripción sería de diez años, igual suerte correría la acción reivindicatoria, pues mis clientes iniciaron la posesión en el mes de diciembre de 2010, y los demandantes, presentaron la acción ante el Juzgado el día 19 de enero de 2021, es decir, pasados dos meses del inicio de la posesión por parte de mis mandantes. Termino que para la fecha de presentación de la demanda estaba mas que cumplido, con lo cual el demandante perdió su derecho por efectos de la prescripción de la acción.

3. De igual manera, mis clientes iniciaron proceso de pertenencia, luego de completar por posesión el termino señalado en la ley, así: Ellos iniciaron la posesión del inmueble en diciembre de 2010, cuando se pasaron a habitar el inmueble, defendiéndolo de contra terceros, puesto que la UNION TEMPORAL COVINSO les inició una querrela por OCUPACION DE HECHO, ante la INSPECCION MUNICIPAL DE POLICIA DE FUNZA, la cual fue fallada en diligencia de fecha 8 de junio de 2011 en forma adversa a las pretensiones de la querrela.

II INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA LA REIVINDICACION

Uno de los requisitos que exige la jurisprudencia para la prosperidad de la acción reivindicatoria es el que el título del accionante sea anterior a la fecha de inicio de la posesión. En este caso claramente podemos evidenciar que el título de dominio que exhibe el demandante, es posterior a la fecha de inicio de la posesión, pues iterase que mis cliente iniciaron la posesión del inmueble en el mes de diciembre de 2010, y el título de dominio es de fecha 23 de marzo de 2011.

Al faltar uno de los requisitos que exige la acción de dominio es claro que la sentencia debe ser adversa a las pretensiones de la demanda.

III POSESION DE BUENA FE.

La posesión que tienen y ejercen mis clientes sobre el predio es de buena fe, adquirida sin violencia, ni clandestinidad, no tiene vicios, ni fue producto de violencia sobre persona o cosas.

El Código Civil define en su artículo 669 el dominio diciendo que "*es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno*".

Es entonces el derecho que le otorga el mando más amplio sobre una cosa a su titular; por el cual le son propios los frutos que el bien produce y que le permite usar, gozar y disponer de la cosa en beneficio propio siempre y cuando no contrarie la ley o el derecho ajeno.

La Posesión por su parte se encuentra definida en el Código Civil en su artículo 762, 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*".

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

De esta definición se puede deducir que los elementos requeridos para la posesión son el animus y el corpus; siendo este último el componente físico o material de la situación de hecho y a través del cual el poseedor realiza actos materiales continuamente y de manera ininterrumpida, es decir, teniendo el uso y el goce sobre un bien; y el "animus domini" es el elemento subjetivo o interno que se refiere a la intención de tener la cosa para sí y por sí, independientemente de si es él el verdadero titular del derecho o no.

La posesión regular es la adquirida con justo título y buena fe, mientras que la irregular es aquella en la cual falta alguno de estos elementos o ambos, es decir, donde no existe título y/o buena fe.

Esta última puede ser, a su vez, posesión justa o injusta.

Los tratadistas han expresado que la posesión justa es aquella posesión que no alcanza a ser posesión regular por faltarle el requisito de buena fe o justo título o la tradición, y posesión irregular injusta, aquella que no tiene ninguno de los tres requisitos por haberse iniciado en forma violenta o clandestina, es decir por haber sido

viciosa. Por lo tanto, podría decirse, conforme a lo anterior, que la posesión viciosa, es una posesión irregular.

El artículo 771 del Código Civil califica como posesiones viciosas, o también llamadas inútiles, la violenta y la clandestina. La primera es aquella en la cual se ve coaccionada una persona de manera injusta con la finalidad de que se desprenda de la tenencia o posesión de un determinado bien. Esta persona se ve sometida a la violencia en el caso de que se ejerza una fuerza actual e inminente de tal magnitud que logre amedrantar al tenedor o poseedor.

La posesión clandestina es aquella que es ejercida en secreto y donde se oculta la misma a quienes tienen derecho a oponerse

De suerte que la teoría sobre las clases de posesión encuentra perfecta correspondencia en el caso debatido puesto que mis clientes jamás utilizaron la violencia para adquirir la posesión del predio, y tampoco han venido en posesión del mismo en forma clandestina sino que por el contrario ha sido pública y pacífica.

III MALA FE Y TEMERIDAD DE LOS DEMANDANTES.

Son varios los motivos que obligan a proponer esta excepción:

1. El demandado aduce que el bien inmueble le pertenece por haberlo adquirido mediante un contrato de compraventa celebrado con la UNION TEMPORAL COVINSO, como consta en la escritura pública No. 75 de marzo 3 de 2011 de la NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA. Resulta por lo menos curioso que el vendedor y el comprador se hayan puesto de acuerdo en suscribir una escritura pública de compraventa de un bien inmueble ubicado en Funza, Cundinamarca en la NOTARIA de un Municipio ubicado a 300 kms de distancia de Funza.

2. Resulta también sospechoso que el precio dado al inmueble en compraventa al demandante haya sido por la suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) MONEDA LEGAL, cuando en realidad este inmueble le había sido prometido en venta a mis clientes tres años antes por la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$32.200.000.00) MONEDA LEGAL. En lugar de subir el

precio de la vivienda por el paso del tiempo, la inflación y el índice de precios al consumidor (IPC) bajó, razón por la cual este precio dado al inmueble resulta claramente sospechoso que estamos frente a un acto de mala tendencia a ocultar la realidad.

3. También resulta extraño que el comprador del inmueble hoy demandante, tenga su domicilio en Cajamarca, Tolima, tanto en el 2011 como ahora cuando fue notificado de la demanda de pertenencia, al parecer no tiene vínculo alguno con el Municipio de Funza, como para andar comprando bienes inmuebles de interés social envueltos en problemas legales de incumplimientos y posesión y lejos de su domicilio.

4. No se puede pasar por alto que la conducta asumida por el demandante JORGE ELIECER FORERO CARO, no guarda coherencia con la conducta que asume una persona compradora de un inmueble cuando su vendedor no le hace entrega de la cosa comprada, pues esa es la principal obligación del vendedor de bienes, como es la entrega. La conducta normal y sincera de un comprador cuando no recibe la cosa comprada es la de acudir a la justicia en busca que su vendedor le entregue el inmueble a través del correspondiente proceso de entrega y no esperar casi once años para reclamar vía proceso reivindicatorio el bien inmueble que compró once años antes.

5. Un comprador real de un inmueble lo primero que hace es celebrar un contrato de promesa de compraventa con estas entidades, sin embargo en esta demanda no hay constancia alguna de que la venta haya sido precedida de una promesa de compraventa.

6. En la mencionada escritura pública de compraventa en su cláusula décimo segunda, se establece que la UNION TEMPORAL COVINSO, le hizo la entrega del inmueble al comprador, hoy demandante, lo cual por supuesto no es cierto, pues para el mes de abril la UNION TEMPORAL COVINSO, inició un proceso policivo de lanzamiento por ocupación de hecho en contra e MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA y MARIA CLAUDIA REYES LEON. La diligencia fe realizada por la inspectora de Policía del Municipio de Funza, con fecha 8 de junio de 2011, en al cual luego de escuchar los alegatos de las partes y recibir los testimonios tanto del querellante como del querellado, la Señora Inspectora concluyó:

- 6.1 Que los querellados están en posesión del inmueble y que esta posesión derivó del contrato de promesa de compraventa celebrado con COVINSO.
 - 6.2 Que aportaron documentos con los cuales prueban que los querellados han venido realizando mejoras al inmueble.
 - 6.3 De las declaraciones se desprende claramente que para acceder a la ocupación del inmueble no ha habido violencia de ninguna índole.
 - 6.4 Que la ocupación del inmueble por mis poderdantes es anterior a los hechos narrados en la querella (radicada en abril de 2011).
 - 6.5 En consecuencia la INSPECCION DE POLICIA DE FUNZA, se abstiene de decretar el lanzamiento de mis poderdantes.
- Los anteriores hechos evidencian que estamos ante maniobras del demandante realizadas con temeridad y mala fe.

PRUEBAS

Solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

INTERROGATORIO DE PARTE:

Al demandante JORGE ELIECER FOREO CARO, sobre los hechos en que se fundan las pretensiones. Y sobre los detalles de la compraventa de este inmueble a la unión temporal COVINSO.

TESTIMONIALES

1, De conformidad a lo establecido en el artículo 370 del Código General del proceso, solicito:

- 1. Se decrete el testimonio de la señora ANGELICA ROCIO SANCHEZ SANCHEZ, mayor de edad, vecina y domiciliada en Ibagué Tolima. Residente en la calle 147 16Sur 02, identificada con la C.C No. 28.951. 003 de Cajamarca, Tolima, CEL. 318-660-7298 y quien en su calidad de representante legal de la

Unión Temporal COVINSO, transfirió a título de compraventa el inmueble materia de este proceso al demandado JORGE ELIECER FORERO CARO, mediante escritura pública No. 75 de fecha 3 de marzo del año 2011 de la NOTARIA UNICA DE CAJAMARCA. También puede ser notificada en la CRA 68 B No. 74 A 78 de BOGOTA, dirección registrada en la escritura pública de compraventa.

Declarará sobre las razones que tuvo la Unión Temporal para realizar el negocio jurídico de compraventa de bien inmueble al demandado JORGE ELIECER FORERO CARO, teniendo en cuenta que sobre este mismo inmueble había una negociación previa, incumplida por parte de la misma COVINSO. Dirá al Despacho desde que fecha la Unión Temporal abandonó las obras de construcción de las casas, las razones del incumplimiento y cuales fueron los hechos violentos que protagonizaron específicamente mis clientes para entrar en posesión del inmueble. Dirá si ella como representante legal de la Unión Temporal contó con autorización para realizar las ventas referidas al hoy demandado.

Dirá porque razones la unión temporal CONVISO inició una querrella por lanzamiento por ocupación de hecho de un predio cuando ya no tenia la propiedad del mismo y contará los detalles de la negociación que culminó en la venta del inmueble al demandado JORGE ELIECER FORERO CARO. De igual manera dirá si esos dineros del pago entraron a la contabilidad de la empresa. Dirá también si la UNION TEMPORAL COVINSO tiene problemas de demandas civiles, procesos ejecutivos y demás acciones judiciales o denuncias por estafa derivadas del proyecto residencial QUINTAS DE CASABLANCA y demás circunstancias de modo, tiempo y lugar que rodearon la venta del inmueble a JORGE ELIECER FORERO CARO y que puedan servir al proceso. Lo anterior para acreditar la mala fe con la que está actuando el demandado y la forma no violenta ni clandestina con la que entraron mis clientes a poseer el inmueble

2. ANA MARGOTH GUTIERREZ LEON:

C.C No. 21060943
Dir: Calle 7 B No. 10 D 20 EL DORADO MOSQUERA
Correo: anamargo65@hotmail.com

3. SANDRA YANETH GUTIERREZ LEON

14

C.C No. 1026253542

4. NELSON GUERRA FANDIÑO
C.C No. 5.991.455

Solicito se decreten y practiquen los testimonios de las personas señaladas anteriormente, con el fin de acreditar los hechos de esta demanda, pero en especial la posesión que tienen y ejercen sobre el inmueble mis mandantes, el tiempo que llevan y la manera como lo han poseído.

Los testigos llamados son vecinos y domiciliados en el Municipio de Funza, son hábiles para declarar y no tienen impedimento alguno para hacerlo.

EL OBJETO ES ACREDITAR TIEMPO DE POSESION Y MANERA EN QUE MIS PODERDANTES HAN EJERCIDO LA POSESION DEL INMUEBLE Y COMO ACCEDIERON A ELLA.

Documentales.

1. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del demandante de los demandados
2. Fotocopia cédula del apoderado y de la tarjeta profesional del apoderado.
3. Promesa de compraventa de COVINSO a mis mandantes, solo para acreditar el inicio de la posesión de mis clientes sobre el inmueble Y OTRO Sl.
4. Fallo emitido por la INSPECCION DE POLICIA DE FUNZA, en audiencia del 8 de JUNIO de 2011.

DICTAMEN PERICIAL

Solicito se decrete un dictamen pericial a fin de determinar el valor comercial del bien inmueble a la fecha de adquisición del inmueble por parte del demandante, , con el objeto de determinar el carácter de vivienda de interés social, para lo cual el perito deberá contar con las resoluciones que expide el Gobierno Nacional en las que se determina el valor de la vivienda de interés social para los diferentes Municipios y ciudades colombianas.

En este caso para el Municipio de Funza, la calidad de las obras, ubicación del inmueble y demás factores que intervienen en el valor de los bienes inmuebles, como:

“la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción”, sobre la base de que el valor del inmueble —que debe

ser el "comercial"- corresponde al "precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien" (se subraya; art. 2º, ib.), atendiendo, además, parámetros como "la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo", "la destinación económica del inmueble"; la "diversidad de construcciones"; los "aspectos físicos tales como el área, ubicación, topografía y forma" del bien; la "estratificación socioeconómica"; "el área de construcciones existentes autorizadas legalmente"; "el estado de conservación física"; "la funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido", entre otros criterios (arts. 21 y 22, ib.), todo lo cual, se itera, aplicable al avalúo de los inmuebles para efectos de "adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989".

De igual manera, el dictamen pericial deberá incluir el valor de las mejoras que mis clientes le han realizado al inmueble, consistentes en:

1. **Instalación externa e interna de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas.**
2. **Construcción y enchape de todos los pisos en cerámica**
3. Ventanería metálica e instalación de vidrios.
4. Compra e instalación del portón principal y puertas de alcobas
5. Construcción del patio trasero incluyendo mampostería y techo
6. Compra e instalación de los baños
7. Cocina instalación de mesón y piso.
8. Pago de impuestos
9. Cuidado y conservación del inmueble.

Cordialmente,


PINDARO AULLILEMUS ROEMIRO

C.C. No.


79308.603

T.P. #172.289.



Señores

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE FUNZA

E.S.D

PODER

REF: REIVINDICATORIO DE JORGE ELIECER FORERO CARO CONTRA
MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA Y MARIA CLAUDIA REYES
LEON. NUMERO: 25286-40-03-001-2021-00011-00

MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA, mayor de edad, vecino y domiciliado en Funza, en la carrera 6 A No. 23-91, casa 12, manzana 3, CONJUNTO QUINTAS DE CASABLANCA identificado con la C.C No. 79.811.896, cel. 3125574188, correo: orlando-hermandez2010@hotmail.com, y MARIA CLAUDIA REYES LEON, mayor de edad, vecina y domiciliada en Funza, carrera 6 A No. 23-91, casa 12, manzana 3, CONJUNTO QUINTAS DE CASABLANCA identificado con la C.C No. 21.061.870, cel. 312-5574188, correo: orlando-hermandez2010@hotmail.com, por medio del presente escrito, nos permitimos CONFERIR PODER ESPECIAL, AMPLIO, SUFICIENTE Y COMO EN DERECHO SE REQUIERA al DR. PINDARO AULI LEMUS ROMERO, mayor de edad, vecino y domiciliado en Funza, Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.308.603 de Bogotá, y Tarjeta Profesional No. 72.289 del Consejo Superior de la Judicatura, con dirección en la calle 15 No. 10-50 LOCAL 6 CHAMALU, DE FUNZA, CUND. CORREO: sbonilla8317@gmail.com, cel. 3046707735, para que CONTESTE LA DEMANDA de la referencia, y presente excepciones de mérito y previas de conformidad con los hechos expuestos en la demanda y los que obran a nuestro favor al igual que las normas de derecho y pruebas que se harán valer.

De igual manera para que PRESENTE DEMANDA DE RECONVENCION, y demás actos procesales que sea jurídicamente viables.

Nuestro apoderado cuenta con las facultades de recibir, transigir, conciliar, desistir, renunciar, sustituir y reasumir este poder, recibir notificaciones, presentar nulidades, interponer recursos y en fin realizar todas las gestiones procesales necesarias para llevar a cabo el mandato conferido

Sírvase reconocerle personería para actuar.

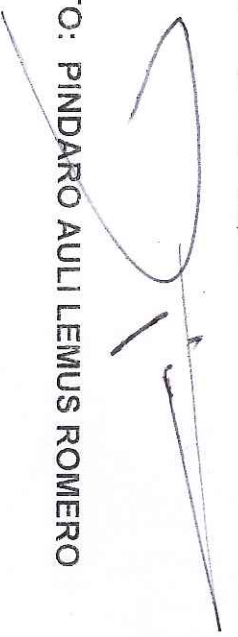
Del Señor Juez,


MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA

C.C No. 79811896


MARIA CLAUDIA REYES LEON

C.C No. 2166890


ACEPTO: PINDARO AULI LEMUS ROMERO

NOTARIA ÚNICA

CUNDINAMARCA
PODER ESPECIAL

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En el despacho de la Notaría Única de Funza, se presentó:

REYES LEON MARIA CLAUDIA

Quien se identificó con: C.C. 21061870

Y dijo que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra.

Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



Reyes Leon Maria Claudia
El compareciente

Funza Cundinamarca, 2021-12-02 16:48:45

LUIS GERMAN BOLLIVAR SABOGAL
NOTARIO ÚNICO DE FUNZA



www.notariainica.com
Cod. Validación: 24049

Func.: 239-7ebbece8e



NOTARIA ÚNICA

CUNDINAMARCA
PODER ESPECIAL

Identificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

En el despacho de la Notaría Única de Funza, se presentó:

HERNANDEZ SIMBAQUEYA MANUEL ORLANDO

Quien se identificó con: C.C. 79811896

Y dijo que reconoce el anterior documento como cierto y que la firma es de su puño y letra.

Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.



Hernandez Simbaqueya Manuel Orlando
El compareciente

Funza Cundinamarca, 2021-12-02 16:49:03

LUIS GERMAN BOLLIVAR SABOGAL
NOTARIO ÚNICO DE FUNZA



www.notariainica.com
Cod. Validación: 24260

Func.: 239-9049a358

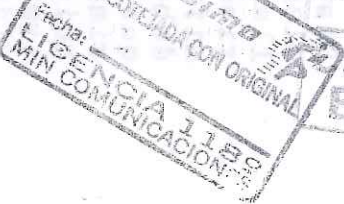


DILIGENCIA DE INSPECCION OCULAR DENTRO DEL PROCESO DE LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO DE COVINSO CONTRA MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO SIMBAQUEVA. En Funza Cundinamarca a los ocho dias del mes de Junio de dosmil once, la suscrita Inspectora Municipal de Policia de esta ciudad en asociode su secretario se constituye en audiencia pública en el recinto de la Inspeccion con el fin de dar comienzo a la diligencia de Inspección ocular ordenada dentro del proceso de LANZAMIENTO POR OCUPACION DE HECHO EN PREDIO URBANO iniciada por intermedio de apoderado siendo querrelante la UNION TEMPORAL COVINSO contra MARIA CLAUDIA REYES LEON y MANUEL HERMANDEZ SIMBAQUEVA. Acto seguido se hace presente el doctor JAIIME PABLO BECERRA NAVAREZ con CC N 0.12.997.191 de Pasto y TP No.115.681 del CSJ apoderado de la parte actora interesado en llevar a cabo al diligencia. Asi las cosas el personal de la diligencia se traslada a la carrera 6A No.23-91 Manzana 3 casa 12 lugar donde se presenta la ocupación de hecho segun los hechos narrados en la querrela respectiva, una vez en el sitio de la diligencia, el Despach procede a la identificación del predio objeto de esta medida a saber: CASA DE HABITACION ubicada en la dirección antes mencionada, y comprendida dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE con predio del señor OB DULIO GARZON . POR EL ORIENTE CON LA CASA No.13 del conjunto muro común de por medio. POR EL SUR con sendero peatonal de cesión tipo "B". POR EL OCCIDENTE con la casa numero 11 del conjunto muro común de por medio. NADIR con placa en concreto que lo separa del subsuelo . CENIT con placa , se corrige con teja eternit del bien privado. En el inmueble a tes mencionada fuimos atendidos por los querrelados señora MARITA CLAUDIA REYES LEON con CC No.21.061.870 de Una(Cund) y el señor MANUEL ORLANDO HERMANDEZ con CC No.79811896 de Bogotá, a quienes el Despacho les hace saber el objeto de la presente diligencia y enterados manifestaron: Nos permitimos aportar a la presente diligencia, el poder otorgado al doctor LUIS HERMAN ESPINOSA CLAVIJO con CC No.19.292.956 de Bogotá y TP No.21036 del CSJ para que nos represente dentro del proceso que nos ocupa. El Despacho deja constancia que los querrelados aportan memorial poder en dos originales y solicitan respetuosamente al Despacho se les reconozca personería al citado profesional para el trámite de este proceso. Asi las cosas el Despacho teniendo en cuenta los escritos aportados por medio de los cuales se confiere poder al doctor ESPINOSA CLAVIJO , le reconoce personería al citado profesional del derecho y lo autoriza para actuar en representación de los querrelados en los términos y para los efectos a que se refiere dicho mandato. Seguidamente el Despacho le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte actora (querrelante) quien en uso de la misma manifiesta: En este estado de la diligencia comedidamente le solicito al Despacho se continúe con la Inspección ocular del inmueble con el fin de lograr y hacer efectivo si así lo considera el Despacho el lanzamiento de las personas determinadas e indeterminadas que actualmente ocupan el inmueble y las cuales entraron en ocupación del mismo mediante las vías de hecho tal cual como se manifiesta en la querrela que sirve de base a esta diligencia. Acto seguido el Despacho le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querrelada, quien en uso de la misma manifiesta: En uso del poder conferido por los querrelados MANUEL ORLANDO HERMANDEZ SIMBAQUEVA y MARIA CLAUDIA REYES LEON quienes son los dueños de este inmueble, desde el año 2.008 exactamente desde el día tres de septiembre de 2.008 cuando la entidad querellante mediante promesa de compraventa en su condición de presuntos propietarios no solo de este inmueble sino de esta urbanización prometieron en venta esta inmueble a los aquí querrelados que hoy represento, contrato este que reúne todos los requisitos legales, principalmente objeto y causa lícito identificandose el bien materia de esta compra-

...venta, fijándose un precio por este mismo inmueble en forma clara y lo mas importante su forma de pago y la fecha en que elevaria este documento a Escritura Pública, fijándose inicialmente la Notaria del Circuito de Zipaquirá, cumplidos los requisitos del precio por parte de mis representantes mediante maniobras engañosas por parte de los vendedores especialmente su representante legal de ese entonces, se les hizo firmar una adición u otro si a esta promesa de venta donde se les exigia otra suma de dinero adicional para la cuota inicial y se continuaba con los trámites para obtener el subsidio a la vivienda consagrado por el Gobierno Nacional a la cual tienen derecho mis representantes. Inicialmente en el Banco de Colombia donde les direccionaron por parte de los mismos vendedores podían tramitar este subsidio. El BANCO COLOMBIA aprobó el crédito del saldo para terminar de pagar el inmueble y se notificó directamente a la entidad vendedora con fecha 14 de octubre de 2.010, y requerí que para hacer efectivo el desembolso de ese crédito la entidad vendedora le hacian faltas las Escrituras del predio global de la hipoteca constituida a favor del BANCO AGRARIO de la conformación y cesión de unos derechos en general cuatro Escrituras del cual aporte al Despacho la documentación que estaba pendiente o faltante por parte de hoy la entidad querrelante para hacer efectivo el desembolso del crédito. COMO ESTE PREDIO EN SU extensión mayor se encontraba embargado por el Juzgado civil del Circuito de Bogotá, se requerí tambien la cancelación de ese embargo al parecer era una equivocación en la anotación de la matricula inmobiliaria del predio, porque efectivamente la medida previa estaba inscrita por el JUZGADO CIVIL DEL CTO DE FUNZA en el ejecutivo del BANCO AGRARIO contra la unión temporal GOVINSO, como habian constituido varias escrituras este consorcio en distintos circuitos notariales se requería toda esa documentación, y eran éstos los que estaban obligados de presentarnos al BANCO RESPECTIVO y no afanarse a presentar los para la presente querrela. Tampoco tenían inscrito esta sociedad o consorcio en la camara de comercio como era su obligación, aclaro, el crédito fue aprobado posteriormente y por parte de MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA pagó los honorarios profesionales para el estudio de títulos que le realizaron en el BANCO DE COLOMBIA PARA OBTENER EL CREDITO HIPOTECARIO. Como posteriormente se presenté una adición y otro "SI" a la promesa de compraventa induciendo en error a mis poderdantes se venció la vigencia del crédito obtenido en el Banco Colombiana y les sugieren o direccionan por parte de los vendedores en forma malintencionada, recurrir a otra entidades Bancaria para que allí gestionaran el crédito de vivienda para cancelar el saldo del compromiso de la promesa de compraventa y el 17 de febrero fué aprobado por el banco DAVIVIENDA de este año el crédito para cancelar el saldo del precio del inmueble en el que nos encontramos. EL INCUMPLIMIENTO TOTAL POR PARTE DE LA ENTIDAD VENDEDORA tanto en las fechas acordadas para las notarias y firmar la correspondiente Escritura de venta no ha tenido explicación ni justificación alguna. No han hecho comparecencia a ninguna de estas fechas creadas por estos mismos personajes y una vez llegadas las fechas acordadas, en forma verbal notifican a mis poderdantes con la razón de que el Notario no los ha querido atender y que requirieren irsen a otra Notaria y fijarán plazo nuevamente. Con estas maniobras engañosas desde el año 2.008 hasta la fecha inclusive, han mantenido en error haciendo provecho ilícito y causando graves perjuicios a mis poderdantes, en cuatro oportunidades, como consta en documentos que anexaré a la diligencia, ha sido aprobado el subsidio de vivienda de interés social para MANUEL ORLANDO Y MARIA CLAUDIA incluyendo a sus dos menores hijos en esta postulación para la adquirir esta vivienda que era el complemento del pago acordado de esta vivienda junto con el crédito aprobado y así se terminará de cancelar el valor total del inmueble. Como esta es la vivienda de propiedad



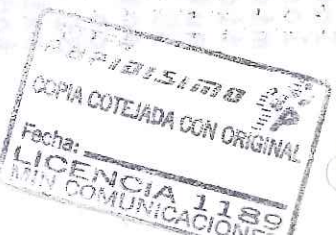
...de la familia HERNANDEZ REYES y al ver tanto incumplimiento de parte de los vendedores que al parecer es una organización temporal, accidental y sin ninguna representación legal efectiva al dejar la obra completamente abandonada y su casa sin terminar por parte de los vendedores, proceden a proteger su único patrimonio y están dentro de la legalidad y cumplen todos los requisitos y comienzan a realizar mejoras como son las puertas y ventanas inicialmente, vidrios y divisiones internas, instalación de servicios sanitarios, desde el mes de noviembre del año dosmil diez, y se les notifica por parte de la secretaria que es una persona que está denunciada penalmente, de nombra MARILYN FRANCO, que alisten otro dinero por que en el mes de abril se cristalizaría la Escritura Pública falso de toda falsedad absoluta porque sobre este predio o inmueble la familia HERNANDEZ REYES instaló servicios públicos desde el año dosmil diez, tanto la luz, agua y gas y en forma fraudulenta incumpliendo todo el contrato suscrito y cometiendo todos los delitos por parte de los vendedores, como es la estafa, enriquecimiento ilícito a particulares, y conocido para delinquir, en la NOTARIA DE CAJAMARCA (TOL) LE FIRMAN ESCRITURA DE VENTA DE ESTE INMUEBLE AL SEÑOR FIDELER FORERO CARO, persona completamente desconocida y a quien utilizan como comodín en otros predios inscribiéndolo como el actual propietario y constituyendo sobre estos mismos predios y en Escrituras diferentes, el ocho de marzo de 2011 patrimonio de familia actos completamente ilegales sobre los mismos predios en la misma urbanización, pues acá no ha sido el engaño solo para la familia HERNANDEZ REYES, es para la propia justicia que hoy representan ustedes, por eso desde ya a nombre de los mismos formulo la OPOSICION QUE EN LEGAL FORMA CORRESPONDA A ESTA DILIGENCIA Y A ESTE PROCESO POLITICO porque el comportamiento por parte de los querrelantes no les ASISTE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA PARA PROMOVER ESTA ACCION ya que no se han utilizado ninguna clase de vias de hecho y como consecuencia es improcedente la acción planteada al existir conatos claros que cumplen con todos los requisitos de venta y constancias de pago por parte de los querrelados al igual que el trámite y aprobación del subsidio y crédito hipotecario para la cancelación total de este predio. URGENTE se debe tener encuenta señorita Inspectora, se tengan todos estos antecedentes y soportes adoptados para que sea la justicia ordinaria y si así lo estima los querrelantes promuevan sus acciones conducentes a que tenga lugar. Seguidamente, señorita Inspectora, y sin el ánimo de polemizar sobre estos hechos los que Usted muy posiblemente desconoce la realidad de los mismos y para mayor procedibilidad y colaboración con la justicia se declare la nulidad de toda esta actuación desde el auto admisorio de la querrela, por cuanto al tener del Art. 55 numeral primero y segundo no es esta la jurisdicción que corresponde darle a este proceso y como consecuencia tampoco es Usted el funcionario competente para conocer del mismo. Si bien es cierto el único departamento de Colombia donde existe este procedimiento especial que ha sido avolido en todas las jurisdicciones locales y departamentales como lo es el lanzamiento por ocupación de hecho, que acá no existe a menos que sea de un predio agrario, es el proceso al revés con el atropello mayor incluso para los mismos funcionarios que profieren estas providencias, como es el hecho de admitir la querrela, proferir la orden de policía que equivale a la sentencia y posteriormente notificar en forma irregular como pasó en este caso a los querrelados sin tener oportunidad de controvertir ni las pretensiones que sobre hechos infundados promueven esta querrela, esto también hace parte de la nulidad planteada y deberá tramitarse previo a resolver la contienda de esta diligencia. EN RESUMEN SEÑORA INSPECTORA, aporte todos los soportes en que están basados mis alegaciones de oposición para manifestar al Despacho en forma repete



17 FEB 2022

14 MAR 2022

...tuosa, que Usted no es el funcionario competente para com- cer de estas diligencias y que por el contrario, a quienes se le ha vulnerado sus derechos por vías de hecho y se les ha mantenido en error y engaño es a la familia HERNANDES REYES y así se deberá declarar en el fallo y la jurisdicción que corresponde. Anexos los folios de la documentación contenida en la promesa de venta y su adición, los sonoros del títu- lito de los créditos ante los Bancos, la aprobación de los subsidios a que tienen derecho esta familia, las constancias de los servicios instalados a su nombre y que los acredita- como los dueños y quienes no han obtenido la legalización de su vivienda a pesar de haber dado cumplimiento en forma estric- ta a los contratos suscritos. Como en este caso, es usted la Ley de primera mano que conoce de este proceso, por la vía policiva, para su información se ha convertido no con la fa- milia HERNANDEZ REYES sino con toda la comunidad de la urban- zación QUINTAS DE CASABLANCA, un problema de orden social que amerita la mayor atención de las autoridades y la mayor colaboración por cuanto ha llegado al colmo de firmar escritu- ras de ventas de inmuebles sin estar construido engañando a mas usuarios, ha salido publicación en una prensa local don- de califican a estos personajes y a esta asociación de los estafadores y los Nule de Funza que ha sido motivo de mucha alerta social porque además de encontrarse en acinamiento la mayoría de familias en algunos predios e inmuebles, por la falta de servicios, se está amenazando con una emergencia ma- nitaria donde hay ancianos, madres, cabeza de familia y me- nores que merecen atención inmediata. Si usted lo tiene a bien anexo la contestación de la querrela, sin conocer la querrela, sin conocer las pruebas anotadas y documentos en que basan la querrela, solamente se establece los oficios de requerimiento por parte de los bancos dirigidos a la entidad vendedora, Como consecuencia anexo 34 folios de las pruebas que sustentan esta oposición, y tres folios adicionales de la contestación de la querrela junto con tres facturas de los pagos sobre las mejoras hechas a este inmueble. Dejo a su at- noso criterio jurídico señora Inspectora, para que sin dilato- nes y sin polemizar sobre estos hechos, se declare impedida para conocer de esta proceso por competencia, y tomar la decisión que en derecho y equidad corresponda. SEGUIDAMENTE EL DESPA- CHO por ser procedente, le corre traslado de la nulidad y oposición propuesta por el apoderado de los querrelados, a la parte actora quien por intermedio de su apoderado manifiesta: Después de escuchar juiciosa y vehementemente las alegaciones planteadas en esta diligencia por el apoderado de los quere- llados en la cual alega una supuesta nulidad por falta de ju- risdicción de la autoridad que preside esta diligencia, me ma- nifiesto sobre la misma de la siguiente forma: PRIMERO/No se- debe declarar nulidad alguna sobre esta actuación como quere- que la Inspectora que preside la misma es competente para di- rimir sobre el asunto así planteado, entre otra, por las si- guientes razones: A) El inmueble objeto de querrela se encuen- tra localizado en el municipio de Funza, la doctora que pre- side la diligencia, es la Inspectora de Funza, primera razón mas que suficiente para que tenga ella competencia para diri- mir esta controversia. SEGUNDO. LOS DEMANDADOS, actualmente re- siden actualmente en el inmueble objeto de lanzamiento y son ellos mismos quienes por intermedio de apoderado, presentan oposición a la diligencia. TERCERO. Para efecto de las resulta- de esta querrela, no tiene trascendencia que el inmueble sea b- urbano o rural, por cuanto el Despacho que lleva actualmente la diligencia es presedido por la Inspectora del Municipio don- de se realiza la misma. No hay lugar a decretar nulidad alguna como quiera se repite, la Inspectora es la competente para realizar la misma. RESPECTO DE LA INDEBIDA NOTIFICACION a que alude el quejoso profesional del derecho tampoco hay lugar a decretar que no se debe olvidar que lo que inicialmente



...se esta realizando es la diligencia de Inspeccion ocular es esta diligencia, se recite, donde se pone de conocimiento los documentos que se tengan en poder de la autoridad que preside la diligencia con el fin de que la contraparte en este caso los querrelados a bien lo tienen presenten sus diferencias o incorruidades que ha bien tenga. CASO DIFERENTE es el hecho de que la Inspectora que preside la diligencia, optó amparada en la ley, la Constitución y especialmente en lo con sagrado en su Art. 29 denominado debido proceso, informar con 48 horas de anterioridad sobre la diligencia que se iba a llevar a cabo sobre el inmueble objeto de lanzamiento, no debe quedar duda alguna que los querrelados tenían pleno y claro conocimiento de la querrela que fuera presentada en su contra y no es cierto que tenían desconocimiento de la misma. Basta para ello simplemente tener encuenta que los querrelados en desarrollo del debido proceso que les asiste contrataron un profesional que les atiende la diligencia y que presente las alegaciones a que tienen derecho en esta audiencia. Como ultima instancia y una vez sea resuelto el incidente de nulidad, propuesto por los querrelados, no quiero dejar pasar por alto y desde ya, le solicito a la señora Inspectora que la preside, se escuche en diligencia de declaración a los señores MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SOMBA QUEVA, y la señora MARIA CLAUDIA REYES LEON, como quiera que de los argumentos planteados por su apoderado, los mismos carecen de argumentos probatorios fuertes y sólidos que den la certeza a la Inspectora que se debe suspender la misma. Traigo a colación en estos momentos que los citados señores manuel orlando hernandez simbaqueva maria claudia reyes no son propietarios del inmueble, primero por cuanto no existe una Escritura pública que así lo declare. SEGUNDO, lo que se suscribió fue una promesa de compraventa que a las luces del Derecho es una mera expectativa de un negocio. TERCERO. La UN ON TERCORRAL COVIMBO y/o JORGE ELIFER FORERO no entregaron jamás el inmueble a los hoy ocupantes. CUARTO. Es cierto, que MARIA CLAUDIA REYES LEON y MANUEL ORLANDO SIMBAQUEVA ingresaron al inmueble el día OCHO DE MARZO DE DOSMIL ONCE mediante las vías de hecho, tales como cambiando las guardas y chapas de la puerta principal de acceso. SEGUNDO sin autorización alguna de los actuales propietarios. De esta manera sustento el incidente de nulidad que fuera propuesto por el apoderado de la pasiva solicitando al Despacho desde ya, que no haya lugar a declararlo y al contrario, se continúe con la diligencia. En este estado de la diligencia y dando estricto cumplimiento al Art. 56 de la Ordenanza 14 de 2.005, procede el Despacho a resolver el incidente de nulidad propuesto por el apoderado de la parte querrelada, negándolo en el sentido de la insistencia del argumento esgrimido por el solicitante, lo anterior a que la misma ordenan 14 que es el reglamento de policía y convivencia ciudadana del Departamento de Cundinamarca vigente a la fecha, en su Art. 122 claramente establece los procedimientos especiales de Policía en donde en el numeral primero especifica: Los lanzamiento por ocupación de hecho, literal "A" de predio urbano, y otorga la facultad en este Despacho para conocer y adelantar los procesos de policía y los especiales de policía, en este caso, lanzamiento por ocupación de hecho, es cierto que en varios departamentos del país, no está reglado el procedimiento y protocolo a seguir en materia policial en casos de lanzamiento de ocupaciones de hecho, sin embargo, he de mencionar que normas tales como el código nacional de policía Art. 125, la Ordenanza 14 de 2.005, la sentencia C-241 de 2.010, y el Decreto municipal 013 de 2.011 confieren en este Despacho la competencia que manifiesta el apoderado de la parte querrelada, no obsta esta Despacho para conocer del presente proceso. Teniendo en cuenta el argumento anterior el Despacho declara como improcedente el incidente de nulidad

COPIA COTEJADA CON ORIGINAL

Fecha: 04 MAR 2022

LICENCIA

COPIA TITULO
CONVENCION
ORIGINAL

..... Interpuesto y ordena continuar con las presentes diligencias, recepcionando las declaraciones de la señora MARIA CLAUDIA REYES LEON y MANUEL ORLANDO FERNANDES SIMBAQUEVA querrelados en el presente proceso policivo. Seguidamente el Despacho le concede el uso de la palabra al apoderado de la parte querrelada quien manifiesta: RESPETUOSAMENTE MANIFESTO AL DESPACHO que interpongo el recurso de reposición en contra del auto que deniega el incidente de decretar la nulidad de la planteada, el cual fundamento y sustento así: EL DESPACHO Sin ánimo de causar controversia no ha entendido los fundamentos y la causal planteada que es taxativa, y es, en el numeral 2º del Art. 55 de la Ordenanza 14 de 2.005 y es la falta de competencia que tiene usted como funcionaria de policía para conocer de este asunto, si bien es cierto, se demanda mediantes esta querrela UN LANZAMIENTO POR OCCUPACION DE HECHO, no es menos cierto que existen documentos manifestaciones, y que hoy el mismo apoderado manifiesta que es una mera expectativa que en derecho tiene un valor no solo probatorio sino legal y presunciones de un contrato existente entre el querrelado que es la familia Hernandez Reyes como compradores y el querrelantes UNION TEMPORAL COVINSO para que se pretenda deshacer un contrato mediante una querrela policiva que no es el procedimiento adecuado ni conducente para continuar conociendo Usted como funcionaria de estas diligencias. Entendamos que son actuaciones anteriores con soporte y piso legal contratos con objeto y causas lícitos que no podemos desconocer en un proceso de policía y que la pretensiones de desalojar a los querrelados desconocería sus derechos de los contratos suscritos y se violaría todo el debido proceso, el acceso a la justicia el derecho a la igualdad, porque existen otras instancias judiciales que son las competentes para dirimir este conflicto no de la competencia planteada aquí en la nulidad, sino de los hechos contractuales que adquirieron los acá querrelados al tener como compradores en una promesa de COMPRAVENTA y cancelar los precios acordados y en las fechas estipulada, incluso adicional pagar que no estaban contemplados en el mismo contrato y gestionar todos los trámites para que les aprobaran todos los trámites para el subsidio y el crédito para cancelar el pago total del inmueble. Si bien es cierto, la misma querrela esta diciendo que los querrelado incumplieron porque no devolvieron el dinero en los plazos acordados que a tenian una fecha límite, y porqué si se presentaron al BANCO A. COBRAR EL DESPACHO DEL CREDITO para terminar el pago del inmueble, Usted señora Inspectora, es competente para conocer del lanzamiento por ocupación de hecho, no se discute, pero dadas las circunstancias y contratos existentes con su adición corresponde inmediatamente a otra jurisdicción, eso es lo que plantea la parte que representa a los querrelados. No podemos continuar con un lanzamiento por ocupación de hecho al que usted es competente, pero no puede dejar sin piso jurídico los contratos y toda la actuación que conllevó al perfeccionamiento de estos contratos y al incumplimiento de los querrelantes para que en una forma no procedente se formula una querrela por ocupación de hecho con sus respectivas consecuencias desconociendo los contratos entre las partes, los pagos hechos por los querrelados y todos los trámites inherentes para perfeccionar y legalizar la venta del inmueble. No se puede aceptar que mediante por un lanzamiento por ocupación de hecho se desconocen los derechos y obligaciones plasmadas en los contratos y los trámites inherentes a los mismos contratos, como consecuencia, no es de su competencia adelantar esta actuación por existir los contratos ya mencionados, que los definí la justicia ordinaria en los directes acciones a iniciar tanto entre las partes contratantes como el tercero reclamante presunto dueño con título posterior a la posesión y promesa de venta hecha a mis poderdantes. Sirvase señora Inspectora decretar la nulidad de esta actuación aclarando que Usted es-



...competente para conocer procesos de lanzamiento por ocupación de hecho, pero no en este caso específico donde existen contratos y compromisos entre estas mismas partes sobre este mismo inmueble, y un Mercero con título posterior que también reclama derechos sobre este mismo inmueble. La posesión es un hecho que genera derechos y en este caso, la familia HERNANDEZ SIMBAQUEVA tiene derechos contractuales que deben reconocerse no en esta jurisdicción, sino en la justicia ordinaria civil donde se decidirá el cumplimiento o incumplimiento del contrato, los derechos inherentes a la posesión del mismo, la legalidad de los títulos del tercero comprador sin hacerse entrega del bien, quiere decir, no se ha perfeccionado la venta. Y en el caso de la venta la resolución o cumplimiento del contrato con la devolución e indemnización de los dineros recibidos por el comprador que no se pueden resolver en esta querrela dándole el procedimiento de lanzamiento por ocupación de hecho que es inconductante por los antecedentes contractuales que se debe decretar la nulidad de esta actuación y advertir a las partes que deben concurrir a la justicia ordinaria para dirimir sus pretensiones y ejercer las acciones conducentes. Del recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte querrelada, se le corre traslado al apoderado de la parte querelante quien manifiesta: Será breve y consiso respecto de los argumentos que sirven de fundamento al apoderado de los querrelados para sustentar su recurso de reposición como quiera, que es el mismo quien manifiesta que la señora Inspectora quien atiende esta diligencia es competente para dirimir los hechos planteados en la querrela radicada, el apoderado de la parte querelante comparte totalmente los argumentos planteados por el apoderado de los querrelados únicamente en el entendido de que la Inspectora es competente para tramitar esta diligencia de lanzamiento por ocupación de hecho, como también comporte el argumento jurídico referente a que temas diferentes a los hoy estudiados o analizados respecto a las vías de hecho que hoy ocupan nuestra atención son los que se deben única y exclusivamente dirimir en esta audiencia, hechos o pretensiones que se escapan del citado tema tienen que ser dirimidos por la justicia ordinaria y mediante un trámite verbal y un proceso ordinario. Conclusión de lo anterior le ruego al Despacho, no se admita el recurso de reposición planteado por el apoderado mencionado, por cuanto es el mismo profesional quien de sus argumentos manifiesta que efectivamente la autoridad que hoy preside es la competente para conocer del proceso que nos ocupa en el día de hoy. El Despacho una vez escuchadas las partes en esta diligencia se permite entrar a resolver el recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte querrelada, referido éste a la falta de competencia del Despacho para adelantar el conocimiento de la acción policia imetrada, teniendo encuenta las siguientes consideraciones: OBSERVA EL DESPACHO que si bien es cierto y no entrando a juzgar la veracidad y argumentación que trae al recurrente me permito insistir en el hecho que la norma departamental faculta al Despacho de la Inspección Mpal de policía para adelantar y conocer y por ende resolver el proceso de lanzamiento por ocupación de hecho que el día de hoy nos ocupa, por ende no se tace el recurso y se ordena continuar con la diligencia de Inspección ocular que en el día de hoy se adelanta, prosiguiendo con las declaraciones solicitadas anteriormente por las partes actora y pasiva. Acto seguido el Despacho procede a receptionar declaración de la señora MARIA CLAUDIA RIVERA LEON querrelada en el proceso policivo que nos ocupa, quien estando presente sobre sus generales de ley, manifiesta: Me llamo como quedó anotado, nacida en en Una (Cund) residente en en Tunza en esta misma casa donde nos encontramos, edad 34 años, estudios realizados secundaria, ocupación operaria, estado civil unión libre

Fecha: 11 MAR 2022
LICENCIA 11699
MIN COMUNICACIONES

ENTREGA

RECIBIÓ
11
COMUNICACIONES
PARA ENTREGAR CON CARGO

...to seguido el anoderado de la parte actora procede a formular las siguientes preguntas a la declarante: PREGUNTADO. Doña MARIA CLAUDIA REYES si vive informar al Despacho si usted y su esposa señora MANTIEL OHLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA suscribieron la promesa de compra y venta del inmueble ubicado en la carrera 6A No. 23-91 manzana 3 casa 12 como tambien suscribieron un otro "SI" sobre la citada promesa de fecha doce de abril de dosmil diez. CONTESTO. Si es cierto. PREGUNTADO. Informe al Despacho si sobre el inmueble antes relacionado, existe, si o no otra promesa u otro si, diferente a los acá anunciados. CONTESTO. No sé. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si ud, junto con su esposo dieron estricto cumplimiento a las citadas promesas de compraventa en lo referente al precio y forma de pago. CONTESTO. Si señor, con ellos se arregló un precio, el cual era un ahorro programado de tres millones de pesos, --- era una cuenta, anteriormente se hizo entrega de setecientos mil pesos que nos dieron que era para gastos de sustitución como separación de la vivienda, el excedente salía del subsidio de vivienda y de un crédito ante una entidad bancaria. PREGUNTADO. Dígale al Despacho si a la fecha de esta diligencia usted y su esposo le estan adeudando suma de dinero alguno a la unión temporal COVINSO. CONTESTO. No se les debe, aclaro el acuerdo que se hizo era, de entregarles el ahorro programado y adicional a eso se les dieron dos millones en efectivo, y a la fecha de hoy tenemos el subsidio y el crédito aprobado con el cual respaldar el excedente. PREGUNTADO. Dígale al Despacho si los dineros por concepto de subsidio y crédito aprobado han sido entregados por parte de ustedes a COVINSO. CONTESTO No se han entregado. PREGUNTADO. Manifieste al Despacho a cuanto asciende en dinero efectivo el valor del subsidio y el valor del crédito aprobado. CONTESTO. No tengo las partidas exactas, pero se que el subsidio es algo mas de once millones de pesos, y el crédito es algo mas de quince millones de pesos no tengo la cifra exacta. PREGUNTADO. De la respuesta anterior se puede inferir que lo que usted y su esposos han entregado a COVINSO y sobre las promesas anteriormente relacionadas corresponden a la suma de siete millones de pesos --- aproximadamente, que tiene que manifestar al respecto. CONTESTO. Si es cierto. PREGUNTADO. Manifieste al Despacho si ud o su esposo han iniciado acción legal valedera alguna en contra de la UNION TEMPORAL COVINSO por incumplimiento, o sucesores de septiembre de 2.8.008 y su otro \$SI\$ de fecha doce de abril de dosmil ocho. CONTESTO. Si señor. PREGUNTADO. Dígale al Despacho si en fecha anterior al 12 de abril de 2.010 fecha en la cual se suscribió el otro "si" respecto a la promesa de compraventa, se radicó demanda en contra de la UNION TEMPORAL en caso de ser afirmativa su respuesta, indique el Juzgado y/o la autoridad ante la cual se radicó. CONTESTO. No. PREGUNTADO. Manifieste al Despacho si la UNION TEMPORAL COVINSO y/o JORGE ELIECER FORERO la autorizaron a Usted para ingresar al inmueble objeto de lanzamiento. CONTESTO. Al verse uno estafado --- sérd que esperaríamos o necesitamos esa permiso para ingresar al verme estafado? no necesito el permiso ante una estafado así lo veo. PREGUNTADO. De la respuesta anterior puedo yo inferir que usted no tenía autorización de la unión temporal COVINSO para ingresar al inmueble. CONTESTO. Me siento enredado. PREGUNTADO. Unión temporal covinsos y/o Jorge Eliecer Forero le entregaro a Usted y a su esposo las llaves de acceso de la puerta principal de acceso al inmueble. CONTESTO. No por--- que no las necesite, la casa no tenía puertas. PREGUNTADO. LA UNION TEMPORAL COVINSO y JORGE ELIECER FORERO le entregaron a ustedes en forma voluntaria el inmueble objeto de esta diligencia. CONTESTO. No porque estaba abandonado. PREGUNTADO. Manifieste al Despacho si tenía conocimiento de quien era el propietario del inmueble objeto de esta diligencia al día en que

Ustedes...

COPIA COTENIDA CON ORIGINAL
Fecha 04 MAR 2022
LICENCIA MIN COMUNICACION
ENTREGA

22

ingresaron al inmueble objeto de esta diligencia. CONTESTO. Si, GOVINSO. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si usted tiene conocimiento si o no quien fué la persona natural o jurídica que construyó y adecuó el inmueble objeto de esta diligencia con fines de ser habitado. CONTESTO. Si, nosotros la adecuamos. PREGUNTADO. De su respuesta anterior se colige, que usted fueron los que construyeron el inmueble. CONTESTO. Yo lo manifiesté, adecuó. PREGUNTADO. Informe al Despacho, si la unión temporal GOVINSO y/o JORGE ELIECER FORERO la autorizó de forma tácita y/o expresa para que usted adecuó el inmueble objeto de la tramitación. CONTESTO. Si, el día que firmamos la promesa de compraventa nos quedó muy claro que teníamos que hacerle las adecuaciones, en cuanto al baño, lo enrejamos, techamos, subimos dos hiladas de bloque y le hechamos piso se colocó la tasa del baño, las puertas, principal, vidrios se solicitó la apertura del servicio del gas para la casa, el agua todo esta a nombre de nosotros. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si usted, le informó a la UNION TEMPORAL GOVINSO y/o a su actual propietario JORGE ELIECER FORERO, sobre las adecuaciones que se hicieron al inmueble. CONTESTO. No porque considero que era obligación de nosotros. PREGUNTADO. Informe le al Despacho, si es cierto si o no, que de la lectura la cual le dió al Despacho se me autorice para leerle, se dice en la misma que la fecha de entrega del inmueble sería el día en que se firme la correspondiente Escritura pública de Venta El Despacho autoriza la lectura de tal contenido, y al respecto la declarante manifiesta: A esa fecha la casa no la habían construido. PREGUNTADO. Sirvase manifestar al Despacho a cuanto ascienden los dineros que usted y su esposo dicen haber invertido por concepto de restauraciones del inmueble. CONTESTO. Un aproximado de diez millones de pesos, incluyendo mano de obras, materiales, días laborales perdidos etc. PREGUNTADO. De la revisión cuidadosa de los documentos aportados, en la diligencia del día de hoy, se observa que el día OCHO DE MARZO DE DOSMIL ONCE, se compró una chapa por valor de veintidós mil pesos, sirvase indicar al Despacho, si el día ocho de marzo de dosmil once, fué el día en que usted junto con su esposo ingresó al inmueble objeto de esta diligencia. CONTESTO. No, fué anterior a esa fecha. PREGUNTADO. Informe al Despacho la fecha en que usted dice que ingresó al inmueble con el ánimo de habitarlo por usted y su familia. CONTESTO. Eso fue a finales de febrero de dosmil once. En este estado de la diligencia se le pone de presente la cotización número 18457 de fecha 8 de marzo de 2.011 referente a la compra de una chapa Inafer por valor de \$22.000. para que le indique al despacho a que puerta corresponde la citada chapa con prada mediante dicha factura. CONTESTO. Si, es de la puerta de entrada principal de la casa, y la declarante la señala. PREGUNTADO. Informe al Despacho si a finales de febrero de 2.011 que usted indica ingresó supuestamente al inmueble, la puerta principal de acceso se encontraba sin seguridad alguna. CONTESTO. No había puerta. PREGUNTADO. Dígale al Despacho la fecha exacta en la cual se colocó la puerta de acceso al inmueble. CONTESTO. No la tengo. Seguidamente el apoderado de los querrelados solicita el uso de la palabra para formular una pregunta a la declarante. PREGUNTADO. Informe al Despacho, si usted recuerda desde que fecha o cuanto tiempo hace que los directivos de GOVINSO o los administradores de la obra desaparecieron de este lugar. CONTESTO. Como a mediados de noviembre teniendo en cuenta que los directivos nunca nos dieron la cara personalmente, siempre era a través de la secretaria señora MARILUZ FRANCO. PREGUNTADO. Dígale al Despacho si recuerda que razones le daban los de GOVINSO para no firmar las escrituras en las fechas acordadas. CONTESTO. Nunca nos daban razón, siempre era con evasivas. Seguidamente se proce



...de a recibir la declaración al señor MANUEL ORLANDO HDEZ SIMBAQUEVA, quien estando presente sobre generales de Ley manifestaste; Me llamo como quedé dicho, mayor de edad, nacido en Tunc (Cund) residente en Tuna en esta casa donde nos encontramos, estado civil, union libre, estudios realizados primaria, ocupación, soy conductor. El Despacho le concede la palabra al enoderado de la parte actora quien procede a formular las preguntas al declarante. PREGUNTADO. Digale al Despacho si usted o su esposa, en fecha anterior al 12 de abril de 2.010 iniciaron o radicaron demanda alguna en contra de la UNION TEMPORAL COVINSO Y/O JORGE ELIECER PORTERO por un supuesto incumplimiento respecto de las promesas de compra y venta de fecha 3 de septiembre de 2.008 y 12 de abril de 2.010 esta ultima en la cual se hizo un otro "gi" CONTESTO. No. PREGUNTADO. Indiquele al Despacho si la UNION TEMPORAL COVINSO Y/O JORGE ELIECER PORTERO LOS AUTORIZARON de forma tácita u exprese para ingresar al inmueble objeto de lanzamiento. CONTESTO. No necesitamos autorización porque la casa es mia. PREGUNTADO. Digale al Despacho si usted o su esposo en fecha posterior al 12 de abril de 2.010 suscribió a su favor Escritura pública de venta siendo vendedor la UNION TEMPORAL COVINSO Y/O JORGE ELIECER PORTERO. CONTESTO. No porque a esta fecha no estaba construida la vivienda. PREGUNTADO. Digale al Despacho si la UNION TEMPORAL COVINSO Y/O JORGE ELIECER PORTERO le entregaron mediante la correspondiente acta de entrega de inmueble tal como se estipuló en el otro si que se suscribiera, el inmueble objeto de lanzamiento. CONTESTO. No porque ellos se esfumaron dejaron inconclusa la obra. PREGUNTADO. Digale al Despacho si usted tenía conocimiento en fecha posterior al 12 de abril de 2.010 quien era el propietario del inmueble acá tirado. CONTESTO. COVINSO. PREGUNTADO. Manifeste al Despacho si usted tenía conocimiento, si o no quien era el encargado de velar por la seguridad y protección de los inmuebles de la UNION TEMPORAL COVINSO. CONTESTO. No, aclaro, decían que estaba encargado un maestro, pero nunca lo vi que estuviera construyendo. PREGUNTADO. Informe al Despacho si usted tiene conocimiento de un señor de nombre JOSE PRIMO. CONTESTO. No. PREGUNTADO. Indiquele al Despacho la fecha en la cual usted ingresó al inmueble objeto de esta diligencia. CONTESTO. Esto fué a mediados del mes de diciembre que le empecé a realizar mejoras al inmueble, desde esa fecha he estado haciendole mejoras a la vivienda. PREGUNTADO. Informe al Despacho si usted junto con su familia, pasó las festividades del 24 y 31 de diciembre en este inmueble. CONTESTO. Si, ya estábamos acá, con la familia. PREGUNTADO. Indiquele al Despacho la fecha en que usted colocó la puerta principal de acceso al inmueble. CONTESTO. No tengo la fecha exacta. PREGUNTADO. De su respuesta anterior se podría inferir que la puerta de acceso al inmueble fué colocada antes del 24 del mes de diciembre de 2.010 que tiene que decir al respecto. CONTESTO. Nosotros empesamos a venir al inmueble a hacerle mejoras a mediados del mes de diciembre, y a vivir a finales del mes de enero, cuando coloqué la puerta, las ventanas los vidrios, la reja del patio y otras mejoras que se le hicieron al inmueble. PREGUNTADO. De las pruebas allegadas al proceso se tiene una cotización numero 18457 de fecha 8 de marzo del 2.011 se refiere a la compra de una chapa Nufer. Sírvase indicarnos a que puerta corresponde la chapa antes mencionada. CONTESTO. Eso es cotización, de la chapa de la puerta principal PREGUNTADO. Informe al Despacho, si antes del 8 de marzo de 2.011, el inmueble tenía su puerta principal de acceso instalada con su correspondiente chapa. CONTESTO. Si ya la había instalada sin chapa de seguridad. PREGUNTADO. Indiquele al Despacho que tipo de seguridad tenían ustedes respecto del ingreso al inmueble antes del día 8 de marzo de 2.011, la puerta tenía pasadores. PREGUNTADO. Informe al Despacho

COPIA COTEADA CON ORIGINAL
Fecha:
LICENCIA 1180
MIN COMUNICACION

CERTIFICAR
ENTREGA

///CON ESTA EXCUSA NOS MANTUVO durante mucho tiempo, pero que trasdidos que tan pronto ella llegara haríamos las vueltas pertinentes para la escritura y legalización de la casa en Funza, en la Notaría de Funza. Acto seguido el apoderado de la parte querrelada en uso de la palabra manifiesta y por ser procedente solicito se decrete la declaración en estas diligencias administrativas, de la señora ANGELICA RODRIGO SANCHEZ CON CC No. 28951003, quien al parecer es la última representante de LA UNION TEMPORAL COVINO para que explique todo lo relacionado con la negociación del inmueble donde nos encontramos, sus fechas de escritura, la adición al contrato inicial, los pagos recibidos y la gestión que debía cumplir para la entrega de los dineros del crédito hipotecario y el subsidio de vivienda concedidos a MANUEL ORLANDO HERNANDEZ Y MARIA CLAUDIA PUEBES LEON. Tiene dicha persona una dirección radicado en la querrela para efecto de notificaciones la carrera 68B No. 74A-78 de Bogotá Tel. 2402145, y explique a estas diligencias los procedimientos y el motivo de firmar Escritura de compraventa de este inmueble y otros al señor JORGE ELINCEP FORERO CARO residente en el municipio de CAJA MARCA (TOLIMA) carrera 5 No. 6-27, Teléfono móvil 315277164. Y se recepcionen los testimonios de JOHN RENE GALLO, WILSON GUERRA RANDINO, JOHN HENRY HERNANDEZ MUÑOZ, ANDREA ACOSTA, JOSE CARDENAS DIAZ LILIANA PUEBTO CAMARCO, todos mayores de edad y vecinos del sector, residentes en esta urbanización y a quienes les consta y pueden declarar que mis poderdantes se conocen como propietarios de este inmueble, que han cumplido con los requisitos para que les legalicen sus escrituras como títulos del pleno dominio y quienes han adecuado el inmueble para su vivienda de manera directa, para éstos y su familia y que no han ejercido ningún acto de violencia o vías de hecho para ocuparla en forma violenta, pública y pacífica sin reconocer dominio ajeno de otras personas. Seguidamente el Despacho procede a decretar la recepción de los testimonios de las personas que se encuentran presentes en esta diligencia y que fueron solicitadas por la parte querrelada. En este momento se hace presente el señor WILSON GUERRA RANDINO co codujo la No. 5991455 de Rovira, quien sobre sus generales de Ley manifiesta, previamente, se hace presente igualmente la señora LILIANA AMPARO PUEBTO CAMARCO con CC No. 52320160 de Bogotá la tarde. Acto seguido se hace presente la señora LILIANA AMPARO PUEBTO CAMARCO quien sobre sus generales de Ley, manifiesta, residente en esta misma urbanización manzana 2 casa 36 en estado civil separada, de 35 años de edad, estudios realizados en una droguería, profesión ocupación u oficio, vendedora en una droguería, sin generales de Ley con las partes en este proceso. El apoderado de la parte pasiva en uso de la palabra procede a formular las preguntas a la testigo. PREGUNTADO. Digale al Despacho, si usted conoce el sitio donde nos encontramos y si sabe quien es el dueño de esta vivienda. CONTESTO. Esta casa ha sido de don ORLANDO Y LA SEÑORA CLAUDIA, se ha sabido que esta es la casa de ellos. En diciembre ellos vinieron y empezaron a realizar unas mejoras a la casa de ella y en febrero le colocaron la puerta y comenzaron a vivir. PUEBTO GUNTADO. Digale a la diligencia si la señora ADMINISTRADORA tenía conocimiento que ORLANDO Y LA SEÑORA MARIA CLAUDIA eran los dueños de esta casa donde nos encontramos. CONTESTO. Si, ella como representante legal tenía conocimiento porque ellos tenían su promesa de compraventa como todos nosotros. PREGUNTADO. Digale al Despacho si ha tenido conocimiento que por parte del señor ORLANDO Y SU SEÑORA se haya cometido actos de violencia o comportamientos de hecho para ingresar a esta casa. CONTESTO/ No me consta. PREGUNTADO. Digale al Despacho si sabe usted quien instaló los servicios y acometidas internas

Fecha: 04 MAR 2022
LICENCIA 1189
MIN COMUNICACIONES

ENTREGA

1389

20
Jfe

y acometidas a esta casa. CONTESTO. Si, fueron ellos don --- ORLANDO Y DONA MARIA CLAUDIA que los hicieron. PREGUNTADO --- he tenido conocimiento si, sobre esta casa existen reclamaciones y ante que autoridad se han realizado. CONTESTO. No, hasta hace unos pocos dias me enteré que tenia otro dueño. PREGUNTADO. Le consta si existe dentro de este conjunto residencial alguna junta administradora, junta directiva, que les dé alguna organización a los juguilinos. CONTESTO. No me consta no existe ninguna clase de junta. El apoderado de la parte querrelante en uso de la palabra formula la siguiente pregunta. Manifieste al Despacho si usted es arrendatario y/o propietario del inmueble donde actualmente reside, de igual forma indique al Despacho su dirección incluido interior y casa. CONTESTO. Yo vivo en la casa 36 manzanados, la propiedad de la casa es mi hermana y mi señora madre, allí vive la familia. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si su hermana y su mamá son propietarias del inmueble antes relacionado y el ese inmueble en su momento fue vendido por la unión temporal GOVINSO. CONTESTO. El inmueble es de ellas, pero la escritura no se ha hecho por que la señora ANGELICA no ha querido hacerle la escritura a mi hermana, es una persona desonesta. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si usted conoce que entre la unión temporal GOVINSO y/o JORGE ELIEGER FORERO, se corrige, UNION TEMPORAL GOVINSO se suscribió contrato de promesa de compra y venta sobre el inmueble objeto de la diligencia, siendo vendedor, la Union temporal y prometiénta comprador MANTIEL ORLANDO HERNANDEZ y MARIA CLAUDIA REYES LEON. CONTESTO. Si yo la he visto, todos tenemos problemas y conocemos de esos papeles. PREGUNTADO. --- Dígame al Despacho si usted sabe que los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANTIEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA a la fecha de esta diligencia aún estan adeudando una suma de dinero a la unión temporal GOVINSO. CONTESTO. No lo sé. PREGUNTADO. Manifieste si tiene conocimiento o le consta la fecha en la cual los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANTIEL ORLANDO HERNANDEZ LEON ingresaron al inmueble. CONTESTO. En el mes de Febrero a comienzos del mes sin certeza de la fecha. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si tiene conocimiento si la UNION TEMPORAL GOVINSO Y/O JORGE ELIEGER FORERO les entregaron el inmueble objeto de esta diligencia, de forma libre, voluntaria, expresa a los señores REYES LEON Y HERNANDEZ SIMBAQUEVA. CONTESTO. No sé si se lo entregarían o no, no como a esas personas. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si el día en que el señor MANTIEL ORLANDO SIMBAQUEVA Y ESPOSA MARIA CLAUDIA REYES LEON colocaron la puerta del inmueble y procedieron a ingresar al mismo fueron acompañados por la señora MARILUZ FRANCO Y/O algun representante debidamente autorizado por la UNION TEMPORAL para hacer entrega del inmueble. CONTESTO. No porque como esa gente anda perdida, en esos dias ellos andaban perdidos. PREGUNTADO. Infórmele al despacho si tiene conocimiento, cual era el estado del inmueble en fecha anterior en la cual ingresaron MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANTIEL ORLANDO HERNANDEZ. CONTESTO. En esos dias les habían las preguntas, las escrituras en esos le iban a hacer las escrituras, el inmueble le faltaba la puerta, el sanitario, no sé mas. PREGUNTADO. De la lectura de la resueta anterior se colige, que usted tenía conocimiento en forma directa o indirecta que la unión temporal GOVINSO según su expresión "en esos dias les iban a hacer las Escrituras" sirvase informar al Despacho si tal manifestación usted la hizo por haberla escuchado de los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON O MANTIEL ORLANDO SIMBAQUEVA. CONTESTO. No, eso, solo de rumores de la gente, de los vecinos de los problemas que cada uno tiene pero de ellos directamente no. PREGUNTADO. Dígame al Despacho si tiene conocimiento que el señor MANTIEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA y MARIA CLAUDIA no estaban autorizados por sus propietarios para instalar la puerta principal de acceso e ingresar al inmueble. CONTESTO. No sabia si tenia o no autorización. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho ---

RECIBI
MINISTERIO DE JUSTICIA
13 de Mayo de 2013

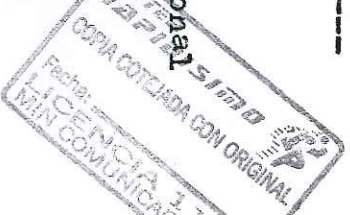
.....si tiene conocimiento si o no, cual era la persona encargada por parte de la unión temporal Covinso para dirimir todos y cada uno de los trámites que tenía que ver con reclamaciones, y/o peticiones y/o sugerencias respecto de la titularidad de los inmuebles que conforman el conjunto CUITPAS DE CASABLANCA. CONTESTO. En tiempo fué MARIUZ pero por esas días MARIUZ ANDABA COMO PERDIDA, no se veía por ahí, no sabía nada de ella, para esos días de enero o febrero. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si es cierto o no, que MARIUZ FRANGO es la persona que siempre estuvo al tanto de la reclamación por el predio que hoy es objeto de lanzamiento y para con los señores prometedores compradores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA. CONTESTO. Si ella era la encargada de recibir dineros y documentos de la constructora. PREGUNTADO. Infórmeme al Despacho si tiene conocimiento, si o no, que la señora MARIUZ FRANGO fue objeto de amenazas y que consecuencia de ello tuvo que suscribirse de su propiedad la cual queda ubicada en este conjunto donde actualmente se adelanta la diligencia. CONTESTO. No se da amenazas no he tenido conocimiento que la hayan amenazado. Ella esta perdida por el miedo, pero de amenazas no, porque ella sabe que ha cometido muchos errores. PREGUNTADO. En la querrela presentada ante el ALCALDE DE PUTNA dentro de la misma se indica que los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEVA ingresaron a este inmueble, de forma violenta el día 8 de marzo de 2.011, manifestándole al Despacho por ser usted conocedora de los hechos de esta querrela, que tiene que manifestar al resguardo y sobre la fecha de ingreso de los citados señores al inmueble. CONTESTO. A la fuerza no porque ellos son los dueños de la casa, y no tengo conocimiento to que hayan violentado nada, a mí me parece que fué en febrero, me parecía que fuera en febrero, porque me auerdo que fué los primeros meses del año, en febrero me parecía que hacia poco habían entrado los estudiantes al colegio, por eso pensé que era en el mes de febrero, una referencia por los chicos al colegio. PREGUNTADO. Indíqueme al Despacho si usted observó directamente cuando los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERNANDEZ ingresaron al inmueble, o simplemente escuchó por voces de la comunidad o residentes de que ellos habían ingresado al citado inmueble. CONTESTO. Yo vi cuando bajaron el trasteo, sus enseres, desde mi casa se vé todo. SEGUITIVAMENTE se procede a formular la pregunta al testigo NELSON GONZALEZ FANDINO con CC No. 5991455 de POVITA quien sobre sus generales de ley, manifestó. Me llamo como quedé anotado, de 40 años de edad, natural de SAN ANTONIO (T) residente en CUITPAS DE CASA BLANCA PUTNA, estado civil casado, estudios realizados, secundarios, ocupación soy empleado. PREGUNTADO por parte del apoderado de los querrelados. INFORMELE AL DESPACHO, si usted conoce a MANUEL HERNANDEZ Y a su señora MARIA CLAUDIA. CONTESTO. Si los conozco. Ellos son mis vecinos, de ellos no he escuchado que sean conflictivos en ningún momento. PREGUNTADO. Dígame al Despacho si usted sabe desde que tiempo exacto se encuentra viviendo en forma permanente el señor MANUEL Y SU ESPOSA. CONTESTO. Ellos están viviendo desde mas o menos a principio de febrero de 2011, desde ahí, a ellos le asignaron la casa doce, ellos le están haciendo desde diciembre arreglos a la casa, ornamentación y mandaron colocar los servicios, están viviendo desde comienso de febrero. PREGUNTADO. Dígame al Despacho si usted sabe quien es el dueño de la casa donde reside el señor MANUEL Y LA SEÑORA MARIA CLAUDIA REYES. CONTESTO. LOS UNICOS dueños de esta casa son ellos, no conozco a ningún dueño más. PREGUNTADO. Dígame a esta diligencia, si a usted le consta que vaya ingresar a esta casa donde nos encontramos los señores MANUEL HERNANDEZ Y MARIA CLAUDIA REYES hayan ejercido actos de violencia en contra de las cosas o persona en particular. CONTESTO. De ninguna manera, ellos llegaron acá, ni llegó policía ni nada a intervenir en este caso, ni los dueños de la constructora se

...hicieron presentes, practicamente si ellos no estuvieron presentes seria porque deberia haber algun acuerdo. PREGUNTADO. Le consta por algun medio que alguna autoridad o persona en particular les haya reclamado esta vivienda a MANUEL HERNADEZ Y MARIA CLAUDIA REYES LEON. CONTESTO. De ninguna manera. El apoderado de la parte actora procede a preguntar: MANUEL REYES AL DESPACHO, si tiene conocimiento de la promesa de compra y venta de inmueble que se suscribiera con los querrelados con MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERMANDEZ. CONTESTO. No tengo, no estoy enterado. PREGUNTADO. Indiqueme al menos cho la dirección actual en la cual usted actualmente reside e indíqueme en que calidad, es decir, arrendatario o propietario. CONTESTO. Carrera 64 No. 23-91 casa 13 manzana 4 como propietario. PREGUNTADO. Manifieste al Despacho, quien es la persona (natural o jurídica) que le vendió a usted el inmueble donde actualmente reside. CONTESTO. A mi me vendió el señor FIDEL USACHE en ese momento era el representante legal de CINQUAS DE CASABLANCA o UNION TEMPORAL. PREGUNTADO. Indiqueme al Despacho si recuerda la fecha en la cual le fue entregado su inmueble por parte de la UNION TEMPORAL GOVINSO. CONTESTO. El día 31 de diciembre de dosmil diez. PREGUNTADO. Informeme al Despacho quien le hizo entrega el 31 de diciembre de 2010 del inmueble que fuera objeto de venta a su favor. CONTESTO. La señora MARLUZ FRANCO. PREGUNTADO. Indiqueme al Despacho si la señora MARLUZ FRANCO levantó algun tipo de acta donde se dejara constancia de la entrega del inmueble. CONTESTO. Si tengo acta. PREGUNTADO. Dígame al Despacho si era la señora MARLUZ FRANCO quien hacía las entregas de los inmuebles en nombre y representación de UNION TEMPORAL GOVINSO. CONTESTO. Si era ella porque en ningún momento venía nadie más. PREGUNTADO. Informe le al Despacho si usted observó el día y la hora si es del caso en que los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERMANDEZ SIMBAQUEVA ingresaron al inmueble. CONTESTO. El día y la hora no porque yo trabajo practicamente de noche, lo que si se fue que fue a comienzos de febrero, en esa época estaban volviendo al tema porque los niños estaban estudiando, era como al medio día cuando mi hijo llegaba del colegio cuando me di cuenta que estaba en el trasteo. PREGUNTADO. Manifieste al Despacho si el día del trasteo de los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERMANDEZ SIMBAQUEVA se encontraba presente la señora MARLUZ FRANCO quien era la encargada por parte de GOVINSO Y/O/ JORGE ELIACER PORTO para hacer la entrega de los inmuebles escriturados en venta. CONTESTO. NO. PREGUNTADO. Tiene conocimiento si uno de que el día en que ingresaron los citados señores al inmueble se encontraba presente algun representante de la UNION TEMPORAL GOVINSO. CONTESTO. Ninguno de ellos. PREGUNTADO. Sabe usted si los señores MARIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO SIMBAQUEVA le pidieron autorización a la union temporal govinsu y/o Jorge Eliacer Portero, CONTESTO. No señor, no sé. A estos testigos se limita la recepción de las declaraciones solicitadas por las partes. Teniendo de presente todo lo ocurrido, durante esta diligencia, y trayendo las siguientes consideraciones, el Despacho procede a establecer si procede o no el decreto del lanzamiento por ocupación de hecho en predio urbano, en primer lugar, la querrela de lanzamiento por ocupación de hecho fue presentada el día 31 de abril de dosmil once, por el doctor JAIME PABLO BECERRA MARVAEZ dirigida ésta al señor ALCALDE MUNICIPAL DE FUNZA GUINIMAWACA, dentro de los treinta días subsiguientes a tener conocimiento de los actos de ocupación según refirió el apoderado de la parte querrelante. Hechos que originan la presente acción: la querrela referida es admitida por competencia el día 14 de abril del año en curso, fijándose como fecha para diligencia el día 8 de junio de dosmil once, actuaciones notificadas mediante aviso que se fija en el inmueble ubicado en la carrera 64 No. 23-91 manzana 3 cada 12 el día 20 de mayo de 2011. Que el día de hoy 8-



....de Junio de 2.011 se da apertura a diligencia de inbeci-
ción ocular dentro del proceso por ocupación de hecho en pre-
dio urbano, diligencia durante la cual se interpuso incidente
de nulidad por falta de competencia según argumentación ex-
puesta por el apoderado de los querrelados, incidente que no
es admitido por el Despacho teniendo de presente la normatividad
vigente, especialmente la Ordenanza 14 de 2.005, la cual
confiere a este Despacho la competencia para conocer de los
procesos especiales de policía, dentro de los cuales encuentra-
mos el de lanzamiento por ocupación de hecho en predio urbano.
Acto seguido el Despacho escuchó las declaraciones de los que-
relados, de cuyos versiones se infiere que su ocupación y uso
del inmueble es anterior a la fecha que se manifiesta en el
escrito de querrela. Así mismo durante la diligencia se decre-
ta la recepción y declaración a los señores RUBEN GUERRA y
la señora LILIANA GUERRA CAVARRO, estando presentes en el de-
sarrollo de la diligencia. Seguidamente el Despacho procederá
teniendo en cuenta las siguientes consideraciones a decidir
si procede el decreto de lanzamiento por ocupación de hecho en
predio urbano: En el momento de la realización de esta diligen-
cia la parte querrelada, esto es, la señora MARIA CLAUDIA RE-
YES LEON Y EL SEÑOR WALTER OTALAMPO HERNANDEZ SIMLAORIVA de-
señalan mediante anoderado, senda documentación bajo la que
argumentan la justificación de su estadia y uso del inmueble
objeto de la diligencia, deduciendo con este acto, que toma-
ron una posesión del inmueble y que manifiestan estaba prometi-
do en venta y cuyo negocio jurídico no se perfecciono por
incumplimiento de GOVINSO urbanisadora de este sector, si-
nismo mediante documentación aportada la parte querrelada decre-
ta que se han hecho mejoras y adecuaciones en el predio,
de las declaraciones recepcionadas a los testigos, claramente
se ve elumbra que no ha habido violencia para ejercer la ocupa-
ción de este predio. También se hace saber que los testimonios
exponen que la ocupación fué con anterioridad a los hechos que
se manifiestan en el escrito de querrela. En este orden de ideas
sin desconocer los argumentos que conjuntamente se han esgrimido
por las partes durante el avance de la diligencia, se
tiene que se están discutiendo asuntos que netamente deben ser
exuestos y controvertidos frente a la justicia civil ordinaria
Así mismo, durante el transcurso de la diligencia, se denota
han habido mejoras dentro del inmueble y que las mismas tendían
que ser canceladas a las personas que incurrieron en ellas por
parte de los querrelantes y hasta tanto el Despacho no podría
proceder a decretar el lanzamiento toda vez que el caso de las
mismas no ha sido acreditado. Igualmente observa el Despacho
que junto con el escrito de querrela se aporta copia de Escri-
tura Pública Numero 075 del 3 de marzo de 2.011 a favor de
JORGE ELIECER FORERO GARCIA acto mediante el cual adicionalmen-
te se constituye patrimonio de familia, denotándose que GOVINSO
no inicia y al menos así se demuestra durante la diligencia, las
acciones tendientes a dejar sin efecto la promesa de compra y
venta que firmó con los querrelados, siendo todos los puntos de
consideración que antes se denunciaban, este Despacho proceda
a abstenerse de proferir el Decreto de Orden de lanzamiento
por Ocupación de Hecho en predio urbano, toda vez que para que
proceda en este caso la acción requerida, y al tenor del artículo
1º del Código Civil, debe acreditarse el
despojo de la posesión de forma violenta, clandestina, y para
este caso no se acredita tal hecho en la medida que los testigos
habitantes del sector dan fe que este hecho no ha existido, y el
apoderado de la parte querrelante tampoco demuestra la ocurrencia
de este hecho. En este orden de ideas y consideraciones el Despa-
cho se abstiene de proferir medida de lanzamiento por ocupación
de hecho en predio urbano sobre el inmueble ubicado en la carrera
64 No. 23-91 Manzana 3 casa 12 dejando a las partes en libertad
absoluta de acudir a la justicia civil ordinaria con el fin de
adelantar las acciones a que haya lugar, teniendo de presente--

.....los hechos que acá se denunciaban y que buscan ser esclarecidos. Esta decisión acá tomada por el Despacho es susceptible de los recursos de ley. Así las cosas las partes quedan notificadas por estrados en esta misma diligencia. En este momento el anoderado de la parte querelante solicita el uso de la palabra y una vez concedido manifiesta: En este estado de la diligencia le manifiesto al Despacho que interpongo el recurso de APELACION ante el superior jerárquico teniendo como fundamento de ello, las siguientes apreciaciones así: DE CONFORMIDAD CON nuestro ordenamiento procesal civil y especialmente para el caso que hoy ocupa nuestra atención el término con que cuenta en este caso quien es perturbado de la posesión son treinta días, contados desde la fecha en que se tiene conocimiento del hecho, este profesional del derecho no comparte la apreciación esgrimida por el aquí fallador, como ni bien es cierto la querrela se radicó el día seis de abril de dosmil once, mas cierto es, que en la misma se manifiesta bajo la gravedad del juramento, que los propietarios del inmueble fueron despojados del inmueble el día ocho de marzo de dosmil once, atendiendo a la normatividad anteriormente relacionada, en la que nos enseña que cuando se habla de días se habla de días hábiles es decir, estaríamos dentro del término de ley otorgados para este caso, a finde lograr y hacer efectivo el lanzamiento de los ocupantes, si se observa dentro de las declaraciones que hicieron los deponentes en esta diligencia como también del material probatorio allegado por la parte querrelada, se vislumbra con el grado de certeza que nos acompaña que los señores MORIA CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBACHUEVA según sus palabras lo hicieron a principios de enero y son los mismos querrelados quienes manifiestan que estos ingresaron a fincas de febrero, si bien tiene encuenta que tales declaraciones no resultan coincidentes en sus afirmaciones además de, que tampoco se ha logrado probar o nos exactamente desvirtuar por parte de los aquí querrelados el hecho de que tales ocupantes ilegales del inmueble, ingresaron el día 8 de marzo de 2.011, resulta probado por ser cierto que si los citados señora CLAUDIA REYES LEON Y MANUEL OTOLIN DO SIMBACHUEVA hubieran ingresado como lo manifestaron a finales de febrero de 2.011, también es cierto, que estaríamos dentro del término por cuanto la norma ha dicho como lo pretendemos hacer ver aquí la inspectora, que el día en que los ocupantes ilegales ingresen al inmueble se debe proceder de inmediato a radicar la consiguiente querrela, por cuanto, vuelve y se reviste la ley otorga un término de 30 días contados a partir del conocimiento de la ocurrencia del hecho. Si se estudia detenidamente las declaraciones, los documentos allegados con la querrela y las pruebas recolectadas en esta audiencia, de seguro que la decisión tomada por el Despacho tendría que ser la ajustada al material probatorio allegado a esta querrela. Quiero también dejar en claro, no amparado en un concepto de personal jurídico, sino al contrario, amparado en la jurisprudencia y exactamente en la sentencia de tutela Número T-2455 e instaurada por la sociedad de comercialización Internacional Induagícola, donde fue magistrado ponente el Dr. HUMBERTO SERRA PORTO la cual me permitió traer a colación y rescatar de ella lo siguiente: NO le esta permitido al Inspector dentro de la diligencia de lanzamiento entrar a limitar aspectos atinentes a la propiedad y/o al derecho de dominio que sobre el inmueble se tenga, es cierto por la abundante jurisprudencia que sobre el tema existe, que el Juezador en esta diligencia, únicamente le esta permitido determinar si las personas que ingresaron al inmueble lo hicieron, de forma pacífica, voluntaria y consentida por el querellante, deja mucho que pensar el hecho de que son los mismos querrelados quienes manifestaron en sus declaraciones de forma escrita al mucho menos expresa y que son



....Los declarantes aportados por el apoderado de la pasiva quienes manifiestan de forma clara y contundente que efectivamente la Union Temporal GOVINSO y JORGE FILIPPO PORTO te nian como a la persona encargada de hacer la entrega de los inmuebles a la señora MARITZ FRANCO, son los mismos que en el momento de la expresada manifestación no tenían autorización alguna para ingresar al inmueble, son los mismos querrelados quienes tampoco han probado y tampoco han hecho objeción alguna respecto de la fecha de ingreso al inmueble, es decir, el día ocho de marzo de dos mil once. Tampoco se comparará la inscripción del Juzgador en el entendido de que se encuentran probadas unas su puestas mejoras que se hicieran sobre el inmueble. Primero y segundo, por no ser éste el estado procesal en el cual se deba admitir tal controversia. Quiero llamar la atención del Superior en el sentido de manifestar que si bien es cierto la Jueza que preside esta diligencia, ha sido diligente y cuidadosa en la recepción de las pruebas, mas cierto es que la misma no ha hecho un estudio cuidadoso de las pruebas que le fueran radicadas a ella y que sirven de fundamento a esta querrela, si se observa con detenimiento las pruebas allegadas, de ellas se desprende que es la UNION TEMPORAL GOVINSO y/O JORGE FILIPPO PORTO quienes de forma clara y contundente iniciaron, continuaron y terminaron las obras de infraestructura y urbanismo que le dio vía libre a que el inmueble objeto de la diligencia pueda ser habitable por quienes lo han ocupado de forma ilegal, que es la UNION TEMPORAL GOVINSO quien tramitó y canceló las sumas exigidas para ser posible la instalación de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, que son los señores MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBATORIVA y MARIA CLAUDIA RIVERA quienes aún habiendo dado estricto cumplimiento a la promesa de compra y venta muchas veces citada, ingresaron al inmueble argumentando según sus dichos por cuanto ellos eran propietarios y porque la gente del sector así lo acostumbraba en aras de proteger un supuesto capital entregado. Por último quiero manifestar al despacho de la forma mas rescatuosa, que el interés que debe perseguir el Juzgador al fallar una querrela por lanzamiento por ocupación por vía de hecho, es el de la seguridad pública, como también el de proteger el derecho a la propiedad que le asiste a quien es titular de un derecho a la todavía meclante sentencia debidamente ejecutoriada no le ha sido arrebatado. No se puede favorecer, de forma rápida a unos ocupantes que utilizando sus propias razones acuden a la fuerza a fin de despojar a los verdaderos propietarios de los inmuebles en esta caso si bien es cierto que tanto la UNION TEMPORAL GOVINSO como los aquí querrelados al parecer se entablaron en una disputa de tipo personal mas no jurídica, por cuanto no existe prueba de demanda alguna en contra de la UNION TEMPORAL mas cierto es que es la Jueza la representante del estado en esta vía administrativa quien debe pronunciarse por que se restablezca un derecho violentamente arrebatado por quienes no están legitimados para ingresar o adueñarse a un bien de propiedad que para este caso es la UNION TEMPORAL de esta manera sustento en esta audiencia el recurso de apelación, hoy interpuesto, reservándome el derecho en el caso de ser procedente mediante la adición de un nuevo escrito. Acto seguido el apoderado de los querrelados solicita el uso de la palabra y una vez concedido manifiesta: Señora Jueza, previamente a resolver si se concede el recurso de apelación interpuesto y como lo establece el Art. 63 de la Ordenanza 14 de 2.005, se sirva adicionar este fallo o resolución, condenando en costas a la parte querelante, por cuanto es de Ley, que el despliegue de la actividad que desarrolla las partes en el proceso, generan gastos y costos que se deberán justificar si no existe soporte en el proceso, si para las agencias en derecho las tablas y resoluciones expedidas, por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA al igual que las tarifas en resoluciones y ----

COPIA COPIADA CON ORIGINAL
Fecha: 04 MAR 2022
LICENCIADO
MIN COMI
CERTIFICAR
ENTREGA

...acuerdos de los colegios de abogados reconocidos para asig-
nificar posteriormente las acciones en derecho, previo a la
liquidación de costas que será por parte del Despacho. En
cuanto se relaciona con el recurso de apelación formulado, es
procedente porque así lo autoriza la Ley sustancial, pero no
bajo las premisas y argumentos del recurrente y que nada se
ha violado y que por el contrario el debido proceso ha per-
dido, la valoración de las pruebas se ha hecho en su conjunto
como lo ordena el principio rector de la sana crítica y en na-
da se ha tocado ni vulnerado el derecho a la propiedad para
que se violen o amenacen derechos fundamentales, se habla de
un despojo que no existe; solamente las consecuencias lógicas
cas y jurídicas de un contrato existente y que si bien es
cierto esta no es la instancia ni el escenario para definir
estos derechos, la resolución o fallo está proferida conforme
a derecho. El Despacho atendiendo la solicitudes hechas por
el apoderado de la parte querrelada, el Despacho considera
pertinente adicionar la presente resolución, en el sentido de
condenar en costas a la parte vencida, esto es a la parte
querrelante. En cuanto al recurso formulado el Despacho
lo concede en el efecto suspensivo, ordenando que por secre-
taría se remita el presente proceso solicitivo al Despacho del
señor ALCALDE MUNICIPAL DE PASTA LOCALIDAD para que se surta
la alzada concedida. En este estado de la diligencia el apo-
derado de la parte actora en uso de la palabra manifiesta:
respecto de la condena en costas solicitada por el apoderado
de la parte querrelada, me manifiesto de la siguiente manera:
Si bien es cierto hay que a la fecha de proferimiento
del fallo no se encuentran acreditadas costas causadas en el
desarrollo de este proceso, mas cierto es, que en el evento
que el superior si así lo considero conveniente ordena el
decreto de pruebas, las mismas serán ordenadas a cancelar por
quien procedió al proferimiento de las mismas. No siendo otro
el objeto de la presente diligencia se termina y se firma como
aparece.

LA INTERPROMOTORA

NIDIA YOLINA AVILA SUAREZ.

LOS TESTIGOS:

ESTERNA PUERTO CANEAGO
LOS QUERRELADOS:

MELISSA GUTIERRA MANDINO

MANTER, ORLANDO FERNANDEZ SIMPACTIVA Y

MARIA CLAUDIA PEYRES LEON.

LOS APODERADOS: PARTE ACTORA.

PARTES QUERRELADA.

Dr. JAIQUE PECEHUA NARVAEZ

Dr. LUIS ALBERTO N ESPINOSA CLAVIJO
EL SECRETARIO AD-HOC

FRANCISCO PIETRO B.



32
34

**OTROSI AL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA CASA 12 MANZANA 3
URBANIZACION QUINTAS DE CASABLANCA**

72
37

Entre las partes, de un lado LOS PROMITENTES COMPRADORES señores MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEBA mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'811.896 expedida en Bogotá D.C. y MARIA CLAUDIA REYES LEON mayor de edad vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 21'061.870 expedida en Une Cundinamarca con sociedad conyugal vigente y por otra EL PROMITENTE VENDEDOR señor CARLOS EDGAR USECHE BENAVIDES, mayor de edad vecino de esta ciudad de Bogotá identificado con la cédula de ciudadanía número 79.254.043 expedida en Tunjuelito, quien para todos los efectos del presente contrato obra en nombre y representación de la sociedad UNION TEMPORAL COVINSO con Nit N° 830.112.960-8, se ha convenido adicionar el presente OTROSI a la Promesa de Compraventa modificando las Cláusulas Primera, Octava y Decima quedando éstas así:

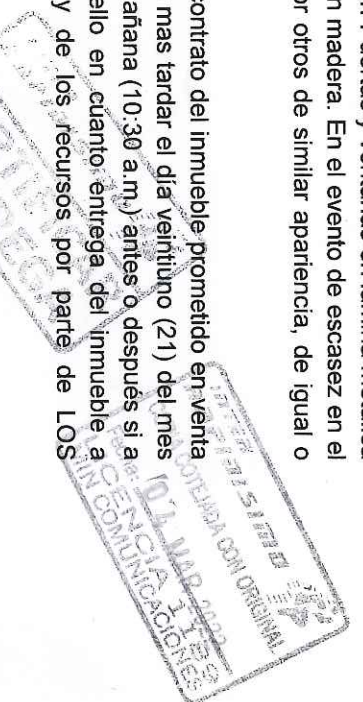
PRIMERA. EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES y éstos se obligan a adquirir del primero, al mismo título el derecho real de dominio posesión y propiedad que tiene sobre el siguiente bien inmueble: Una vivienda de interés social casa de habitación marcada con el número **12 de la Manzana 3** con Matrícula Inmobiliaria **N° 50C - 1604536** la cual hace parte de la Urbanización QUINTAS DE CASABLANCA ubicada en la Carretera 6 A N° 23 - 91, vivienda estrato dos (2) del municipio de Funza Cundinamarca.

Área Lote 36,48 M2 distribuidos así: Construido primer piso 26,88 M2. Construido segundo piso: 25,00 M2 área total construida privada 51,88 M2. Área libre en primer piso 9,60 M2. ALTURA: N+ .20, mínima 2,18 Mts y Máxima 5,92 Mts, LINDEROS: en metros lineales: NORTE: Del punto 222 al punto 224 En longitud de 3,20 metros con el lote del señor Obdulio Garzón, ORIENTE: Del punto 224 al punto 225 En longitud de 11,40 metros con la casa No. 13 del conjunto, muro común, SUR: Del punto 225 al punto 223 en longitud de 3,20 Metros con sendero peatonal de cesión tipo B, OCCIDENTE: Del punto 223 al punto 222 En longitud de 11,40 metros con casa 11 del conjunto, muro común. **NADIR:** Con placa en concreto que lo separa del subsuelo. **CENIT:** Con teja eternit bien privado. Segundo piso: en metros lineales: NORTE: Del punto 344 al punto 345 En longitud de 3,20 metros con el lote del señor Obdulio Garzón, ORIENTE: Del punto 345 al punto 225 En longitud de 8,40 metros con la casa No. 13 del conjunto, muro común, SUR: Del punto 225 al punto 223 en longitud de 3,20 Metros, OCCIDENTE: Del punto 223 al punto 344 En longitud de 8,40 metros con casa 11 del conjunto, muro común.

DEPENDENCIAS: Casa de forma rectangular de 2 pisos con un área de cincuenta y uno punto ochenta y ocho (51,88) metros cuadrados construidos en un lote individual de 3,20 mts x 11,40 mts, en el Primer Piso: Salón - comedor, cocina, patio de ropas, una alcoba o disponible para estudio, 1 escalera para comunicarse al segundo piso y un espacio para un baño debajo de la escalera. Segundo Piso: dos alcobas, un baño y un hall que comunica las habitaciones. Todos sus muros son en mampostería estructural en ladrillo a la vista los cuales no se pueden modificar. Puertas y ventanas en lámina metálica a excepción de puerta de baño que es marco en lámina y hoja en madera. En el evento de escasez en el mercado de los acabados empleados podrán ser sustituidos por otros de similar apariencia, de igual o mejor calidad.

OCTAVA: La escritura pública que ha de legalizar el presente contrato del inmueble prometido en venta se firmará en la Notaría Segunda (2) del Circuito de Zipaquirá a mas tardar el día veintuno (21) del mes de mayo del año dos mil diez (2010) a las diez y treinta de la mañana (10:30 a.m.) antes o después si a juicio de las partes se cumplen con las condiciones para ello en cuanto entrega del inmueble a satisfacción por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y de los recursos por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

DECIMA : PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total convenido del inmueble objeto de este contrato de Promesa de Compraventa es por la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32.200.000.00), dinero que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán de la siguiente forma: A) la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS



MIL PESOS (\$3.300.000.00) MONEDA CORRIENTE, que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen consignado en la cuenta de ahorro programado No 26506193457 del banco Colmena BCSC sucursal Madrid y que fueron entregados a la Unión Temporal COVINSO o a quien ésta designe como depositario, en este caso Construcciones E.M.C. a la firma de esta Promesa de Compraventa B) la suma de QUINCE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL PESOS (\$15.773.000.00) MONEDA CORRIENTE producto del crédito hipotecario que LOS PROMITENTES COMPRADORES están gestionando ante BANCOLOMBIA y que serán desembolsados a EL PROMITENTE VENDEDOR con la entrega de la primera copia de la Escritura Pública registrada. C) la suma de ONCE MILLONES SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS (\$11.072.500.00) MONEDA CORRIENTE producto del subsidio familiar de vivienda que se esta gestionando con Colsubsidio y que será entregado a EL PROMITENTE VENDEDOR a la firma de la Escritura Pública y entrega del inmueble D) la suma de CINCUENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$54.500.00) MONEDA CORRIENTE con recursos propios los cuales fueron entregados a la firma de esta promesa. E) la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00) MONEDA CORRIENTE con recursos propios los cuales serán entregados el 12 de abril de 2010.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que reunidos por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES todos los requisitos y por causas totalmente ajenas a la voluntad de éstos, no se pudiese cumplir con lo pactado antes de la fecha estipulada para la firma de la Escritura Pública, éste contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble y devolverá las sumas abonadas por LOS PROMITENTES COMPRADORES sin intereses de ninguna naturaleza, previa entrega de los soportes o certificaciones en donde conste las gestiones realizadas para conseguir los recursos correspondientes y la negativa o constancia en que no se obtuvieron antes de la fecha prevista para la firma de la Escritura Pública.

Para constancia se firma por las partes el presente OTROSI a los 12 dias del mes de abril de 2010.

EL PROMITENTE VENDEDOR LOS PROMITENTES COMPRADORES


NIT. 850.132.960-8

CARLOS EDGAR USECHE BENAVIDES
C.C. N° 79.254.043 de Tunjuelito
REPRESENTANTE LEGAL
UNION TEMPORAL COVINSO


MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEBA
C.C.N° 19'811.896 de Bogotá.


MARIA CLAUDIA REYES LEON
C.C. N° 21061870 de CNE.



URBANIZACIÓN QUINTAS DE CASABLANCA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CASA 03 MANZANA 2

Jct
39

EL PROMITENTE VENDEDOR:

U.T. COVINSO

LOS PROMITENTES COMPRADORES:

MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEBA

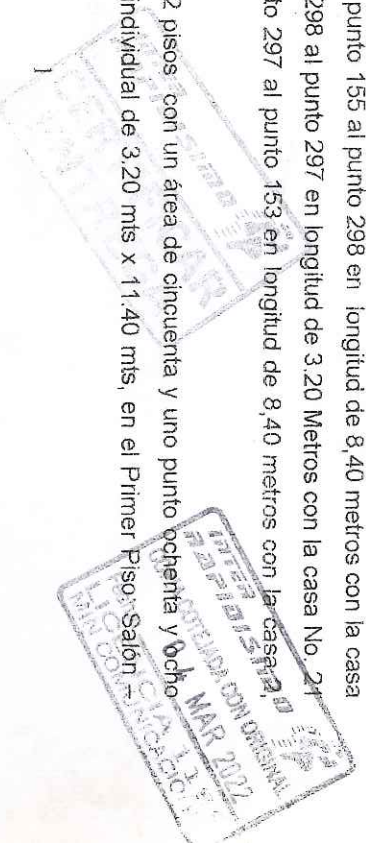
MARIA CLAUDIA REYES LEON

Conste por el presente documento que entre los suscritos: CARLOS EDGAR USECHE BENAVIDES, mayor de edad vecino de esta ciudad de Bogotá identificado con la cédula de ciudadanía número 79.254.043 expedida en Tunjuelito, quien para todos los efectos del presente contrato obra en nombre y representación de la sociedad UNION TEMPORAL COVINSO con Rut N° 830.112.960-8 con Permiso para Venta conforme a la radicación de documentos en la Secretaría de Gobierno según lo estipulado en el Artículo 120 de la Ley 388 de 1997, que sustituye el Decreto 078 de 1987, quien para todos los efectos legales se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR y de otra parte MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEBA mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'811.896 expedida en Bogotá D.C. y MARIA CLAUDIA REYES LEON mayor de edad vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 21'061.870 expedida en Une Cundinamarca con sociedad conyugal vigente, quienes para todos los efectos del presente contrato se llamarán LOS PROMITENTES COMPRADORES han convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa y el cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir en favor de LOS PROMITENTES COMPRADORES y éstos se obligan a adquirir del primero, al mismo título el derecho real de dominio posesión y propiedad que tiene sobre el siguiente bien inmueble: Una vivienda de interés social casa de habitación marcada con el número **03** de la **Manzana 2** con Matrícula Inmobiliaria N° **50C - 1604491** la cual hace parte de la Urbanización **QUINTAS DE CASABLANCA** ubicada en la Carrera 6 A N° 23 - 91, vivienda estrato dos (2) del municipio de Funza Cundinamarca y cuyos linderos son los siguientes:

Área Lote 36,48 M2 distribuidos así: Construido primer piso 26,88 M2, Construido segundo piso: 25,00 M2 área total construida privada 51,88 M2, Área libre en primer piso 9,60 M2. **ALTURA:** N+ .20, mínima 2,18 Mts y Máxima 5,92 Mts, **LINDEROS:** en metros lineales: **NORTE:** Del punto 153 al punto 155 en longitud de 3.20 metros con sendero Peatonal de cesión tipo B, **ORIENTE:** Del punto 155 al punto 156 en longitud de 11,40 metros con la casa No. 4 del conjunto, muro común, **SUR:** Del punto 156 al punto 154 en longitud de 3.20 Metros con la casa No. 21 del conjunto, muro común, **OCCIDENTE:** Del punto 154 al punto 153 en longitud de 11,40 metros con la casa 2, muro común. **NADIR:** Con placa en concreto que lo separa del subsuelo. **CENIT:** Con teja eternit bien privado. Segundo piso: en metros lineales: **NORTE:** Del punto 153 al punto 155 en longitud de 3.20 metros con sendero Peatonal de cesión tipo B, **ORIENTE:** Del punto 155 al punto 298 en longitud de 8,40 metros con la casa No. 4 del conjunto, muro común, **SUR:** Del punto 298 al punto 297 en longitud de 3.20 Metros con la casa No. 21 del conjunto, muro común, **OCCIDENTE:** Del punto 297 al punto 153 en longitud de 8,40 metros con la casa No. 21 del conjunto, muro común.

DEPENDENCIAS: Casa de forma rectangular de 2 pisos con un área de cincuenta y uno punto ochenta y ocho (51,88) metros cuadrados construidos en un lote individual de 3.20 mts x 11.40 mts, en el Primer Piso: Salón -



comedor, cocina, patio de ropas, una alcoba o disponible para estudio, 1 escalera para comunicarse al segundo piso y un espacio para un baño debajo de la escalera. Segundo Piso: dos alcobas, un baño y un hall que comunica las habitaciones. Todos sus muros son en mampostería estructural en ladrillo a la vista los cuales no se pueden modificar. Puertas y ventanas en lámina metálica a excepción de puerta de baño que es marco en lámina y hoja en madera. En el evento de escasez en el mercado de los acabados empleados podrán ser sustituidos por otros de similar apariencia, de igual o mejor calidad.

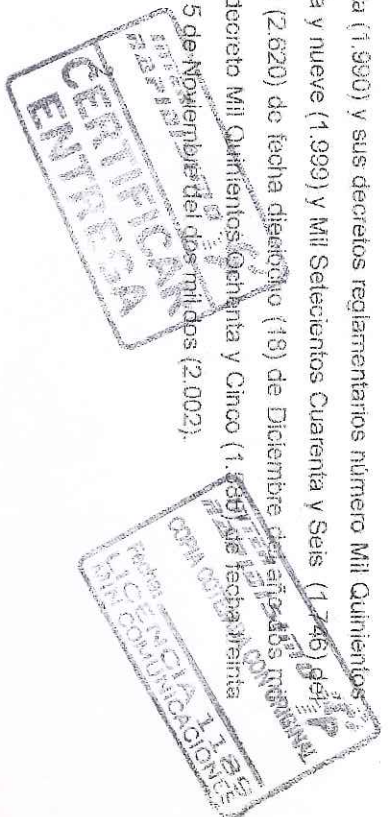
PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida, área y linderos anteriormente citados el inmueble se vende como cuerpo cierto, junto con todas sus anexidades, dependencias, mejoras, usos costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le pertenecen. Los contratantes en cuanto a las especificaciones generales, características y detalles de construcción del inmueble prometido en venta se regirán por las siguientes normas: **LOS PROMITENTES COMPRADORES,** declaran que conocen los planos aprobados por las correspondientes entidades del municipio de Funza como también las especificaciones generales de construcción descritas en el Reglamento de Propiedad Horizontal el cual hace parte integral de la presente promesa de compraventa.

SEGUNDA: El globo de terreno donde la Unión Temporal COVINSO construye la Urbanización QUINTAS DE CASABLANCA ubicada en la Carrera 6 A N° 23 - 91, vivienda estrato dos (2) del municipio de Funza Cundinamarca, cuenta con una extensión superficial de ocho mil novecientos dos punto sesenta metros cuadrados (8.902,60 M2) distinguido en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la Matrícula Inmobiliaria N° 50C - 1487408.

TERCERA: Que la Unión Temporal COVINSO adquirió el lote de terreno donde se construye la Urbanización QUINTAS DE CASABLANCA por compra que hizo a Morales Neisa Ltda. según consta en la escritura pública número setecientos setenta y nueve (779) de fecha veintisiete (27) de marzo del año dos mil tres (2003) otorgada en la Notaría Treinta y Dos (32) del Circuito de Bogotá la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

PARAGRAFO: Sobre el predio en mayor extensión anteriormente descrito pesa una hipoteca constituida en favor del BANCO AGRARIO como consta en la escritura pública número diecisiete (17) de fecha quince (15) de enero del año dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Unica de Guatavita la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la cual se liberarán los inmuebles una vez se vayan enajenando a prorrata los cuales se entregarán totalmente a paz y salvo de esta obligación.

CUARTA: El inmueble objeto de esta promesa de compraventa es una VIVIENDA DE INTERES SOCIAL reglamentada por el decreto 975 de fecha 31 de Marzo del año 2004 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, para la construcción de vivienda de interés social, y la Ley 812 capítulo VIII Plan de Desarrollo, y para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley, de acuerdo al Artículo Octavo (8°) capítulo II de la Ley Tercera (3ra) de enero de mil novecientos noventa y uno (1.991), Ley Cuarenta y sus decretos reglamentarios y Cuarenta y Nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990) y sus decretos reglamentarios número Mil Quinientos Treinta y Nueve (1.539) de mil novecientos noventa y nueve (1.999) y Mil Seiscientos Cuarenta y Seis (1.746) del año dos mil (2.000) y Dos Mil Seiscientos Veinte (2.620) de fecha dieciocho (18) de Diciembre de los años mencionados (2.000) el cual fue modificado y adicionado por el decreto Mil Quinientos Ochenta y Cinco (1.505) de fecha treinta (30) de julio del año dos mil uno (2.001) y 2488 del 5 de Noviembre del dos mil dos (2.002).



41

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que LOS PROMITENTES COMPRADORES adquirieran el inmueble utilizando como parte de la financiación el Subsidio Familiar de Vivienda, se obligan a restituir el valor del subsidio en cualquiera de los siguientes eventos: Que de conformidad con las sanciones previstas en los artículos 8 y 30 de la Ley 3a de 1.991 "El subsidio familiar de vivienda será restituible a la entidad otorgante cuando los beneficiarios transferan el dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de asignación, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento. También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio "la persona que presente documento o información falsos con el objeto de que le sea adjudicado un subsidio familiar de vivienda, quedará inhabilitado por el término de diez (10) años para volver a solicitarlo".

PARAGRAFO SEGUNDO: LOS PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que de conformidad con el Artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y el Artículo 38 de la Ley 3ª de 1.991 en su calidad de adquirentes del inmueble prometido en venta en caso de adquirirlo utilizando como parte de la financiación el Subsidio Familiar de Vivienda constituirán sobre dicho bien Patrimonio de Familia inembargable en los términos establecidos en el Artículo 2º de la Ley 9 de 1.936 a favor del cónyuge, sus hijos menores y de los que llegaren a tener.

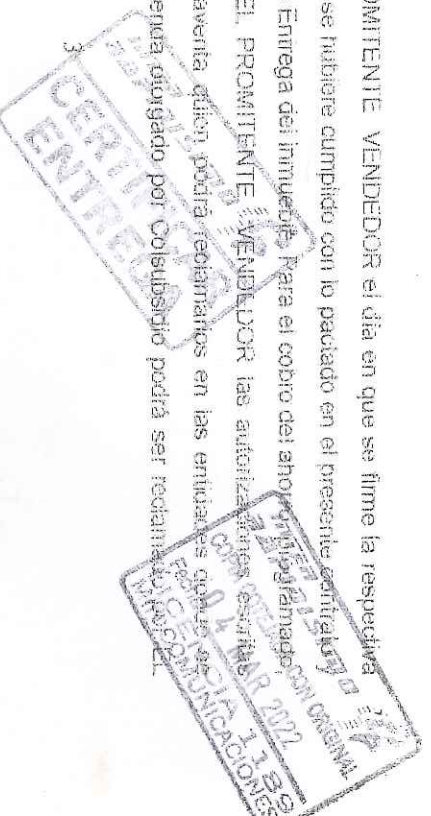
PARAGRAFO TERCERO: La etapa final será construida de acuerdo con las especificaciones contenidas en la Licencia de Construcción y Urbanismo Número 050, de fecha 18 de junio del año 2004 y renovada según Resolución N° 236 de agosto 15 de 2007 otorgadas ambas por La Secretaría de Planeación Municipal del municipio de Funza.

PARAGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR efectuará el desenglobe de la unidad que promete en venta ante la Oficina de Planeación Municipal de Funza.

QUINTA: La Urbanización QUINTAS DE CASABLANCA se constituyó en PROPIEDAD HORIZONTAL el cual fue protocolizado en escritura pública número mil setenta (1070) de fecha veinticinco (25) de junio del año dos mil cuatro (2004) otorgada en la Notaría Segunda (2) de Zipaquirá, y actualizado a la Ley 675, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Dicho Reglamento se considera parte integrante del presente contrato.

SEXTA: Además del dominio individual que se promete en venta por este contrato, la promesa incluye un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes señalados en el Reglamento de Copropiedad de los inmuebles en relación con el área total de la agrupación residencial, LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran que conocen y aceptan el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obligan a observarlo estrictamente y quedan en un todo sujetos al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción señalada.

SEPTIMA: El inmueble será entregado por EL PROMITENTE VENDEDOR el día en que se firme la respectiva escritura pública de compraventa, siempre y cuando se hubiere cumplido con lo pactado en el presente contrato y quede debidamente firmada por las partes el Acta de Entrega del inmueble. Para el cobro del año de intereses, los PROMITENTES COMPRADORES darán a EL PROMITENTE VENDEDOR las autorizaciones escritas respectivas a la firma de esta Promesa de Compraventa quien podrá reclamarlos en las entidades que se encuentren depositados. El subsidio familiar de vivienda otorgado por Colsubsidio podrá ser reclamado por EL



PROMITENTE VENDEDOR con autorización escrita de LOS PROMITENTES COMPRADORES una vez se haya entregado a satisfacción el inmueble objeto de esta Promesa y firmada y registrada la Escritura Pública.

PARAGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR, queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito como: sismos, terremotos, huelga decretada por su personal o proveedores debidamente probados siempre y cuando no medie culpa o negligencia por la parte vendedora.

OCTAVA: La escritura pública que ha de legalizar el presente contrato del inmueble prometido en venta se firmará en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Zipaquitá a más tardar el día veintuno (21) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009) a las diez y treinta de la mañana (10:30 a.m.) antes o después si a juicio de las partes se cumplen con las condiciones para ello en cuanto entrega del inmueble a satisfacción por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y de los recursos por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

NOVENA: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que la propiedad individual y demás derechos objetos del presente contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones de dominio diferentes de las que provienen del reglamento de Propiedad Horizontal, y que en la actualidad lo poseen quieta, regular y pacíficamente, que no son objeto de, censos, arrendamientos por escritura pública y anteriores. PARAGRAFO: No obstante lo anterior, sobre el lote en mayor extensión donde se encuentra ubicado el inmueble pesa una hipoteca en mayor extensión a favor del Banco Agrario que LOS PROMITENTES COMPRADORES conocen y que EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a levantar antes de la fecha señalada para la firma de la Escritura Pública de Venta, en todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR saldrá al saneamiento de conformidad a la ley, además será responsable si la casa padece o amenaza ruina en todo o en parte, al siguiente año a su entrega por vicio en la construcción o por vicio en los materiales, vencido este término cesará tal responsabilidad, igualmente el constructor responderá por vicios ocultos y redhibitorios, de acuerdo a lo establecido por el Art 2060 y SS. del Código Civil.

DECIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total convenido del inmueble objeto de este contrato de Promesa de Compraventa es por la suma de TREINTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$32'200.000,00), dinero que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelarán de la siguiente forma: A) la suma de TRES MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$3'354.500,00) MONEDA CORRIENTE, que LOS PROMITENTES COMPRADORES entregarán en efectivo a la Unión Temporal COVINSO o a quien ésta designe como depositario, en este caso Construcciones E.M.C. a la firma de esta Promesa de Compraventa B) la suma de VEINTIUN MILLONES DE PESOS (\$21'000.000,00) MONEDA CORRIENTE producto del crédito hipotecario que LOS PROMITENTES COMPRADORES están gestionando ante Colmena BCSC y que serán desembolsados a EL PROMITENTE VENDEDOR con la entrega de la primera copia de la Escritura Pública registrada D) la suma de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL PESOS (\$7.845.500,00)

MONEDA CORRIENTE excusado del subsidio familiar de vivienda que tienen aprobado por Colsubsidio con el N° 1001730 del 17 de marzo de 2008 y que será entregado a EL PROMITENTE VENDEDOR a la firma de la Escritura Pública y entrega del inmueble PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que revocados por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES todos los requisitos y por causas totalmente ajenas a la voluntad de éstos, los PROMITENTES COMPRADORES podrán cumplir con lo pactado antes de la fecha estipulada para la firma de la Escritura Pública.

COPIA ORIGINAL
04 MAR 2012
COMUNICACIONES
CERTEJEN
ENTREGA

42

43

naturaleza, previa entrega de los soportes o certificaciones en donde conste las gestiones realizadas para conseguir los recursos correspondientes y la negativa o constancia en que no se obtuvieron antes de la fecha prevista para la firma de la Escritura Pública.

DECIMA PRIMERA. Los gastos que por concepto de derechos notariales cause el contrato de compraventa y los motivados por la presente promesa serán de cargo de las partes por sumas iguales. No así los correspondientes a Beneficencia o Impuesto de Registro, constitución de hipotecas, legalización de pagarés, estudio de títulos, avalúos, los cuales serán de cargo exclusivo de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

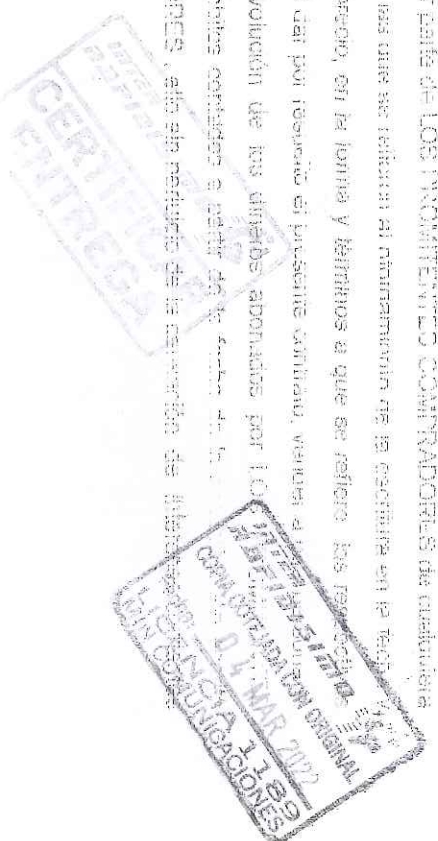
PARAGRAFO PRIMERO. La vivienda se separó con una consignación de setecientos mil pesos moneda corriente (\$700,000.00) entregado por LOS PROMITENTES COMPRADORES, los cuales serán utilizados para el pago de los derechos notariales, pago de beneficencia y el registro de la misma escritura, estudio de títulos y avalúos en caso de hipoteca, **NOTA:** si los costos no exceden el monto abonado por LOS PROMITENTES COMPRADORES el excedente será devuelto a la entrega del inmueble, en caso contrario LOS PROMITENTES COMPRADORES harán entrega de la parte faltante de los gastos a EL PROMITENTE VENDEDOR a la entrega de la vivienda.

DECIMO SEGUNDA: EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva la facultad de ceder los derechos que resulten a su favor de este contrato, a un tercero el cual debe estar inscrito ante la Secretaría de Planeación de Funza y que asuma el cumplimiento de las obligaciones correlativas y de los requisitos para dicha cesión, para tal efecto se comunicará por escrito este evento a LOS PROMITENTES COMPRADORES, no se podrá ceder el presente contrato de promesa de compraventa sin el consentimiento expreso de las dos partes. En caso que EL PROMITENTE VENDEDOR, autorice la cesión por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES ésta se incluirá en el presente contrato de promesa de compraventa.

DECIMO TERCERA. SERVICIOS PUBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble con los servicios de energía, acueducto y alcantarillado, debidamente cancelados los derechos de instalación y acometidas de dichos servicios, pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura de venta. Respecto a los servicios de teléfono y gas natural, se gestionará ante las entidades respectivas la construcción de los ductos y redes exteriores exigidos por las respectivas empresas según los planos aprobados, pero el pago de la conexión y acometida de los mismos, será de cargo exclusivo de LOS PROMITENTES COMPRADORES

DECIMO CUARTA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a pagar el impuesto predial y los demás que se causen por el inmueble descrito en la promesa hasta la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa; de esta fecha en adelante serán de cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes que se imponen, se recauden o se causen de acuerdo a lo establecido en la Ley 187 de 1994.

DECIMO QUINTA: en caso de incumplimiento por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES de cualquiera de las obligaciones que tienen en virtud de las que se refieren al cumplimiento de la escritura en la fecha bajo las condiciones pactadas, en el pago del precio, en la forma y términos a que se refiere los presentes, quedará toda EL PROMITENTE VENDEDOR con todo el dinero que se recibió, devuelto a EL PROMITENTE VENDEDOR, y hará devolución de los dineros abonados por LOS PROMITENTES COMPRADORES en un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de la notificación de la presente promesa de compraventa, esto sin perjuicio de la devolución de dinero acordada por LOS PROMITENTES COMPRADORES, esto sin perjuicio de la devolución de dinero acordada por LOS PROMITENTES COMPRADORES.



7844

y moratorios, montos estipulados en la cláusula décima del presente contrato de promesa de compraventa.

DECIMO SEXTA : A partir de la fecha registrada en el documento (AUTA) de entrega material del inmueble objeto de este contrato serán de cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES las cuotas de administración en razón de la copropiedad, las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, ya sean servicios provisionales o definitivos de áreas privadas o comunes de acuerdo a los criterios establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y otros que gravan el inmueble objeto de este contrato. Igualmente serán de cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES, a partir de la fecha de este contrato y de acuerdo con los porcentajes de copropiedad establecidos en el Reglamento, hasta tanto no se desenglobe la propiedad y luego del acuerdo a la tarifa individual que se cobre al inmueble, las contribuciones de valorización que se decreta en cualquier momento sobre el predio en que se levanta la edificación, o los inmuebles que lo componen.

DECIMO SEPTIMA. LOS PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que su estado civil es Unión Libre. Nota: LOS PROMITENTES COMPRADORES manifiestan de común acuerdo que en caso de ausencia total por la parte compradora, sus herederos suscribirán la escritura pública para dar cumplimiento a lo estipulado en el presente documento.

Que en constancia y señal de aceptación firman el presente documento en Bogotá a los tres (03) días del mes de septiembre del año dos mil ocho (2.008).

EL PROMITENTE VENDEDOR

LOS PROMITENTES COMPRADORES

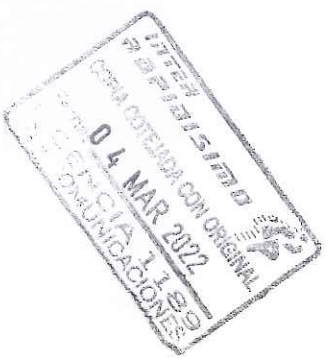



NIT 830.112.960.8

CARLOS EDGAR USECHE BENAVIDES
C.C. N° 79 254 043 de Tunjuelito
REPRESENTANTE LEGAL
UNION TEMPORAL COVINSO

MANUEL ORLANDO HERNANDEZ SIMBAQUEBA
N° 19'811.896 de B.T.C.

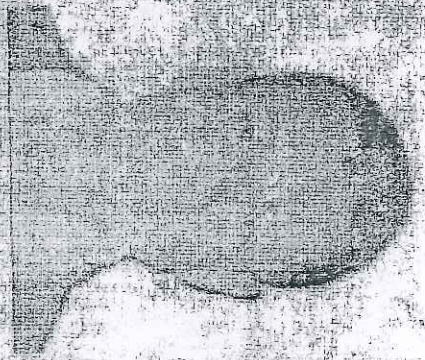

MARIA CLAUDIA REYES LEON
C.C. N° 21061828 Dne.



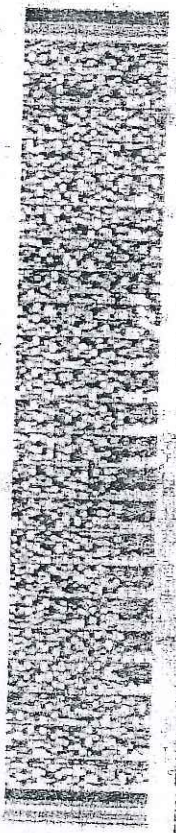
REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 Cedula de Ciudadania

NÚMERO 79.811.896
 HERNANDEZ SIMBAQUEVA
 PELLANDS
 MANUEL ORLANDO

FIRMAS
Orlando Hernandez




FECHA DE NACIMIENTO 13-MAR-1978
 LUGAR DE NACIMIENTO UNE
 (CUNDINAMARCA)
 1.60 O+ M
 ESTATURA G.S. RM
 08-ABA-1996 BOGOTA D.C.
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
 REGISTRO NACIONAL
 Cedula de Ciudadania



A: 500750-42708264 M: 6079871896 20080513 D00030-6134 1 147002220

59

REYES LEON

MARIA CLAUDIA

Hicron

Lindor
from

Royce



31-AG0-1976

UNE
(CUNDINAMARCA)

THE 2011 NATIONAL

1.46

○
+

ד

viii

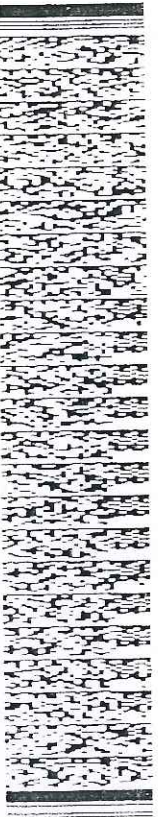
—

22

26-OCT-1995 UNE

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CARLOS ARRIAGA AND CARLOS TORRES



PROFESSOR OF MATHEMATICS

00043483-1A1

947060

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
Cedula de Ciudadanía

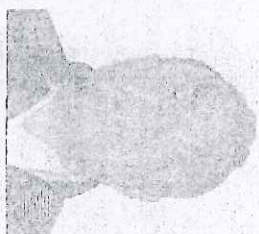
Número 79.308.603

Apellido ROMERO

Nombre PINDARO AULI

Notas:

[Signature]



48

INDICE DERECHO



FECHA DE NACIMIENTO 04-ABR-1984

NOMBRE PUERTO LOPEZ

LUGAR DE NACIMIENTO

1.72

ESTATURA

0+

GS RM

M

SEXO

15-OCT-1988 BOGOTÁ D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ADEL VARELA TORRES



A-1508000-00681057-M-0079308603-20150319

00+3518098A 1

1423019246

COPIA OTORGADA CON ORIGINAL
Licencia 23389
MIN. COMUNICACIONES
04 MAR 2022

CERTIFICAR
ENTREGA

COPIA OTORGADA CON ORIGINAL
Licencia 1189
MIN. COMUNICACIONES
17 FEB 2022

157453 REPUBLICA DE COLOMBIA
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 RAMA JUDICIAL
 TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO
 #2289 95/03/23 94/07/22
 PEDRANO AULI
 LEMUS ROMERO
 79308503
 CUNDINAMARCA
 JURE/BTA



INTER
 RÁPIDO
 COPIA COTEJADA CON ORIGINAL
 Fecha: 04 MAR 2022
 LICENCIA 1189
 MIN COMUNICACIONES

INTER
 RÁPIDÍSSIMO
 CERTIFICAR
 ENTREGA

INTER
 RÁPIDO
 COPIA COTEJADA CON ORIGINAL
 Fecha: 04 MAR 2022
 LICENCIA 1189
 MIN COMUNICACIONES

40