

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

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Jueves 11 de Agosto del 2022

HORA: 4:31:00 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; **ISABEL CRISTINA VERGARA SANCHEZ**, con el radicado; **202200070**, correo electrónico registrado; **procesosjudiciales@legaliza.com.co**, dirigido al **JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO**.

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

Archivo Cargado

CONTESTACION202200070.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220811163107-RJC-17223

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales – Caldas, agosto de 2022.

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales – Caldas

E. S. D.

Proceso: Verbal reivindicatorio / Reconvención.
Demandante: LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS
Demandado: ALEISI SANCHEZ CEBALLOS
Radicado: 17001310300220220007000

ASUNTO. Demanda de reconvención

ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ, persona mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 43.976.631 de Medellín, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número 206.130 del CS de la J; actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 de Manizales; Estando dentro del término para hacerlo, me permito presentar a su Despacho **PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO** sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales en contra de la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** identificada con cédula de ciudadanía 30.312.173

HECHOS

1. La señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 de Manizales es la titular del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de este proceso, esto es, inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.
2. La señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, adquirió el inmueble de la siguiente forma:
 - 2.1. Según anotación número 6 del certificado de tradición, mediante escritura 2086 del 16 de julio de 1993 de la notaría primera del círculo de Manizales por compraventa de vivienda de interés social el 50% del inmueble.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



- 2.2. Según anotación numero 15 del certificado de tradición, mediante escritura 911 del 8 de febrero de 2011 de la notaría segunda del círculo de Manizales por compraventa al señor **ALEJANDRO TANGARIFE GIRALDO**, el otro 50% del bien inmueble.
3. La parte que habitaba en su momento el señor **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** fue en virtud de que en el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, señores **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** y **MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ** requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad y fue por esta necesidad de cuidado de sus padres, que la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** autorizó que su padre **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así su hija, la hoy demandada en reconvención, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.
4. En el mes de febrero del año 2014, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí; planta que estaba comunicada con la segunda planta.
5. Posteriormente, para la construcción de la tercera planta del inmueble, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** contrató a la señora **ANA MARIA VENEGAS CEBALLOS** mediante la celebración de un contrato de obra, suscrito entre ambas partes el día 14 de febrero de 2014, contrato que se adjunta para probar que fue esta con sus propios recursos y medios quien construyó la tercera planta del inmueble.
- También, para la construcción de esta tercera planta, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** solicitó un crédito hipotecario y realizó retiro de sus cesantías, con la finalidad de pagar el costo de estas mejoras en la tercera planta de su casa.
6. Desde que le entregaron la tercera planta ya construida, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** vivió en ella y su padre **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** en la segunda planta; ambas, intercomunicadas.
7. Posteriormente el día 2 del mes de febrero del año 2016, el señor **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** agredió a su hija **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

8. Por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.
9. Por las agresiones propinadas por parte del señor **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** a su hija **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, esta debió solicitar medida preventiva de protección, la misma que fue emitida por la Comisaría Primera de Familia de Manizales lo que explica por qué mi poderdante no pudo volver al inmueble.
10. Ahora, respecto a la hoy demandada en reconvención, señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** quien pretende adquirir por **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DOMINIO**, se tiene que pese a que en la demanda primigenia afirma haber adquirido por compraventa de posesión, es desconocido si se trató de una compraventa o una escritura aparente, pues este documento apenas fue recientemente conocido por mi representada además de que no fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio.
11. Dado que la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** se está proclamando actualmente poseedora con ánimo de señora y dueña, es que se presenta esta demanda de reconvención para obtener la reivindicación del inmueble.
12. La señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS**, pretende que se declare la **PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO** sobre el inmueble objeto de reivindicación, sin que cumpla los requisitos axiológicos para ello

PRETENSIONES

PRIMERO: Que se declare que pertenece en dominio pleno y absoluto a la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, el bien inmueble ubicado en la Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales, inmueble que se identifica con los siguientes linderos:

“LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 6 DE LA MANZANA F, UBICADO EN LA CALLE 51B 38- 07 CARRERA 38 URBANIZACIÓN GUAMAL 6. ETAPA, DEL MUNICIPIO DE MANIZALES- DEPARTAMENTO DE CALDAS. Con un área de 72.000 metros cuadrados Y LINDA: ## NORORIENTE: Que es su frente en 6.00 metros con la calle 51B, NOROCCIDENTE: En 12.00 metros con el lote N° 5 de la manzana F, SUROCCIDENTE: En una extensión de 6.00 metros con el lote N° 9 de la manzana F, TIENE UN ÁREA APROXIMADA DE 72.000 metros cuadrados.”, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100.97436 de

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y ficha catastral número 01-02-0663-0006-000, inmueble localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales.

SEGUNDO: Que se declare que la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** identificada con cédula de ciudadanía 30.312.173, es poseedora de mala fe de los pisos 2 y 3 del inmueble objeto del presente litigio.

TERCERO: Que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ordene a la demandada **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** identificada con cédula de ciudadanía 30.312.173 a REIVINDICAR una vez ejecutoriada la sentencia, en favor de la demandante **ALEISI SANCHEZ CEBALLOS**, los pisos 2 y 3 del inmueble objeto de la pretensión primera

CUARTO: Que en caso de que no se realice la restitución de los pisos 2 y 3 del predio objeto de este proceso dentro del término que estipule la sentencia, se comisione a autoridad competente para el respectivo lanzamiento.

QUINTO: Que se declare que la demandante no está obligada a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil, por ser la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** una poseedora de mala fe.

SEXTO: Que se ordene que, en la reivindicación, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo, tal como lo prescribe el título primero, del libro II del Código Civil.

SÉPTIMO: Que se condene en costas y agencias en derecho a los demandados.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas, las enunciadas en la contestación de la demanda de pertenencia, esto es,

1. DOCUMENTALES:

- Informe Médico Legal

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



- Copia de Escritura Pública número 2.086 del 19 de julio de 1993, de la Notaría Primera de Manizales de venta con hipoteca.
- Copia de Escritura Pública número 605 del día 28 de enero del año 2011, de la Notaría Segunda de Manizales de liquidación de la sociedad conyugal.
- Copia de Escritura Pública de Compraventa número 911 del 08 de junio de 2011 protocolizada en la Notaría segunda de Manizales de compraventa de derechos de cuota.
- Derecho de Petición 12 de octubre de 2021
- Respuesta a derecho de petición José Norbey Quintero
- Contrato de Arrendamiento expedido por José Norbey Quintero
- Informes expedidos por José Norbey Quintero
- Peritaje Técnico emitido por Andrés Arango.
- Medida preventiva de protección
- Contrato de Obra
- Queja recibida el 28 de diciembre del año 2016 y documentos de querrela de policía número 335-16
- Registro Civil defunción de Maria Eliza Ceballos de Sánchez
- Comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales
- Comprobante de retiro de cesantías para la construcción de la tercera planta por parte de Aleisi Sánchez Ceballos.
- Minuta de escritura pública de venta de la Notaría Cuarta de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.
- Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.
- Querrela de policía de lanzamiento por ocupación de hecho con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación
- Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.
- Expediente completo y audios de Interrogatorio de parte llevado a cabo en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales.

1. TESTIMONIALES:

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre la administración que ha

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



hecho de la segunda y tercera planta del inmueble, en especial, si la ha realizado en nombre del señor ELIECER SÁNCHEZ o de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ y desde que épocas.

Nombre: José Norbey Quintero Corredor
Cédula: 75065111
Teléfono: [\(6\) 8723377](tel:618723377)
Dirección: Cra 24 #20 - 48, Manizales, Caldas
Email: josenorbey@live.com

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre las obras realizadas en el tercer piso ya que fue la Arquitecta que realizó las obras, para que informe que fue la señora ALEISI SÁNCHEZ la que le pagó el dinero y con quien coordino todos los arreglos y quien le dio las instrucciones y autorizaciones respectivas.

Nombre: Ana Maria Venegas Ceballos
Cédula: 30.271.404
Teléfono: [316 3237864](tel:3163237864)
Dirección: Avenida Santander # 69-70 Apto 201 de la ciudad de Manizales
Email: ana.venegas@ucaldas.edu.co

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre la violencia ejercida por el señor ELIECER SÁNCHEZ frente a su hija señora ALEISI SÁNCHEZ y las condiciones por las que esta tuvo que irse a vivir en otra vivienda diferente a la suya y los costos que esto le ha representado ya que su papá el saco de la tercera planta donde vivía y arrendó esta parte de la vivienda sin permitir siquiera que su hija sacara sus cosas.

Nombre: Jhon Alejandro Tangarife Sánchez
Cédula: 1053812955
Teléfono: [3154046275](tel:3154046275)
Dirección: Calle 65 A # 30-30 de la ciudad de Manizales
Email: jhonaletsanchez@gmail.com

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se decrete el interrogatorio de parte del demandante y que se me permita interrogarla dentro del momento procesal oportuno.

3. PERITAJE

Se solicita se tenga como prueba el peritaje aportado por el perito evaluador ANDRES ARANGO y se solicita que este sea escuchado en audiencia para que sustente su peritaje ante el despacho judicial que prueba el valor real de las mejoras construidas.

4. TRASLADO

Solicito al despacho se decrete el traslado del expediente completo del Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.

ANEXOS

Poder conferido para instaurar la presente acción y los enunciados como pruebas.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted competente señor Juez en atención a la cuantía en atención al avalúo catastral del inmueble, el cual asciende a CIENTO OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$187.679.000) y por el lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto del litigio

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 665, 669, 673, 713, 739, 946, 949, 950, 952, 957, 959, 966, 969 y concordantes del código civil

NOTIFICACIONES

Mi poderdante recibe notificaciones en la Carrera 31A # 67B-08 de Manizales. Correo electrónico: aleisy.sanchez@ucaldas.edu.co Teléfono: 3006096620.

La suscrita en: Carrera 21 No. 30-03. Oficina 607, Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos de la ciudad de Manizales, Caldas. Teléfonos: 3113749953- 8842215. Correo electrónico: procesosjudiciales@legaliza.com.co

Demandada: Según afirmación del demandado en la demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DOMINIO, las recibirá en la Calle 23 No. 21 – 41 Oficina 1301, Edificio

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

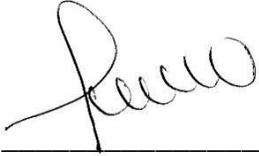


Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



BCH, t - Teléfono celular 3215953351, en Manizales. - Email:
aliadosjuridicos@stipulatio.com.co

Del honorable Juez,



ISABEL CRISTINA VERGARA SANCHEZ

C.C. 43.976.631

TP. 206.130

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Poder firmado

Jueves, Agosto 11, 2022 11:18 -05



Aleisy Sánchez Ceballos aleisy.sanchez@ucaldas.edu.co

Para

Procesos Judiciales Legaliza

Manizales, Caldas 11 de agosto de 2022

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE MANIZALES, CALDAS
Ciudad

Ref. Otorgamiento de Poder

ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 de Manizales, por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 43.976.631 expedida en Medellín; con Tarjeta Profesional número 206.130 del Consejo Superior de la Judicatura y con correo electrónico procesosjudiciales@legaliza.com.co, para que conteste y adelante, tramite y lleve hasta su culminación PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO interpuesta por la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

Mi apoderada queda ampliamente facultada para transar, conciliar, desistir, reasumir, sustituir este poder y en general todas aquellas que se requieran para el efectivo cumplimiento del presente mandato y que la ley consagra.

Me permito manifestar, además, que el presente mandato, lo otorgo conforme al artículo 5 la ley 2213 de 2022, el cual establece que, "Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento (...)"

Atentamente,

Aleisy Sánchez C

ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS
CC 30.312.173 de Manizales, Caldas

Acepto,

ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ
CC. 43.976.631 Medellín
T.P 206.130 del CS de la J

--

Aleisy Sánchez Ceballos
Profesional Universitario
Biblioteca
Centro cultural Rogelio Salmona
Universidad de Caldas
Tel. 8781500 ext 19114

La información aquí contenida es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Está estrictamente prohibida su utilización, copia, descarga, distribución, modificación y/o reproducción total o parcial, sin el permiso expreso de la Universidad de Caldas, pues su contenido puede ser de carácter confidencial y/o contener material privilegiado. Si usted recibió esta información por error, por favor contacte al remitente o al correo electrónico

ucaldas@ucaldas.edu.co borre el material y por ningún motivo haga público su contenido.

La Universidad de Caldas no es responsable por la información contenida en esta comunicación, el directo responsable es quien la firma o el autor de la misma."

PNG image.png

5.6 KiB



Manizales, 10 de agosto de 2022

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Ciudad

Proceso: Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio.

Demandante: LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS

Demandado: ALEISI SANCHEZ CEBALLOS

Radicado: 17001310300220220007000

Ref. Contestación Demanda y Excepciones

ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ, persona mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 43.976.631 de Medellín, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número 206.130 del CS de la J; actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 de Manizales; me permito contestar la demanda de **PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

1. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO y explico:

En el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad.

Por esta necesidad de cuidado de sus padres, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N°

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así y su hija, la hoy demandante, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.

En el mes de febrero del año 2014, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí; planta que estaba comunicada con la segunda planta.

AL HECHO TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE y explico:

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dispone de la primera planta del inmueble objeto de usucapión, pero no lo ocupa desde el mes de diciembre de 2015 debido a que tuvo que retirarse de allí por las agresiones físicas y verbales propinadas por su padre.

AL HECHO CUARTO: ES CIERTO

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO y explico:

Como ya se relató al despacho, en el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad y fue por esta necesidad de cuidado de sus padres, que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así y su hija, la hoy demandante, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.

Entonces los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ solamente construyeron con sus recursos las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble de propiedad de la demandada ya que en el mes de febrero del año 2014, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí; planta que estaba comunicada con la segunda planta.

Para la construcción de la tercera planta del inmueble, la señora ALEISI

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



SÁNCHEZ CEBALLOS contrató a la señora ANA MARIA VENEGAS CEBALLOS mediante la celebración de un contrato de obra, suscrito entre ambas partes el día 14 de febrero de 2014, contrato que se adjunta para probar que fue esta con sus propios recursos y medios quien construyó la tercera planta del inmueble.

También, para la construcción de esta tercera planta, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS solicitó un crédito hipotecario y realizó retiro de sus cesantías, con la finalidad de pagar el costo de estas mejoras en la tercera planta de su casa.

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

Lo anterior fue confesado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en audiencia de careo que se llevó a cabo en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales el día miércoles 17 de agosto de 2016, y que fue invocada por este para que se citara a su hija, mi representada, para que absolviera Interrogatorio Anticipado de parte y se llevara a cabo careo entre las partes. En la diligencia de careo el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA informó al despacho lo siguiente:

“el único compromiso que existió fue construir la segunda planta para nosotros vivir ahí al vender la casita, pero ella a mí no me dijo nada, al hacer esta construcción esta segunda planta no me dijo nada si era para

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



ella o era para nosotros". (Se adjunta audiencia de interrogatorio anticipado de parte y careo).

Además, se incluyó en la solicitud de interrogatorio de parte lo siguiente:

*"Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ..."*

AL HECHO SEXTO: Hay dos hechos en este hecho que se responderán por separado:

- 1. Al hecho de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA ostentó la posesión pacífica, pública e ininterrumpida de la posesión de la segunda y tercera plantas del inmueble objeto de litigio construidos con sus propios recursos hasta el 30 de agosto de 2018:** NO ES CIERTO y explico:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA nunca ha ostentado una "posesión con ánimo de señor y dueño" sobre la segunda planta del inmueble y sobre la tercera, y menos, lo ha hecho de forma pacífica, pública e ininterrumpida por las siguientes razones:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado "la tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor o dueño" pues siempre ha reconocido a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como la propietaria y dueña del inmueble y ha reconocido que, sobre aquel inmueble, él apenas ha realizado la construcción de unas mejoras con la autorización de la propietaria del inmueble como lo pasará a sustentar:

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



1. En el mes de enero de 2016 el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, en compañía de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que suscribiera en calidad de vendedora, quien fungiría como comprador, escritura pública de COMPRAVENTA DE CUOTA DEL 66.666% del inmueble objeto de litigio, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales; escritura que se mandó a hacer en la Notaría Cuarta de la Ciudad de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.

Para probar lo relatado, me permito adjuntar minuta de escritura pública de venta que nunca fue firmada por mi poderdante señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS porque se negó rotundamente a firmar la mencionada escritura pues no estaba de acuerdo en venderle a su padre el 66.666% de su vivienda.

Además, se prueba este hecho con todo el expediente de interrogatorio anticipado de parte tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales con radicado 17001400300520160036600; diligencia en la cual se le formuló a mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS la siguiente pregunta:

*¿Dígale como es cierto sí o no al despacho que, en diciembre del año 2015, estando aquí su hermana **Luz Estella Sánchez Ceballos** la convocó a que cumpliera en la Notaría Cuarta de Manizales a firmar las escrituras para trasladarse a su señor padre la propiedad sobre el segundo piso?*

El anterior acto de reconocimiento de dominio en cabeza de mi representada de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, esto es, citarla para que esta firmara la escritura pública de compraventa en calidad de vendedora, demuestra con claridad que no ha ostentado la posesión con ánimo de señor y dueño como se manifiesta en este hecho pues ha reconocido que el inmueble tiene un dueño y que para ostentar la titularidad de los derechos de esta segunda planta, debe obtener la transferencia de dominio de parte de su hija.

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



2. Otro acto de reconocimiento de dominio del inmueble objeto de usucapión en cabeza de mi representada, por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA fue el mismo interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispuerto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de la misma, es constituir prueba para “...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarle a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cual el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

3. El tercer reconocimiento de dominio de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en cabeza de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y con lo que también se prueba que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado ninguna posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2012 hasta el año 2018, ocurrió mediante queja de policía presentado ante la INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA el día 28 de noviembre de 2016 por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS en donde se registró:

“INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA PRIMERA CATEGORÍA, Manizales, 28 de noviembre de 2016 siendo las 5:30 Pm, se recibe queja de la persona antes mencionada, quien manifiesta: “Desde el Segundo Semestre del año 2012, realice unas mejoras en la calle 51B N 38-09, esto fue con autorización de mi hija ALEISI SÁNCHEZ y las obras fueron construidas con el fruto de la venta de mi propia

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



casa, también ubicada en el Barrio Guamal. Mi esposa y yo hicimos todos los trámites legales con la curaduría y nos concedieron la licencia de construcción. Una vez concluidas las mejoras le solicite a mi hija ALEISI el reconocimiento de las mejoras que son el piso dos y tres, pero ella se ha negado a reconocerlo voluntariamente, ante esta situación presente un interrogatorio de parte, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales y en la diligencia del careo mi hija ALEISI me reconoció los derechos por mejoras, pero al momento no ha hecho las escrituras. Yo salgo de viaje fuera del país temporalmente y voy a dejar unas personas de mi confianza en condición de inquilinos de los pisos dos y tres que estoy ocupando desde finales del año 2012, y solicito que los inquilinos no sean perturbados. Dejo constancia que en diciembre del año 2015 convoque a mi hija ALEISI a la Notaría Cuarta para el trámite de escrituras de mi cuota parte, pero ella se ha negado y eso derivó en agresiones verbales y físicas con mi hija LUZ ESTELLA que vive en España y en esos momentos se encontraba en la ciudad de Manizales, luego estuvimos en la Comisaría de Familia intentando solucionar este tema, pero hasta el presente no he tenido solución. Dejo constancia que por escrito le daré poder a un abogado para que me represente como administrador de la parte de la casa que ocupo en la calle 51B N 38-09 mientras este de viaje. Además, el abogado me representara en la audiencia de acuerdo con esta Inspección para la citada ALEISI.

De esta declaración se desprende que:

2. El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA solamente recibió una autorización para construir mejoras de parte de su hija ALEISI SÁNCHEZ.
3. Que él no se consideraba poseedor del inmueble con ánimo de señor y dueño sino un mejorista.
4. Que la señora ALEISI SÁNCHEZ se ha negado rotundamente a escriturarle al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la titularidad de parte de su vivienda.
5. Que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA reconoce a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como propietaria, dueña y señora del inmueble, pues reconoce que, para obtener la titularidad de derechos sobre el inmueble, requiere que esta le transfiera por medio de escrituras.

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



6. Que efectivamente citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS a la Notaría Cuarta de Manizales para que esta le transfiriera mediante escritura pública una cuota de la vivienda.
7. Que la negativa de la señora ALEISI SÁNCHEZ en transferirle a su padre un porcentaje de su casa derivó en agresiones físicas y verbales.

Entonces no hubo durante los años 2012 a 2018 una posesión con ánimo de señor y dueño pacífica, pública e ininterrumpida. (Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.

4. Adicionalmente, se demuestra que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ostentó la posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida, porque la señora ALEISI SÁNCHEZ durante el tiempo en que se dice, fue poseedor su padre, no fue pacífica en defender su propiedad de su padre y hermana LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues además de negarse rotundamente a transferir a su padre una cuota de la titularidad de su inmueble, también ejerció acciones encaminadas a demostrar su inconformidad en relación con el hecho de que su padre se tomara violentamente la segunda y tercera planta de su casa.

Lo anterior lo pruebo con QUERRELLA DE POLICÍA POR OCUPACIÓN DE HECHO presentada por la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS ante la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE MANIZALES, mediante el apoderado ALVARO HOMERO LEON PATIÑO, radicada el día 28 de diciembre de 2016, frente a la inquilina del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA señora ADRIANA AMAYA CARVAJAL; acción que tenía como propósito obtener que la querellada desocupara el inmueble por haber entrado a ocuparlo sin el consentimiento de su propietaria.

La anterior querrela de policía terminó con audiencia de conciliación el día 23 de enero de 2017: *"... con el finde mejorar las relaciones de convivencia entre vecinos hasta tanto se dirima el proceso legal que deben adelantar ante la justicia civil ordinaria o a través de querrela civil de policía"*. No obstante, se demuestra que la aquí demandada no ha consentido pacíficamente que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA pretenda arrebatarle parte de su propiedad. (Se adjunta querrela de policía con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación).

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



2. En relación con el hecho de que el 30 de agosto de 2018 los señores **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** y su hija, la hoy demandante, **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** celebraron escritura de compraventa de la posesión en la **Notaría Segunda de Manizales con número 5.490**: NO LE CONSTA a mi representada si realmente se trató de una compraventa o una escritura aparente, sin embargo, este documento apenas fue recientemente conocido por mi representada pues no hizo parte ni se enteró de la extensión de aquel instrumento público pues el mismo no fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio.

Sin embargo, no entiende mi representada como pudieron su padre **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** y su hija **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** suscribir la venta de una posesión que no existe pues el vendedor de la presunta posesión nunca ha sido poseedor con ánimo de señor y dueño pues siempre ha reconocido el dominio ajeno en **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** e incluso su hermana **STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** la ha reconocido como propietaria del inmueble pues ha acompañado a su padre a pedirle a esta que transfiera mediante escritura pública una parte de su inmueble.

AL HECHO SEPTIMO: No es un hecho de que pueda pronunciarse la parte demandada pues es una pretensión y una intención que pertenece al fuero interno de la demandante **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** sin que mi representada pueda conocer de sus intenciones o interferir en ellas.

Sin embargo la escritura de venta de posesión suscrita entre **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** y su padre **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** no es un “justo título” que acredite un derecho legítimo en favor de señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** sobre el inmueble de propiedad de mi representada así como tampoco podrá la demandante obtener la titularidad de cuota del inmueble de propiedad de mi representada porque no se cumple con todos los requisitos que se requieren para que se pueda declarar la Prescripción Adquisitiva de dominio.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO que la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** ostente real, material y jurídicamente el señorío del inmueble objeto

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



de litigio por las razones expuestas al responder el hecho sexto de esta demanda.

Sin embargo, si hay una confesión en este hecho y es que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que sus padres construyeran unas mejoras en su vivienda, autorización que desdibuja una posesión en calidad de dueño y señor de la demandante o de su padre ELIECER SÁNCHEZ.

AL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO como se registra en este hecho pues la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS no coaccionó a sus padres para que vendieran su casa y menos para que levantaran mejoras en la segunda planta de su casa, sino que de buena gana aceptó cuidar de sus padres y que estos levantaran unas mejoras en la segunda planta de su casa para lo cual les dio la autorización y así, está siempre fue reconocida por sus madres como la dueña del inmueble y estos apenas se reconocían a sí mismos como mejoristas.

AL HECHO DECIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO y explico:

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

Se deja constancia de que este hecho constituye una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO y se explica con el mismo argumento que utilicé para contestar el hecho anterior.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO y explico:

La suma de dinero con la que supuestamente el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA levanto la segunda planta del inmueble objeto de litigio se desconoce, pues en el interrogatorio de parte extraprocesal y careo al que fue citada mi representada y al que hemos hecho referencia, tanto el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA como su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS manifiestan desconocer las sumas de dinero invertidas en estas mejoras por haber sido la madre de la demandante y de la demandada y esposa del señor ELIECER SÁNCHEZ quien disponía y administraba los dineros atinentes a las mejoras e igualmente relata en aquella ocasión el señor SANCHEZ POSADA que el entendía que había quedado un dinero de aquella venta después de levantar las mejoras.

Además, conforme a peritaje que se aporta a este escrito, realizado por el evaluador ANDRES ARANGO, el valor de las mejoras equivale a la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$34.076.500). (Se adjunta avalúo comercial).

AL HECHO DECIMO TERCERO: Este hecho contiene varios hechos y me pronunciaré así:

El hecho de que la primera planta fue reforzada para levantar las plantas segunda y tercera: NO ES CIERTO ya que no fue necesario realizar ningún reforzamiento como lo menciona este hecho.

El hecho que trata de los linderos con que supuestamente están actualmente identificados las segunda y tercera planta: NO LE CONSTA a mi representada porque estos linderos no han sido establecidos jurídicamente ni técnicamente pues no se ha constituido reglamento de propiedad horizontal, razón por la

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



cual, los linderos del inmueble son los que están identificados en la escritura pública de adquisición por medio de la cual adquirió la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, linderos que identifican el inmueble de manera general ya que no existe reglamento de propiedad horizontal que determine linderos de cada planta por separado.

En cuanto al hecho sobre la nomenclatura asignada a la puerta que conduce a la segunda planta: ES CIERTO

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO y explico

No es cierto que el señor ELIECER SANCHEZ POSADA haya declarado extrajudicialmente y bajo la gravedad de juramento ante instancia judicial el 17 de agosto del año 2016 – Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales , que su hija la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, carecía de los recursos económicos para levantar la remodelación de la casa, razón por la cual, se comprueba que todos los dineros de la venta de la casa del señor ELIECER SANCHEZ POSADA más otros recursos económicos que aquel tenía reservados para sus asuntos personales, permitieron el levantamiento de las obras precitadas, esto es, los pisos 2 y 3 de la casa urbana, actualizada a la nomenclatura de la Calle 51 B No. 38- 09 del Barrio El Guamal de Manizales.

Lo anterior es contrario a lo verdaderamente declarado por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA quien manifestó desconocer los costos del levantamiento de la segunda planta y también que el dinero que tenía no alcanzo para levantar la tercera planta y que por eso mi representada debió hacer un préstamo para terminar esta obra.

También manifestó don ELIECER SANCHEZ POSADA que él y su esposa decidieron construir en casa de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y se probará también durante este proceso que se pretendía que estos estuvieran cerca de su hija para que esta pudiera continuar cuidando de ellos y acompañándolos.

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



AL HECHO DÉCIMO QUINTO: NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS haya ocultado de su padre que el inmueble estuviese gravado con hipoteca; lo que era imposible de ocultar porque este gravamen se encontraba registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de disputa.

AL HECHO DECIMO SEXTO: ES CIERTO que el señor cual ELIECER SANCHEZ POSADA le solicitó a su propia hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS que cumpliera una presunta promesa e hiciera las respectivas escrituras públicas que lo determinaban como propietario de la nueva construcción, y también es cierto que esta se negó rotundamente, así como a constituir la propiedad horizontal mencionada.

Este hecho además constituye una confesión por parte del apoderado sobre el reconocimiento de dominio que hace la demandante y el señor ELIECER SANCHEZ POSADA en cabeza de mi representada señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: ES CIERTO, el señor ELIECER SANCHEZ POSADA le ha solicitado a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por varios medios e incluso por medio del INTERROGATORIO DE PARTE bajo los auspicios del Art. 183 y siguientes del C. G. P., conocido por el Radicado Nro. 17001400300520160036600, más las diligencias surtidas en la audiencia del 17 de agosto de 2016; a saber, el reclamo de sus derechos que lo acompañan frente al reconocimiento de propiedad y titularidad, sobre las construcciones ya determinadas en líneas anteriores del cuerpo de la presente demanda.

Este hecho además constituye una confesión por parte del apoderado sobre el reconocimiento de dominio que hace la demandante y el señor ELIECER SANCHEZ POSADA en cabeza de mi representada señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

Además, queda probado que el señor ELIECER SANCHEZ POSADA se ha considerado mejorista y no poseedor con ánimos de señor y dueño.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: ES CIERTO

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



AL HECHO DÉCIMO NOVENO: NO ES CIERTO y explico.

NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS reconoció los derechos de su señor padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA sobre la parte construida, esto es, sobre las mejoras de los pisos 2 y 3; pues mi representada ha reconocido que sus padres mejoraron únicamente la segunda planta del inmueble, pero ha sido clara que la tercera planta la mejoró ella con sus propios recursos.

Tampoco es cierto que la deponente ALEISI SANCHEZ CEBALLOS, haya manifestado durante la audiencia, que ella iba a diferir dichos derechos a su señor padre, ELIECER SANCHEZ POSADA a ocho (8) años, cuando ella terminara de pagar la hipoteca; sin embargo, sí ha manifestado querer reconocerle a su padre el valor de las mejoras hechas por este a la segunda planta de su vivienda.

Lo anterior es consecuente y acompasa con la demanda VERBAL DECLARATIVA impetrada por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de estos dineros de parte de mi representada en favor de su padre y la consecuente restitución del inmueble. Entonces la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS no niega que dio autorización a sus padres de construir mejoras en la segunda planta del inmueble y está en posición de pagarlas, sin embargo, esto es muy diferente a que mi representada esté dispuesta a reconocerlo como dueño de su propiedad o a transferirle parte de la titularidad de su propiedad pues no es su deseo hacerlo.

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



AL HECHO VIGÉSIMO: No Es un hecho que deba responderse sino una apreciación personal o conclusión del apoderado demandante.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: NO ES CIERTO y explico

Tal y cómo se ha explicado al responder hechos anteriores, el señor ELIECER SANCHEZ POSADA NO ejerció posesión pública, pacífica e ininterrumpida real, material por más de seis (6) años sobre el inmueble objeto de litigio pues este era apenas el mejorista de la segunda planta del inmueble, muy diferente a ser poseedor con ánimo de señor y dueño.

El señor ELIECER SANCHEZ POSADA no ejerció ánimo de señor y dueño por dejar ocupadas las plantas segunda y tercera pues como se evidencia al responder en hechos anteriores y con las pruebas aportadas, esto ocurrió con utilización de la violencia de parte de don ELIECER SANCHEZ POSADA a su hija ALEISI SANCHEZ CEBALLOS al propinarle lesiones y con eso obtener que mi representada se tuviera que ir de su vivienda para salvaguardar su vida; entonces no es un hecho que demuestre una posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; además de otras acciones impetradas por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS para recuperar su inmueble.

La escritura de compraventa de posesión realizada por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA a la señora LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS mediante escritura pública número 5497 del 30 de agosto de 2018 de la Notaría Segunda del Circuito de Manizales; no fue un acto oponible a mi representada pues no se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio, además porque no hizo parte de este acto; la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS se enteró de la existencia de esa escritura pública de venta de posesión dentro del trámite de proceso verbal que se tramita actualmente en el Juzgado tercero Civil del Circuito de Manizales en donde se aportó la mencionada escritura.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: ES CIERTO

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: NO ES CIERTO y explico.

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



El apoderado de la demandante manifiesta, con un argumento no sustentado técnica o profesionalmente, que el inmueble ha tenido una valorización con unos datos que no determina de dónde los sacó, y así manifiesta al despacho que es la cifra que deberá tenerse en cuenta para establecer los derechos de cuota.

El anterior argumento es totalmente desfasado pues, como se mencionó, no está avalado por un concepto técnico o profesional que avale este hecho.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: NO ES CIERTO y explico:

Como se ha explicado a lo largo de esta contestación, No es cierto que la señora LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS sea poseedora de los pisos 2 y 3 del inmueble que es objeto de este litigio en virtud de la compraventa de posesión al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA porque este no ostentaba ninguna posesión sino apenas una tenencia como mejorista apenas de la segunda planta, y tampoco es cierto que esta cuente con un “justo título” sobre el inmueble pues una escritura de compraventa de posesión no constituye ningún justo título.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: NO LE CONSTA a mi mandante las medidas mencionadas en este hecho, sin embargo, no existe ningún concepto profesional o técnico que así lo verifique.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: ES CIERTO PARCIALMENTE y explico:

Es cierto que en El folio de matrícula inmobiliaria No. 100-97436 se encuentra vigente Hipoteca abierta con cuantía indeterminada a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A “BBVA Colombia” constituida mediante escritura pública No. 911 del 8 de febrero de 2011 de la Notaria segunda del círculo de Manizales.

Pero no es cierto que esta hipoteca desconozca las construcciones realizadas por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA, y que esta se haya hecho por la primera planta de la construcción, pues esta hipoteca fue constituida antes de la

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



construcción de las mejoras, gravando el 100% del inmueble independientemente de que este haya sido mejorado o no.

8. PRONUNCIAMIENTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a la prosperidad de la totalidad de las pretensiones por las razones expuestas en la contestación a los hechos de la demanda y conforme a las excepciones de fondo que propongo a continuación.

En cambio, solicito al despacho denegar las pretensiones de la demanda y condenar en costas a la parte demandante.

9. EXCEPCIONES DE FONDO

1. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS ESTABLECIDOS EN LA LEY PARA QUE SE CONFIGURE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

La demanda se presentó como una demanda de PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO y solamente en las pretensiones, se señala el tipo de prescripción que se depreca, esto es, la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO, así las cosas, se demostrará mediante esta excepción y las pruebas adosadas al expediente que no se cumplen los requisitos de la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y también se demostraran porque, tampoco se cumple con los requisitos de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

2. EN CUANTO A LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO Y A LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Siendo esta la prescripción invocada por la pretensa usucapiante, tenemos que esta requiere un justo título para poder acceder a ella, siendo el justo título el documento o contrato que es constitutivo o traslativo del dominio, a voces del artículo 765 del Código Civil Colombiano.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 2528 del Código Civil que dispone que: *“para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no*

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren". El primer requisito que presenta este precepto es la posesión regular no interrumpida, definida en el artículo 764 del mismo Código como *"la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"*.

Así las cosas, para que aplique la prescripción deprecada deberá aportarse un justo título que no es aportado en la presente demanda, pues la escritura de venta de posesión no constituye un justo título traslativo de dominio.

Además, tampoco se dan los demás elementos de la posesión requeridos para que exista prescripción adquisitiva del dominio, esto es, que sea con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, que sea pacífica, pública e ininterrumpida como se explicará más adelante, elementos que se deben acreditar también en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, deben cumplirse varios requisitos, como lo contempla el artículo 2518 de nuestro código civil:

"Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados."

A su turno, el artículo 762 de la misma codificación define la posesión 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."

La posesión es uno de los elementos de la usucapión, el cual debe concurrir en cabeza del prescribiente para que la acción declarativa de pertenencia llegue a su prosperidad.

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



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

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 27 de Septiembre del 2022

HORA: 4:50:46 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; Carlos Arturo Escobar, con el radicado; 202200070, correo electrónico registrado; aliadosjuridocos@stipulatio.com.co, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

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

Archivo Cargado

contestacionreconvencion.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220927165048-RJC-11675

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'
Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas
csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales (Caldas), septiembre 27 de 2022

Señor

JOSÉ EUGENIO GÓMEZ CALVO

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

La ciudad

E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL DECLARATIVO DE PERTENENCIA – DEMANDA DE RECONVENCIÓN CON ACCIÓN REIVINDICATORIA
RADICADO:	17-001-31-03-002-2022-00070-00
DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN:	ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS
DEMANDADA EN RECONVENCIÓN:	LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS
ASUNTO:	CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

CARLOS ARTURO ESCOBAR, identificado con cédula de ciudadanía número 75.066.980 de Manizales (Caldas) y Tarjeta Profesional número 302.842 del C. S. de la J., actuando en nombre y representación de la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS**, mayor de edad, vecina y residente en Ibiza – España - Unión Europea, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.300.981 de Manizales; a través del presente escrito presento **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN CON ACCIÓN REIVINDICATORIA** elevada por la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173, domiciliada en Manizales (Caldas), en contra de mi representada, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD

El auto interlocutorio No. 538 del 2022 que admitió la demanda de reconvencción que nos ocupa, fue notificado por estado del treinta (30) de agosto de 2022 y corrió traslado a la parte demandada en reconvencción para contestar por el

término de veinte (20) días hábiles. Así, teniendo en cuenta que el término para contestar la demanda vence el día veintisiete (27) de septiembre de 2022, se presenta el pronunciamiento respectivo dentro de este tiempo.

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO 1. ES PARCIALMENTE CIERTO, toda vez que la demandante en reconvención es titular del derecho real de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436, matrícula que describe un inmueble de una planta, es decir, es titular de un primer piso que no se está reclamando en pertenencia y del cual no se debate.

AL HECHO 2. ES CIERTO.

AL HECHO 2.1. ES CIERTO, en el entendido que la demandante en reconvención es propietaria del derecho real de dominio del inmueble que señala, únicamente frente a la primera planta, la cual no se está reclamando en pertenencia.

AL HECHO 2.2. ES CIERTO, en el entendido que la demandante en reconvención es propietaria del derecho real de dominio del inmueble que señala, únicamente frente a la primera planta, la cual no se está reclamando en pertenencia.

AL HECHO 3. NO ES CIERTO. El señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** y la señora MARIA ELIZA DE SÁNCHEZ - padres de mi representada - para la época en mención, año 2012, se encontraban en perfecto estado de salud y no requerían de un cuidado especial por parte de su hija, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**; y, en todo caso, le incumbe a la parte probar su supuesto, del cual no obra medio de prueba en el expediente.

A ruego de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** vendió su propia casa de habitación identificada con matrícula inmobiliaria No. 100-97577 ubicada en la Calle 51 No. 35 - 16 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas), lo cual efectivamente hizo y quedó registrado en la escritura pública número 3147 del veintiséis (26) de abril del año 2012 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, ante la determinación e insistencia de su hija **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** que construyeran sobre la primera planta del bien inmueble objeto del litigio, donando la superficie del mismo y ante

la promesa **de desenglobar las construcciones hechas y constituir la propiedad horizontal.**

Por otra parte, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** aunque no ha enajenado el bien inmueble, sí donó a su señor padre la superficie del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436, para que el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSA** construyera el segundo y tercer nivel del este, comprometiéndose a desenglobar y otorgar escritura pública sobre la nueva construcción con el fin de delimitar las propiedades de ambos y constituir una propiedad horizontal.

En este sentido, si bien formalmente la demandante en reconvención ostenta el derecho real de dominio sobre el primer piso del inmueble, el segundo y tercero hace parte de una realidad jurídica a constatar por parte del Juzgador, toda vez que la edificación no se encuentra inscrita en el certificado de tradición correspondiente y, se reitera, se construyó sobre la superficie del inmueble objeto de litigio.

AL HECHO 4. NO ES CIERTO. La construcción de la segunda y tercera planta realizada sobre el predio objeto de litigio inició en **junio del año 2012** y, además, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** no contaba con los recursos económicos para construir sobre este. Esto, porque tenía una deuda con el BANCO BBVA por la compra de la vivienda, respaldada en hipoteca abierta con cuantía indeterminada a favor de la misma entidad financiera constituida mediante escritura pública No. 911 del ocho (08) de febrero de 2011 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, y le debía dinero a su ex esposo en virtud de la compraventa de los derechos de cuota sobre el mismo bien inmueble; Por el contrario el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**, con el fruto de la venta de su propia casa habitación con Matrícula Inmobiliaria No. 100-97577 localizada en la Calle 51 No. 35 - 16 Barrio Guamal de Manizales, registrada en la escritura pública 3147 del 26 de abril del año 2012 de la notaría segunda del círculo de Manizales, ante la entrega del aire, y la determinación e insistencia de su hija **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** para que éste construyera sobre la primera planta de su casa, el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** construyó la segunda y tercer planta del inmueble objeto del litigio.

AL HECHO 5. NO ES CIERTO. La construcción de la tercera planta del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 la realizó el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** como consta en los planos y contratos de construcción que se aportan como pruebas; con el fruto de la venta de su propia casa habitación con Matrícula Inmobiliaria No. 100-97577 localizada en la Calle 51 No. 35 – 16 Barrio Guamal de Manizales, registrada en la escritura pública 3147 del 26 de abril del año 2012 de la notaría segunda del círculo de Manizales, ante la entrega del aire, y la determinación e insistencia de su hija **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** para que éste construyera sobre la primera planta de su casa, el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** construyó la segunda y tercer planta del inmueble objeto del litigio.

AL HECHO 6. NO ES CIERTO. La señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** vivió en la primera planta del inmueble objeto de litigio, la cual era su casa habitación; mientras que el señor **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** vivió solo y de manera independiente en la segunda y tercera planta de la vivienda construida de su propio peculio.

AL HECHO 7. NO LE CONSTA a mi representada este hecho y, de ser cierto, no tiene relevancia dentro del proceso.

AL HECHO 8. NO ES CIERTO. La señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** vivió en la primera planta del inmueble objeto de este proceso, y sus pertenencias siempre estuvieron en este lugar; además, se hace énfasis en que el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** vivió solo y de manera independiente en la segunda y tercera planta del inmueble, construidas de su propio peculio.

Además, el motivo por el que la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** se muda al barrio Fátima es porque le queda más cerca de su lugar de trabajo, siendo este la Oficina de la Coordinadora del Campus Virtual del “Programa Tecnología en Sistemas Informáticos” de la Universidad de Caldas, Sede Central, Edificio del Parque, Piso 2, en la Calle 65 No. 26 - 10

AL HECHO 9. NO LE CONSTA a mi representada esté hecho pues se escapa de su órbita de conocimiento y, en todo caso, es una circunstancia irrelevante para el curso de este proceso.

AL HECHO 10. NO ES CIERTO. La señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS** compró la posesión del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436, el treinta (30) de agosto de 2018 mediante escritura pública número 5497 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, al señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** identificado con cédula de ciudadanía número identificado con cédula de ciudadanía número 2.640.994, quien hasta dicha calenda fue un poseedor regular, público y de buena fe.

El señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** ante la donación y la **promesa** de su hija **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** de desenglobar las construcciones efectuadas en la segunda y tercera planta del bien inmueble y constituir la propiedad horizontal, ha tratado por todos los medios para que la demandante cumpla con las obligaciones adquiridas, como lo haría un verdadero dueño; actos jurídicos que llevó a cabo la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** con insistencia, provocando que sus padres vendieran su propia casa para que construyeran sobre el primer piso de la suya.

Ahora bien, pretende en esta instancia la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, sin fundamentación jurídica viable, despojar a la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS**, de las construcciones y la posesión adquirida del señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**, que edificó de buena fe con su propio peculio y que ejerció hasta el día de la celebración del contrato de compraventa con mi representada.

AL HECHO 11. ES CIERTO que se presenta demanda de reconvenición y se reitera que mi representada ha ejercido una posesión quieta, pública, pacífica, ininterrumpida y acumulada de la desplegada por el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**, sobre el bien inmueble objeto de litigio.

AL HECHO 12. NO ES UN HECHO. Esta afirmación corresponde a una conclusión de la parte que debería señalarse en sus pretensiones o razones de derecho.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos señor Juez a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte demandante de reconvenición; y, consecuentemente, se emite el pronunciamiento frente a cada una de ellas.

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Nos oponemos a la prosperidad de esta pretensión, inicialmente, teniendo en cuenta que la primera planta del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 no se encuentra dentro del objeto de este litigio y que la demandante, formalmente, se encuentra registrada como propietaria del derecho real de dominio de esta.

Sin embargo, se recuerda que los pisos segundo y tercero del inmueble que se pretenden adquirir por la vía de la prescripción, fueron construidos sobre la superficie de la vivienda y, en este sentido, deben ser reconocidos por el Juzgador y no pueden tomarse de propiedad de la demandante como si las edificaciones estuviesen registradas en el certificado de tradición.

Ahora bien, continuando con la segunda y tercera planta del bien inmueble pretendido, nos oponemos a la pretensión en razón a que el señor **ELIÉCER SANCHEZ POSADA**, construye con su propio peculio estas edificaciones ante la donación que le hizo la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** de la superficie del mismo, bajo la promesa de desenglobar las construcciones realizadas (plantas segunda y tercera) y constituir la propiedad horizontal. Así, ejerció la posesión regular desde el mes de junio de 2012 hasta el año 2018, vendiendo posteriormente dicha posesión a la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS**, quien de forma ininterrumpida ha continuado ejerciendo sus actos de señora y dueña sobre la vivienda, pudiendo ser declarada en su favor la prescripción ordinaria o, en su defecto, extraordinaria, del derecho de dominio.

Además, es preciso señalar que **los linderos de la segunda y tercera planta del bien inmueble** son los siguientes: "NORTE: CON MURO EN MATERIAL Y VENTANA QUE DA A LA CALLE 51B, Y ES POR ESTA CALLE DONDE QUEDA SU ACCESO AL SEGUNDO PISO. ORIENTE: CON MURO EN MATERIAL QUE SEPARA A LA VIVIENDA DE LA PROPIEDAD DISTINGUIDA CON NOMENCLATURA URBANA CALLE 51B NO. 38-13. SUR: CON MURO EN MATERIAL QUE SEPARA A LA VIVIENDA DE LA PROPIEDAD DISTINGUIDA CON NOMENCLATURA URBANA CALLE 52 NO. 38-10. OCCIDENTE: CON MURO EN MATERIAL QUE SEPARA A LA VIVIENDA CON EL VACÍO QUE DA AL TECHO DE PROPIEDAD DISTINGUIDA CON NOMENCLATURA URBANA CALLE 51B NO. 38-01. CENIT: CON TECHO EN ETERNIT QUE SEPARA A LA VIVIENDA DEL FIRMAMENTO. NADIR: CON LA PARTE SUPERIOR

DE LA LOSA EN MATERIAL QUE SEPARA AL APARTAMENTO SEGUNDO PISO DEL APARTAMENTO DEL PRIMER PISO DE LA MISMA PROPIEDAD.### Y/O LOS QUE SE ENCUENTREN EXPRESOS EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DEL INMUEBLE MENCIONADO O CONTENIDOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA”.

A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo en razón a que mi representada ha ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 y además adquirió la posesión de buena fe, mediando un justo título representado en el contrato de compraventa de posesión celebrado con el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**.

A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo en razón a que mi representada es poseedora del segundo y tercer piso del bien inmueble y cumple con todos los requisitos establecidos en la ley y en la jurisprudencia para que sea declarada en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria o, de ser el caso, extraordinaria, del derecho real de dominio sobre dicho inmueble. Así las cosas, mi prohijada no deberá restituir la vivienda, por su calidad de poseedora ya referida que ha dado paso a la declaración de pertenencia.

A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo en razón a que mi representada es poseedora del segundo y tercer piso del bien inmueble y cumple con todos los requisitos establecidos en la ley y en la jurisprudencia para que sea declarada en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria o, de ser el caso, extraordinaria, del derecho real de dominio sobre dicho inmueble. Así las cosas, mi prohijada no deberá restituir la vivienda, por su calidad de poseedora ya referida.

A LA PRETENSIÓN QUINTA: Me opongo en razón a que mi representada es poseedora del segundo y tercer piso del bien inmueble y cumple con todos los requisitos establecidos en la ley y en la jurisprudencia para que sea declarada en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria o, de ser el caso, extraordinaria, del derecho real de dominio sobre dicho inmueble. En el caso de no ser declarada la prescripción adquisitiva de dominio en favor de mi prohijada, se declare que en efecto es poseedora de buena fe y por lo tanto sí tiene derecho al reconocimiento de las expensas y mejoras efectuadas sobre el objeto de la posesión.

A LA PRETENSIÓN SEXTA: Me opongo en razón a que mi representada ha ejercido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 y además adquirió la posesión de buena fe el treinta (30) de agosto de 2018 mediante escritura pública número 5497 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales. Así, mi prohijada es poseedora del segundo y tercer piso del bien inmueble y cumple con todos los requisitos establecidos en la ley y en la jurisprudencia para que sea declarada en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria o, de ser el caso, extraordinaria, del derecho real de dominio sobre este. Por ende, la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS** no deberá restituir la vivienda, por su calidad de poseedora ya referida.

A LA PRETENSIÓN SÉPTIMA: Me opongo, toda vez que esta condena es únicamente procedente al encontrarse vencido el extremo pasivo de la *litis*.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Como tesis principal de esta excepción, planteamos que la demandante en reconvencción no cuenta con legitimación en la causa por activa para proponer la acción reivindicatoria o de dominio, toda vez que, si bien es propietaria - formalmente - del derecho real de dominio sobre la primera planta del bien inmueble objeto de litigio, identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-97436, no lo es así frente a las plantas segunda y tercera, pues su existencia no se encuentra consagrada en el certificado de tradición de la vivienda y, de hecho, su realidad material debe ser constatada por el Juez. Ahora bien, la demandante en reconvencción sí puede ser demandada en el proceso de pertenencia, teniendo en cuenta que nuestra legislación permite la pretensión de una cuota parte del bien inmueble cuando sobre él se realizan edificaciones.

Entrando en la materia de la excepción propuesta, para que los procedimientos contemplados en la ley cumplan con su finalidad, deben satisfacer una serie de exigencias que han sido denominadas “presupuestos procesales”, entendidas como condiciones de legalidad del proceso que atañen a su constitución y desarrollo

imprescindibles para dirimir el conflicto. Allí encontramos la capacidad para ser parte y la capacidad procesal¹.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC2215-2021, citando a Devis Echandía, indica que, para que la concurrencia de la parte sea válida en el proceso y produzcan efectos legales deben concurrir la capacidad para ser parte, la capacidad procesal para comparecer al juicio - *legitimatío ad processum* -, la debida representación y la adecuada postulación.

Según la obra *"Puesta en práctica del Código General del Proceso"* coordinada por María del Socorro Rueda, la legitimación en la causa es un presupuesto procesal que otorga a las partes el derecho a que el juez se pronuncie sobre las pretensiones del actor y las razones de oposición del demandado mediante la sentencia. Es entonces *"una calidad subjetiva de las partes en relación con el interés sustancial que se discute en el proceso. Por tanto, cuando una de las partes carece de dicha facultad o atributo, no puede el juez adoptar una decisión de mérito"*.

Por su parte, para la Corte Suprema de Justicia en la precitada providencia, la legitimación en la causa hace referencia al vínculo que debe existir entre la persona que convoca o es convocada al pleito y el derecho invocado que legitime esa intervención, para que la decisión del juez sea vinculante. Así, indica la Corte que este requisito ha sido calificado como *"un presupuesto de la acción, cuya ausencia impide aproximarse al fondo de la contienda, trayendo aparejado la desestimación de lo pedido"*. Además, refirió la Corporación reiterando su doctrina probable:

"De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su transcendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda²".

¹ CSJ, Cas. Civil. Sent. SC2215-2021, jun. 09/21. M.P. Francisco Ternera Barrios.

² CSJ, Cas. Civil. Sent. SC2215-2021, jun. 09/21. M.P. Francisco Ternera Barrios.

Se extrae entonces, de las consideraciones de la Corte Suprema de Justicia, que la legitimación en la causa por activa es un presupuesto procesal que le permite al juez emitir una decisión de fondo frente a lo discutido en el proceso y que la misma se configura cuando el demandante tiene un vínculo con el derecho invocado. De esta forma, cuando dicha conexión no existe, no se cumplirá con el aludido presupuesto procesal, lo que conducirá a una decisión inhibitoria.

En el caso concreto y de la mano con lo planteado en la respuesta a los hechos y el pronunciamiento frente a las pretensiones, es posible concluir que la demandante en reconvención no cuenta con legitimación en la causa por activa, toda vez que, si bien es propietaria del derecho real de dominio sobre la primera planta del bien inmueble objeto de este proceso, no ha sido reconocida como tal frente a la segunda y tercera planta, ni ha alegado tener la calidad de poseedora, lo que variaría la acción que pretende promover.

Así las cosas, la excepción que se propone debe prosperar y, en consecuencia, no será posible fallar de fondo sobre las pretensiones elevadas por la demandante en reconvención, toda vez que carece de legitimación en la causa por activa pues no cuenta con la calidad de propietaria de la segunda y tercera planta del inmueble, sino únicamente la primera. Además, se reitera que lo que se pretende en la demanda de pertenencia incoada por mi representada inicialmente, es adquirir el derecho real de dominio sobre una cuota parte del bien inmueble objeto de litigio.

2. AUSENCIA DE ACREDITACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS PARA LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES - ACCIÓN REIVINDICATORIA -

Desde ya, es necesario poner de presente al Despacho que, si bien la demandante en reconvención ha promovido una acción reivindicatoria o de dominio, no se han acreditado los requisitos legales y jurisprudenciales determinados para la prosperidad de sus pretensiones.

De forma general, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia con radicado No. 2011-00105-01 del once (11) de agosto de 2021, determinó que los elementos que se requieren para el éxito de la acción reivindicatoria, son: **i)** derecho de dominio del demandante; **ii)** posesión material del demandado; **iii)** cosa singular

reivindicable o cuota determinada de cosa singular; e **iv)** identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

Así, para que esta acción prospere deberá el demandante demostrar que se cumplen a cabalidad cada uno de los elementos anteriormente descritos, pues de no hacerse no podrá el juez declarar que el dominio pleno sobre el bien inmueble recae sobre el demandante - en reconvención- y ordenar consecuentemente la restitución de la tenencia. Esto, porque es claro que en el tráfico jurídico las personas celebran negocios y actos jurídicos, y adquieren derechos y obligaciones que en ningún caso pueden ser desconocidos o transgredidos por el fallador cuando no se presentan los medios de convicción necesarios para ello.

En el caso concreto no se encuentra acreditado el derecho real de dominio de la demandante, de conformidad por lo dispuesto en el artículo 669 del Código Civil, el cual indica que este es "el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella". Asimismo, tampoco se cumple con la interpretación de este requisito de la acción reivindicatoria establecida por la Corte Suprema de Justicia:

"Desde esta perspectiva, fácilmente se comprende que para acreditar la propiedad sea necesaria la prueba idónea del respectivo título, aparejada de la constancia - certificación - de haberse materializado el correspondiente modo. No el uno o el otro, sino los dos, pueda cada cual dar fe de fenómenos jurídicos diferentes (...) lo que se hace más incontestable cuando ambos son solemnes, como acontece tratándose de inmuebles, dado que la prueba de haberse hecho la tradición no da cuenta del título, que necesariamente debe constar en escritura pública (...), ni la exhibición de dicho instrumento público, sin registrar, puede acreditar aquel modo, que reclama la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos".

Aunado a lo anterior y siguiendo la línea argumentativa de la excepción referenciada, es preciso concluir que la señor **ALEISI SANCHEZ CEBALLOS** no tiene calidad de propietaria, ni de poseedora sobre el bien inmueble objeto del litigio, toda vez que no lo acredita mediante ninguna prueba; De las pruebas que allega, da cuenta que la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, acredita el título y modo frente al primero piso del bien inmueble, pruebas que en nada hacen

referencia de la segunda y tercer planta del inmueble, que, atendiendo al tenor de la jurisprudencia, confluye en que la demandante no es propietaria ni poseedora del bien inmueble, para invocar la acción reivindicatoria, presupuestos procesales imperativos para el desarrollo de la acción.

3. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Conforme a los fundamentos fácticos de la demanda inicial, me permito responder esta demanda de reconvención, haciendo énfasis en que resulta idóneo y pertinente invocar tanto la vía extraordinaria como la ordinaria de la usucapión, como medio exceptivo en esta contestación, en tanto existen pruebas suficientes para establecer sus fundamentos axiológicos como a continuación se explicará.

La prescripción adquisitiva está contemplada en el artículo 2518 del Código Civil y consiste en que, la persona que tiene la posesión de un bien o cosa, la adquiere por prescripción cuando el verdadero dueño no la reclama oportunamente. Así, la prescripción adquisitiva **extraordinaria** del dominio se da cuando el bien es poseído de forma irregular, es decir, cuando no se cuenta con un justo título. Señala el artículo 2531 que quien no haya adquirido el dominio por la prescripción ordinaria puede adquirirlo por la extraordinaria.

La posesión no se debe derivar de un justo título, y, de hecho, no se requiere de ningún título, solo se debe probar que posee un bien con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno. El artículo 2532 del código civil dispone que la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio se da transcurridos 10 años.; así, el poseedor adquiere la propiedad de un bien luego de poseerlo por este tiempo.

Para el máximo órgano constitucional los presupuestos fundamentales de la prescripción adquisitiva son: (i) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él; (ii) el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo y; (iii) la posesión es una situación de **hecho** y para que opere deben concurrir el *animus* o voluntad del

dueño (elemento subjetivo) como el *corpus* o aprehensión material de la cosa (elemento objetivo)³.

Respecto del caso concreto se ostenta la posesión libre, pública, pacífica e ininterrumpida por un periodo de más de 10 años, ejerciendo actos de señor y dueño; además que, como se prueba, existe un contrato de compraventa de la posesión de parte del señor ELIECER SANCHEZ POSADA a favor de la señora LUZ STELLA SANCHEZ POSADA, negocio jurídico registrado en escritura pública 5497 del 30 de agosto del año 2018 de la Notaría segunda de Manizales.

Por su parte, La Sala Civil Familia del honorable Tribunal Superior de nuestro distrito judicial, ha depurado la materia de la *Litis*, afincando aún más los derechos que por ley le corresponden a mi prohijada, y se refiere a los elementos de la pretensión, de la siguiente forma:

*"Históricamente se han conocido como elementos de la posesión el corpus o elemento material y el animus o elemento espiritual o subjetivo, consistente el primero en tener la cosa con ánimo **de señor y dueño o con voluntad de tenerlo aunque no sea materialmente**, porque se puede tener guardado o que otra persona lo tenga a su nombre, y el segundo es una conducta del poseedor, que puede manifestarse en el título que la origina y supone que obra como un verdadero dueño, es la voluntad firme de considerarse dueño del bien."*

En conclusión debe decidir el despacho primero sobre esta excepción y en consecuencia al encontrar acreditados todos los presupuestos de la prescripción adquisitiva de dominio, debe finalizar o despacharse desfavorablemente la reconvencción en acción reivindicatoria.

4. La posesión de buena fe y el justo título para la prescripción adquisitiva de dominio:

En este apartado, debe de precisarse que la Sala de Casación Civil de la Corte

³ *Ibíd.*

Suprema de Justicia, reiterando providencia de fecha 26 de junio de 1964 y en Sentencia del año 2017, desarrolla, bajo los preceptos 765 y 766 del Código Civil, la concepción de justo título como:

*"Todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio. Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa. En otra ocasión señaló que 'el justo título para poseer y prescribir adquisitivamente es uno constitutivo o traslativo de dominio que sirve legítimamente de motivo para que el que tiene la cosa se repute dueño de ella, séalo o no lo sea en la realidad' (Cas. Civil del 29 de febrero de 1972, G.J. CXLII, pág. 88) ."*⁴

A su vez, en Sentencia SC-7004 de 2014, la Corte Suprema de Justicia puntualiza que el «justo título» no aparece definido por el legislador, aunque de los artículos 764 a 766 del Código Civil puede deducirse que su naturaleza es traslativa de la propiedad y tiene la connotación de acto jurídico, que ha de ser legítimo y ajustarse al ordenamiento legal, excluyendo con ello los «títulos no justos», y constituye junto con la «buena fe» presupuesto necesario para la existencia de la «posesión regular», la que a su vez, al tenor del precepto 2528 ibídem, es el sustento de la «prescripción adquisitiva ordinaria».

En ese sentido debe tener en cuenta la compraventa de la posesión como un justo título, realizada por la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS** el treinta (30) de agosto de 2018 mediante escritura pública número 5497 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.

⁴ Sentencia SC19903-2017 del 29 de noviembre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Por lo tanto, debe declararse la prescripción adquisitiva de dominio bajo los presupuestos mencionados anteriormente y Despacharse esta acción reivindicatoria y en caso de no acceder a la prescripción adquisitiva de dominio, declarar que la posesión se surtió de buena fe por mi representada, para efectos del reconocimiento de las expensas y mejoras efectuadas sobre el bien inmueble.

5. GENÉRICA O INNOMINADA

Con fundamento en el artículo 282 del C.G.P. y subsiguientes, solicito que se tenga como excepción cualquier hecho que probado en el proceso sea extintivo o impeditivo del derecho que reclama la parte demandante.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. DE ORIGEN LEGAL:

- Código Civil: artículos 762, 764, 765, 766, 768, 964, 1714, 1715 y 2522.
- Código General del Proceso: artículos 7, 167, 368, 384, 385 y 391.

2. DE ORIGEN JURISPRUDENCIAL:

- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3654-2021 del veinticinco (25) de agosto de 2021 con M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.
- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2215-2021 del nueve (09) de junio de 2021 con M.P. Francisco Ternera Barrios.
- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3271-2020 del siete (07) de septiembre de 2020 con M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.
- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC3925-2020 del veintitrés (23) de julio de 2020 con M.P. Luis Alonso Rico Puerta.
- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC19903-2017 del dieciocho (18) de julio de 2017 con M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.
- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC5060-2016 del veintidós (22) de abril de 2016 con M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.
- Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC10326-2014 del cinco (05) de agosto de 2014 con M.P. Arturo Solarte Rodríguez.

- Corte Constitucional, Sentencia C-383 de 2006 con M.P. Álvaro Tafur Galvis.
- Corte Constitucional, Sentencia T-544 de 2015 con M.P. Mauricio González Cuervo.

V. RAZONES DE DERECHO

Con el propósito de fortalecer el fundamento jurídico que permite acoger las excepciones de mérito planteadas en líneas atrás, se propone el siguiente derrotero a desarrollar: **i)** la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio y **ii)** análisis del caso concreto.

1. SOBRE LA RELEVANCIA DE LAS FORMAS PROCESALES Y LA DETERMINACIÓN DE LA ACCIÓN PARA LA PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES

Desde el artículo 29 de la Constitución Política se establece que nadie podrá ser juzgado sino con observancia plena de las formas propias de cada juicio. Estas formas han sido consagradas de forma previa por el legislador, con el fin de garantizar la igualdad material y el derecho de defensa de las partes. En este sentido, las reglas señaladas por el legislador según la obra *“Puesta en práctica del Código General del Proceso”* coordinada por María del Socorro Rueda, *“determinan cada una de las etapas propias de un proceso y (...) a su vez, se constituyen en las garantías de defensa y de seguridad jurídica para los intervinientes en el respectivo litigio”*.

A su vez, el artículo 7 del C.G.P. que consigna el principio de legalidad, indica que *“el proceso deberá adelantarse en la forma establecida en la ley”*; y, subsiguientemente, el artículo 13 ídem establece que las normas procesales son de orden público y de obligatorio cumplimiento, por lo que no podrán ser modificadas o sustituidas por los funcionarios o los particulares.

En cuanto a los trámites - cuerda procesal - al que están sometidos los diferentes procesos contemplados en el C.G.P., refiere el artículo 368 ídem que *“se sujetará al trámite establecido en este Capítulo todo asunto que no esté sometido a un trámite especial”*; es decir que se desarrollarán bajo el proceso verbal aquel litigio que no se encuentre contemplado bajo las demás reglas procesales.

De lo anterior es posible determinar que, con base en el principio de legalidad y el carácter de orden público de las normas procesales, **ÚNICAMENTE** podrá tramitarse bajo el proceso verbal aquello que **EN DEFINITIVA** no esté contemplado en la ley, no pudiendo entonces la parte, ante la presencia de trámites especiales, decidirse a su amañó por la cuerda procesal subsidiaria.

De seguirse el proceso verbal como un trámite subsidiario al evidenciarse que existen procesos que se acomodan a los hechos y pretensiones de la demanda, se vulnerarían flagrantemente los derechos al debido proceso y a la defensa y contradicción de la parte demandada.

Sobre el derecho a la defensa, la Corte Constitucional reiteró en Sentencia T-544 de 2015 que este comprende la garantía de la participación de los interlocutores en el discurso jurisdiccional, con el propósito de presentar argumentos y pruebas, por lo que permite concurrir al proceso para hacer parte del mismo, defenderse, y elevar alegatos. Por su parte, el derecho de contradicción implica la posibilidad de oponerse a las pruebas presentadas en contra y la facultad de ejercer una legítima defensa directa dirigida a que los argumentos propios sean oídos en el proceso.

Dentro de las garantías procesales establecidas por el legislador para proteger los derechos al debido proceso y a la defensa y contradicción de la parte demandada, se encuentran, entre otras, la posibilidad de presentar excepciones previas, contestar la demanda en un término racional y proporcional, aportar las pruebas que quiere hacer valer, y controvertir las decisiones del juez.

De esta forma, dependiendo del tipo de proceso, el demandado tendrá más o menos facultades para presentar su defensa de forma efectiva. Tal es el caso del proceso verbal sumario, en donde esta parte únicamente cuenta con diez (10) días para contestar la demanda - contrario al proceso verbal que permite veinte (20) días -, y son inadmisibles la acumulación de procesos y la suspensión del trámite por causa diferente al común acuerdo.

Además, también en virtud de la cuerda procesal y la acción escogida por el demandante, deberá probar diferentes supuestos de hecho que constituyen requisitos *sine qua non* para proferir la sentencia correspondiente. Así, dispone el artículo 167 del C.G.P., lo siguiente:

"ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. Incumbe a las partes probar **el supuesto de hecho de las normas** que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen". (Negrilla y subraya fuera del texto).

Teniendo entonces presente que siempre deberá el demandante soportarse en una norma jurídica para perseguir el efecto derivado de ese mandato; que debe probar el supuesto de hecho que la norma contempla; y que con ello se definirá el procedimiento a seguir de acuerdo a la norma procesal, la inobservancia de dichas formas resulta un asunto de gran trascendencia que requiere de la fuerte intervención del extremo pasivo de la *litis* y del juez mismo, en pro de la garantía de los derechos fundamentales que se encuentran en discusión.

2. LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

De acuerdo a la norma sustancial civil y la jurisprudencia constitucional, la prescripción se concibe como un modo de adquirir las cosas ajenas, por haberse poseído y cuando concurren los demás requisitos legales. Así, la prescripción adquisitiva es un modo de adquirir el dominio⁵.

Para la Corte Constitucional en Sentencia C-383 de 2006, los presupuestos fundamentales de la prescripción adquisitiva son: **i)** la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él; **ii)** el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo y; **iii)** la posesión es una situación de hecho y para que opere deben concurrir el *animus* o voluntad del dueño (elemento subjetivo) como el *corpus* o aprehensión material de la cosa (elemento objetivo).

La prescripción adquisitiva se divide a su vez en extraordinaria y ordinaria. La primera de sus modalidades permite adquirir el dominio de las cosas cuando han sido poseídas por más de diez (10) años, sin atender a la buena o mala fe. En cambio, la prescripción ordinaria se caracteriza por poseer la cosa durante cinco (05) años - en caso de bienes inmuebles no VIS -.

⁵ C. Const., Sent. C-383, abr. 05/06. M.P. Álvaro Tafur Galvis.

El artículo 764 del Código Civil define a la posesión regular - aquella que configura la prescripción adquisitiva de dominio - como aquella que “*procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión*”. Para lo propio, se desarrollarán cada uno de los presupuestos de este último tipo de prescripción adquisitiva.

2.1. Posesión pública, pacífica e ininterrumpida

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC3925-2020 indica que la posesión está conformada por dos elementos estructurales que son el *corpus*, entendido como el ejercicio de un poder material, un señorío de hecho que se revela como la ejecución de actos reservados para el propietario; y el *animus* como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan dichos actos. En este sentido, la posesión se ejerce mediante el desarrollo de actos que demuestren el ánimo de señor y dueño, tales como la conservación, mejora, uso, explotación y disposición sobre la cosa.

Los actos de posesión deben tener tal entidad que se dirijan a establecer sin duda alguna que quien se ampara en este instituto jurídico es el propietario del mismo, a la par que la ley dispone una presunción en tanto que aquel que está en tenencia del bien se reputa dueño y se tendrá por tal para cualquier efecto, entre tanto no se demuestre lo contrario.

Igualmente, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC-3271-2020 refirió que para que la posesión sea inequívoca, se requiere que no exista oscuridad sobre los actos transformadores que deben guardar suficiente claridad y certeza sobre la publicidad, la interrupción y el actuar pacífico:

*“(...) debe ser derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la **aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica**, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley.”* (Negrilla fuera del texto).

Sobre la posesión pública y pacífica, la misma Corporación ha adoctrinado que esta debe ser ejercida de manera abierta, franca, negándole el derecho al señorío

formalmente concebido y simultáneamente se ejecuten actos posesorios a nombre propio con absoluto rechazo de aquél.

Por su parte, la posesión ininterrumpida hace referencia al artículo 2522 del Código Civil el cual indica la forma en la que legalmente procede la interrupción de la prescripción, natural o civil. En este caso, será natural cuando se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios y cuando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona; y será civil cuando se presente la demanda correspondiente. En consecuencia, al no darse ninguna de las anteriores circunstancias, la posesión habrá sido ininterrumpida.

2.2. El justo título

Si bien el justo título se encuentra enunciado en el artículo 765 del Código Civil, esta norma no define su concepto, por lo que habrá de recurrir a lo adocinado por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia 41001 del diecinueve (19) de diciembre de 2011:

*"La jurisprudencia ha entendido por justo título **"todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio"** (...). En otras palabras, será justo título aquel que daría lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto que la prescripción está llamada a subsanar."*

Preliminarmente puede entenderse al justo título como cualquier hecho o acto jurídico que posibilita en abstracto transferir el dominio. La misma Corporación en Sentencia SC3654-2021 interpreta dicha definición, encontrando que el justo título es el que actúa como **CAUSA** para materializar el modo de la tradición del derecho real, de no mediar el vicio o defecto que precisamente busca remediarse a través de la usucapión. Además, plantea los siguientes requisitos para que se configure el justo título:

- i) Existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente.

- ii) Naturaleza traslativa (venta, permuta, **donación**, remate, etc.) o declarativa (sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad.
- iii) Justeza del título, esto es, legitimidad, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 del Código Civil.

El artículo 766 del Código Civil enuncia de forma taxativa los títulos que no son justos, dentro de los que se encuentran el falsificado; el conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo; el que adolece de un vicio de nulidad; y el meramente putativo. En este sentido, los demás títulos serán justos.

2.3. La buena fe

La buena fe como requisito para la posesión regular es definida como “*la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio*”⁶. El Código Civil en su artículo 768 la define de la siguiente forma:

*"ARTÍCULO 768. <BUENA FE EN LA POSESIÓN>. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa **por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio**.*

Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. (...)". (Negrilla fuera del texto).

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha adoctrinado que la buena fe es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. Para que un adquirente sea

⁶ CSJ, Cas. Civil. Sent. SC3654-2021, ago. 25/21. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

de buena fe, es necesario que haya creído que la persona que le “transfería” la cosa era la verdadera propietaria⁷.

(...)

3. ANÁLISIS DEL CASO CONCRETO

Luego de detallar las razones que sustentan la defensa de la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS** en el litigio que nos ocupa, materializadas en el pronunciamiento frente a los hechos, las pretensiones, la presentación de excepciones de mérito y las razones de derecho, es necesario aterrizar cada uno de esos acápites al caso concreto.

Tal como se manifestó a lo largo del presente escrito, la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** a través de un acto jurídico - como lo es la donación - constituyó un justo título en cabeza del señor **ELIECER SANCHEZ POSADA** y este en cabeza de mi representada que lo habilita como un poseedor regular, de buena fe, desde el mes de junio del año 2012 hasta el treinta (30) de agosto de 2018.

Así, a partir del mes de junio del año 2012, con la plena convicción de obrar sin fraude ni vicio alguno, EL señor ELICER SANCHEZ POSADA comenzó la construcción de la segunda y tercera planta del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436, utilizando para ello los recursos obtenidos por la venta de un bien inmueble del que era propietario, identificado a su vez con matrícula inmobiliaria No. 100-97577 ubicada en la Calle 51 No. 35 – 16 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).

Una vez comienzan las obras y la edificación queda terminada, el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente posee el bien inmueble objeto de litigio, habitándolo inicialmente y dándolo en arrendamiento de forma posterior. Durante el tiempo en el que ostentó la posesión, nunca reconoció dominio ajeno y, por el contrario, ejerció un verdadero señorío; tanto así que la explotación económica sobre el bien terminó con la venta del mismo, hasta que vendió la posesión a la señora **LUZ STELLA CEBALLOS**

⁷ CSJ, Cas. Civil. Sent. SC19903-2017, jul. 18/17. M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

SÁNCHEZ, quien continuó ejerciendo la posesión pública, pacífica e ininterrumpidamente.

Del breve relato presentado - el cual fue detallado en el pronunciamiento frente a los hechos - y de las pruebas aportadas con esta contestación, no es difícil concluir que se configuran las excepciones de mérito elevadas; veamos:

- i) El señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** fue un verdadero poseedor regular, de buena fe, desde el mes de junio del año 2012 hasta el treinta (30) de agosto de 2018.
- ii) El señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** vende la posesión que ejercía sobre el bien inmueble objeto de litigio a la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS** el treinta (30) de agosto de 2018, acto registrado en escritura pública número 5497 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.
- iii) La señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS**, desde el treinta (30) de agosto de 2018 ha ejercido actos de señor y dueño, entregando en arrendamiento la segunda y tercera planta del bien, pagando las facturas del impuesto predial, se ha hecho cargo del buen estado del bien inmueble objeto del litigio.

Con lo anterior, es posible determinar que sí existe una **ausencia de acreditación de los presupuestos para la prosperidad de las pretensiones**, toda vez que la demanda no persigue una consecuencia jurídica clara planteada en una norma - requisito *sine qua non* para emitir una sentencia favorable -, pues la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** no escoge una acción procedente, llámese reivindicatoria o de dominio, o restitución de bien inmueble dado a título diferente al arrendamiento.

Siguiendo este hilo, es claro que el poseedor de buena fe no está obligado al pago de frutos, situación que reafirma las excepciones de mérito referidas anteriormente. También, al no existir obligación alguna de la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS** frente a la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, es imposible emitir una condena referente a la "compensación".

FRENTE A LAS PRUEBAS

Solicito al despacho que comedidamente no se tenga en cuenta como prueba solicitada por la demandante la siguiente:

“Solicito al despacho se decrete el traslado del expediente completo del Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.”

Solicito que no se tenga en cuenta y me opongo al traslado de esta prueba solicitada en razón a que a través de auto **No 714 del 21 de septiembre del 2022**, el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, resolvió **RECHAZAR** la demanda bajo el radicado 17001310300320220017000 por indebida subsanación.

VI. PRUEBAS

Solicito a su señoría que, en la oportunidad procesal respectiva, se decreten y se tengan como pruebas, las siguientes:

- **DOCUMENTALES:**

- 1.** Factura del impuesto predial unificado del año 2022 del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 localizado en la **Calle 51 B No. 38 – 07** del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
- 2.** Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97577 del predio que pertenecía a los señores **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** y **MARÍA ELISA CEBALLOS DE SÁNCHEZ**, localizado en la Calle 51 con Carrera 35 No. 35-16 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).

3. Certificado de tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97436 localizado en la **Calle 51 B No. 38 – 07** del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
4. Fotocopia simple del contrato de promesa de compraventa sobre el predio con bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-97577 de propiedad de los señores **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** y **MARÍA ELISA CEBALLOS DE SÁNCHEZ**, localizado en la Calle 51 con Carrera 35 No. 35-16 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas), con valor de venta de \$63.000.000.
5. Presupuesto de gastos (inversión) a nombre del señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** de julio de 2012, para la remodelación/ampliación de la casa ubicada en la Calle 51 B No. 38 – 07 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas), por la suma de \$95.281.275 realizado por el Ing. Jaime Sepúlveda Villa.
6. Programa de ejecución de obra del señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** para la remodelación/ampliación de la casa ubicada en la Calle 51 B No. 38 – 07 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas), estimado un tiempo de ejecución de tres (03) meses y una amortización dineraria de \$95.281.275, realizado por el Ing. Jaime Sepúlveda Villa.
7. Fotocopia recibo de caja por \$1.500.000, extendido por el Ing. Jaime Sepúlveda Villa para cancelar los planos arquitectónicos, planos estructurales y el estudio de suelos, para la remodelación/ampliación de la casa ubicada en la Calle 51 B No. 38 – 07 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
8. Planos para la remodelación/ampliación de la casa ubicada en la Calle 51 B No. 38 – 07 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas), efectuados por la arquitecta María Piedad Velásquez.
9. Original que contiene los recibos uno (01) y dos (02) por valor de \$1.000.000 firmados en septiembre y diciembre de 2016 por el Ing. Jaime Sepúlveda

Villa, sobre las mediciones físicas con las que resultó el predio localizado en la **Calle 51 B No. 38 – 09** del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).

- 10.** Fotocopias simples de las facturas No. 18578, 19186 y 19242 por el suministro de algunos materiales de construcción por parte del almacén EMO MATERIALES a nombre del maestro de obras, con destino el predio localizado en la **Calle 51 B No. 38 – 07** del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
- 11.** Fotocopias simples de las facturas No. 62000015496 del almacén CERAMIGRES S.A. y No. 5274 del almacén COMERCIAL CALDAS por el suministro de algunos materiales de construcción a nombre de la difunta MARÍA ELISA CEBALLOS DE SANCHEZ, con destino el predio localizado en la **Calle 51 B No. 38 – 07** del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
- 12.** Fotocopia del auto del veintinueve (29) de julio de 2016 proferido por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales dentro del proceso con radicado No. 17001 400 3005 2016 00366 00, contentivo de la fijación de fecha para interrogatorio de parte a la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**.
- 13.** Carta cotejada por **ENVÍA COLVANES S.A.** de la notificación a la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, sobre la visita técnica del Ing. Jaime Sepúlveda Villa, para el nuevo estudio a realizarse al predio localizado en la Calle 51 B No. 38 – 07/09 del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
- 14.** Copia simple del contrato de arrendamiento de vivienda urbana suscrito entre el poseedor señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** y la señora ADRIANA PATRICIA AMAYA CARVAJAL, como arrendataria del segundo y tercer piso del predio localizado en la Calle 51 B No. **38 – 09** del barrio El Guamal de Manizales (Caldas).
- 15.** Escritura pública número 5497 del treinta (30) de agosto de 2018 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.

16. Auto interlocutorio **No 714 del 21 de septiembre del 2022** proferido por el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES, donde resolvió **RECHAZAR** la demanda bajo el radicado 17001310300320220017000.

- SOLICITUD PROBATORIA

1. Solicito respetuosamente al señor Juez requerir el traslado de la grabación de la práctica de la prueba de interrogatorio de parte extraprocesal practicada en audiencia pública el diecisiete (17) de agosto del año 2016 ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales dentro del trámite con radicado No. 17001 400 3005 2016 00366 00. Durante esta diligencia, la señora **ALEISI SÁNCHEZ POSADA**, declaró que su progenitor el señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**, sí tenía derechos sobre el bien inmueble objeto de litigio.

Para lo propio, se le acredita al Juzgado que la referida solicitud ya fue efectuada por el suscrito apoderado ante el despacho donde la misma reposa, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. Se anexa entonces constancia de este requerimiento.

- INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito que se decrete el interrogatorio de parte de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, quien funge como parte demandante dentro de este proceso.

- DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito que se decrete declaración de parte del señor **ELIECER SÁNCHEZ POSADA**, quien funge como parte demandada dentro de este proceso.

- PRUEBA TESTIMONIAL

Solicito señor Juez se decrete y practique el testimonio de las siguientes personas:

- 1. LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS**, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.300.981 expedida en Manizales, domiciliada en Ibiza (España), con número de celular +34 616275139 y correo electrónico ibizaguapa@hotmail.com, para que declare acerca de los actos de señor y dueño y la posesión regular ejercida por el señor **ELIECER SANCHEZ POSADA** sobre el bien inmueble objeto de litigio desde junio de 2012 hasta el año 2018; y, en general, sobre todo aquello que le conste respecto de los hechos de la demanda y la contestación.
- 2. LILIANA BUITRAGO MEZA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.825.479 expedida en Manizales, con número de celular 3103980587. La testigo no cuenta con correo electrónico y se desconoce su dirección física, sin embargo, este apoderado se compromete a realizar las gestiones pertinentes para garantizar su comparecencia a la audiencia. La testigo declarará acerca de los actos de señor y dueño y la posesión regular ejercida por el señor **ELIECER SANCHEZ POSADA** sobre el bien inmueble objeto de litigio desde junio de 2012 hasta el año 2018; y, en general, sobre todo aquello que le conste respecto de los hechos de la demanda y la contestación.
- 3. RICARDO AREVALO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.971.393, con dirección en Calle 8 A # 926 Altos del Portal de Villamaría (Caldas) y con número de celular 3155005052. El testigo no cuenta con correo electrónico, sin embargo, este apoderado se compromete a realizar las gestiones pertinentes para garantizar su comparecencia a la audiencia. En calidad de maestro de obra, declarará sobre las construcciones llevadas a cabo en los pisos segundo y tercero del bien inmueble objeto de litigio; y, en general, sobre todo aquello que le conste respecto de los hechos de la demanda y la contestación.
- 4. CLAUDIA PATRICIA CARDONA PATIÑO**, con número de celular 3117564493. La testigo no cuenta con correo electrónico y se desconoce su dirección física, sin embargo, este apoderado se compromete a realizar las gestiones pertinentes para garantizar su comparecencia a la audiencia. La

testigo declarará sobre los cuidados que le prestó al señor **ELIÉCER SANCHEZ CEBALLOS** de forma permanente desde la muerte de su esposa hasta que se trasladó a vivir a España; y, en general, sobre todo aquello que le conste respecto de los hechos de la demanda y la contestación.

5. JESUS MARIA PIÑERES HERNANDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía número 91.252.746 expedida en Manizales, con domicilio en España, con número de celular +34 642519272 y correo electrónico jepiher2000@hotmail.com y jepiher2007@gotmail.com. El testigo en calidad de ex esposo de la demandante, declarará sobre los actos de señor y dueño y la posesión regular ejercida por el señor **ELIECER SANCHEZ POSADA** sobre el bien inmueble objeto de litigio desde junio de 2012 hasta el año 2018; sobre los motivos que llevaron a la demandante a desplazarse al barrio Fátima de la ciudad de Manizales (Caldas) y, en general, sobre todo aquello que le conste respecto de los hechos de la demanda y la contestación.

6. MARÍA ELENA MURILLO HINCAPIE, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.323.192 expedida en Manizales, con dirección en la Calle 51 # 35 - 17 de Manizales (Caldas) y con número de celular 3155900508. La testigo no cuenta con correo electrónico, sin embargo, este apoderado se compromete a realizar las gestiones pertinentes para garantizar su comparecencia a la audiencia. La testigo declarará acerca de los actos de señor y dueño y la posesión regular ejercida por el señor **ELIECER SANCHEZ POSADA** sobre el bien inmueble objeto de litigio desde junio de 2012 hasta el año 2018; y, en general, sobre todo aquello que le conste respecto de los hechos de la demanda y la contestación.

VII. ANEXOS

1. Poder especial conferido para actuar.
2. Los documentos aducidos como pruebas.
3. Constancia de notificación personal de la demanda.
4. Constancia de envío del presente escrito a la parte demandante.

VII. NOTIFICACIONES

1. PARTE DEMANDANTE

La parte demandante recibe notificaciones en las direcciones indicadas en la demanda.

2. PARTE DEMANDADA

El señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA** recibe notificaciones en la Calle 23 Número 21-41 Ed. Banco Agrario (BCH) Ofc. 1301 de Manizales (Caldas); en el correo electrónico ibizaguapa@hotmail.com; y en el número de contacto +34 616275139.

3. APODERADO PARTE DEMANDADA

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la Calle 23 No. 21 – 41 Oficina 1301, Edificio BCH; en el número de contacto 3215953351; y en el correo electrónico carlosarturo.escobar@gmail.com (inscrito en el Registro Nacional de Abogados - SIRNA).

Cordialmente,



CARLOS ARTURO ESCOBAR

C.C. No. 75.066.980

T.P. No. 302842 del C.S. de la J.

Poder especial amplio y suficiente

liz saen <ibizaguapa@hotmail.com>
Para: STIPULATIO ALIADOS JURIDICOS SAS <aliadosjuridicos@stipulatio.com.co>

28 de abril de 2022, 16:56

Manizales (Caldas), abril de 2022

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES- CALDAS

(Reparto).

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS - C.C. No. 30.300.981
DEMANDADOS: ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS-C.C. No. 30.312.173
BANCO BBVA -NIT: 860.003.020-1

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE
LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS, identificada con cédula de ciudadanía número 30.300.981, mayor de edad y domiciliada en Ibiza – España - Unión Europea, por medio del presente escrito, OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado **CARLOS ARTURO ESCOBAR** identificado con cédula de ciudadanía número 75.066.980 y portador de la Tarjeta Profesional número 302.842 del C. S. de la J., para que inicie, trámite y lleve hasta su culminación PROCESO DE PERTENENCIA; en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 Y el BANCO BBVA -NIT: 860.003.020-1 quien tiene a su favor hipoteca sin cuantía, respecto de la posesión ejercida sobre el inmueble descrito a continuación:

Matrícula inmobiliaria: 100- 97436

Círculo Registral: Manizales (Caldas)

ficha catastral: 010200000663006000000000

Dirección: Calle 51 B No. 38 – 07/09 Barrio El Guamal de Manizales

Descripción: Área aproximada de 72.00 cuadrados

Cabida y linderos: La cabida y linderos se encuentran en la escritura pública 5947 del 30 de agosto del 2018 en la notaría segunda del círculo de Manizales.

Mi apoderado queda facultado para adelantar todas las acciones en el marco del proceso que se referencia, con las expresas facultades establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso; en especial las de presentar medidas cautelares, recibir, sustituir, reasumir poder, adicionar y enmendar el presente poder, designar suplente, transigir, tachar, conciliar, desistir; y las demás facultades legalmente otorgadas para desplegar todas las actividades necesarias para representar integralmente mis intereses dentro del litigio.

Agradezco se le reconozca personería jurídica a mi abogado para actuar.

Cordialmente,

La poderdante,

LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS

C.C. No. 30.300.981

Acepto,



https://lh6.googleusercontent.com/wb2RSndmPe_XOmwdo217oLjXZLHsw_80YMNLrGpb7_CtS5u5Yv958HifP8oKD0zMGqpMfCaP_Fh7T37pYXkFJETpxiGJsLhIkEHnWzu23U-tjvEw-fwil-C5N1TC-2_z96RJZ

CARLOS ARTURO ESCOBAR

C.C. No. 75.066.980

T.P. No. 302842 del C.S. de la J.

Correo electrónico inscrito en el SIRNA: carlosarturo.escobar@gmail.com imagen**Calle 23 Número 21 - 41****Ed. Banco Agrario (BCH) Of. 1301****Manizales (Caldas)**<https://stipulatio.com.co/>

Obtener Outlook para Android

From: liz saen <ibizaguapa@hotmail.com>**Sent:** Thursday, April 28, 2022 5:53:32 PM**To:** STIPULATIO ALIADOS JURIDICOS SAS <aliadosjuridicos@stipulatio.com.co>**Subject:** Re: Poder especial amplio y suficiente

Obtener Outlook para Android

From: STIPULATIO ALIADOS JURIDICOS SAS <aliadosjuridicos@stipulatio.com.co>**Sent:** Thursday, April 28, 2022 4:56:40 PM**To:** liz saen <ibizaguapa@hotmail.com>**Subject:** Poder especial amplio y suficiente*Manizales (Caldas), abril de 2022*

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES- CALDAS

(Reparto).

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS - C.C. No. 30.300.981
DEMANDADOS: ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS-C.C. No. 30.312.173
BANCO BBVA -NIT: 860.003.020-1

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS, identificada con cédula de ciudadanía número 30.300.981, mayor de edad y domiciliada en Ibiza – España - Unión Europea, por medio del presente escrito, OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado **CARLOS ARTURO ESCOBAR** identificado con cédula de ciudadanía número 75.066.980 y portador de la Tarjeta Profesional número 302.842 del C. S. de la J., para que inicie, trámite y lleve hasta su culminación PROCESO DE PERTENENCIA; en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 Y el BANCO BBVA -NIT: 860.003.020-1 quien tiene a su favor hipoteca sin cuantía, respecto de la posesión ejercida sobre el inmueble descrito a continuación:

Matrícula inmobiliaria: 100- 97436**Círculo Registral:** Manizales (Caldas)**ficha catastral:** 010200000663006000000000**Dirección:** Calle 51 B No. 38 – 07/09 Barrio El Guamal de Manizales**Descripción:** Área aproximada de 72.00 cuadrados**Cabida y linderos:** La cabida y linderos se encuentran en la escritura pública 5947 del 30 de agosto del 2018 en la notaría segunda del círculo de Manizales.

Mi apoderado queda facultado para adelantar todas las acciones en el marco del proceso que se referencia, con las expresas facultades establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso; en especial las de presentar medidas cautelares, recibir, sustituir, reasumir poder, adicionar y enmendar el presente poder, designar suplente, transigir, tachar, conciliar, desistir; y las demás facultades legalmente otorgadas para desplegar todas las actividades necesarias para representar integralmente mis intereses dentro del litigio.

Agradezco se le reconozca personería jurídica a mi abogado para actuar.

Cordialmente,

La poderdante,

LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS

C.C. No. 30.300.981

Acepto,



https://lh6.googleusercontent.com/wb2RSsmdmPe_XOmwd02170lLjXZLHsw_80YMNlRgpb7_CtS5u5Yv958HlFP8oKD0zMGqPMfCaP_Fh7T37piYXkFJETpxiGJsLhIkEHnWzu23U-tjvEw-fwil-C5N1TC-2_z96RJZ

CARLOS ARTURO ESCOBAR

C.C. No. 75.066.980

T.P. No. 302842 del C.S. de la J.

Correo electrónico inscrito en el SIRNA: carlosarturo.escobar@gmail.com



Calle 23 Número 21 - 41

Ed. Banco Agrario (BCH) Of. 1301

Manizales (Caldas)

<https://stipulatio.com.co/>

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES- CALDAS

(Reparto).

REFERENCIA: PROCESO DE PERTENENCIA
DEMANDANTE: LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS - C.C. No. 30.300.981
DEMANDADOS: ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS-C.C. No. 30.312.173
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A -BANCO
BBVA -NIT: 860.003.020-1

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS, identificada con cédula de ciudadanía número 30.300.981, mayor de edad y domiciliada en Ibiza – España - Unión Europea, por medio del presente escrito, OTORGO PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado **CARLOS ARTURO ESCOBAR** identificado con cédula de ciudadanía número 75.066.980 y portador de la Tarjeta Profesional número 302.842 del C. S. de la J., para que inicie, trámite y lleve hasta su culminación PROCESO DE PERTENENCIA; en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 Y el BANCO BBVA -NIT: 860.003.020-1 quien tiene a su favor hipoteca sin cuantía, respecto de la posesión ejercida sobre el inmueble descrito a continuación:

Matrícula inmobiliaria: 100- 97436

Círculo Registral: Manizales (Caldas)

ficha catastral: 010200000663006000000000

Dirección: Calle 51 B No. 38 – 07/09 Barrio El Guamal de Manizales

Descripción: Área aproximada de 72.00 cuadrados

Cabida y linderos: La cabida y linderos se encuentran en la escritura pública 5947 del 30 de agosto del 2018 en la notaría segunda del círculo de Manizales.

Mi apoderado queda facultado para adelantar todas las acciones en el marco del proceso que se referencia, con las expresas facultades establecidas en el artículo 77 del Código General del Proceso; en especial las de presentar medidas cautelares, recibir, sustituir, reasumir poder, adicionar y enmendar el presente poder, designar suplente, transigir, tachar, conciliar, desistir; y las demás facultades legalmente

otorgadas para desplegar todas las actividades necesarias para representar integralmente mis intereses dentro del litigio.

Agradezco se le reconozca personería jurídica a mi abogado para actuar.

Cordialmente,

La poderdante,

LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS

C.C. No. 30.300.981

Acepto,



CARLOS ARTURO ESCOBAR

C.C. No. 75.066.980

T.P. No. 302842 del C.S. de la J.

Correo electrónico inscrito en el SIRNA: carlosarturo.escobar@gmail.com



MANIZALES +GRANDE

MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.053-7
CENTRO ADMINISTRATIVO MUNICIPAL CAM
CALLE 19 No. 21-44 Manizales, Colombia
www.manizales.gov.co

DOCUMENTO DE COBRO
No. 1300792215

Fecha de emisión: 2022-04-05
Fecha límite de pago: 2022-04-30

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Ley 14/83, Ley 44/90 y Acuerdos 1083, 1105, 1108 de 2021 y demás normas concordantes.

Table with 6 columns: No. Predial, Propietario, Dest.económica, Dir. predio, Dir. entrega, No. Ficha, Identificación, Estrato, Matrícula, No. propietarios, Ubicación, Código postal, Zona.

Table with 11 columns: Vigencia, Avalúo, Base, Tarifa, Predial, Sobretasa, Intereses, Descuento, Otros, Total año, Total bimestre. Includes a summary row for 'TOTALES'.

El Total Bimestre de este documento de cobro incluye el valor acumulado de los bimestres del año transcurridos hasta la fecha de liquidación.

Pagos en bancos:

Occidente, Bancolombia, corresponsas bancarios Bancolombia, Colpatria, Agrario, Caja Suc a., Davivienda, AV Villas, BBVA, Sucameris y Barco de Bogotá.

Actualice sus datos, correo electrónico o dirección de entrega a través del email rentas@manizales.gov.co

Líneas de atención: 8879700 ext. 71355 - 71356 - 71526

Si al momento de ser realizada la siguiente liquidación usted ya realizó el pago, haga caso omiso de esta.



Handwritten signature of Carlos Julio Orozco Parra

CARLOS JULIO OROZCO PARRA

Líder de Proyecto

Unidad de Rentas Municipales

Firma mecánica autorizada mediante resolución No. 39 del 17 de julio de 2020

Normatividad

Pague Aquí

MÁS OBRAS, MÁS ACCIONES, MÁS INVERSIÓN #TusImpuestosTrabajando

MUNICIPIO MANIZALES

MUNICIPIO MANIZALES



(415)7707228098279(8020)00001300792215(3900)0000877375(96)20220430



(415)7707228098279(8020)00001300792215(3900)0000344078(96)20220430

Valor anual

\$ 877,375

Valor bimestral

\$ 344,078

¿Dudas, inquietudes? resuélvelas aquí www.manizales.gov.co/preguntasypreguntasrespu...
Imprimió: ALEXANDRA ARCINIEGAS

CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, PLENO DOMINIO

Certificado No. 2022-100-1-22397

EL REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PUBLICOS
DE MANIZALES

Que para efectos de lo establecido en lo dispuesto por el artículo 375 de la Ley 1564 de 2012, y en virtud de lo solicitado mediante turno de certificado con radicación No. 2022-100-1-22397 de fecha marzo 14 de 2022:

CERTIFICA:

Que con la documentación e información aportada por el usuario: "Ubicación: La Calle 51 b No. 38-07/09 Barrio El Guamal de Manizales; no obstante, según las facturas de servicios públicos como UNE; la nomenclatura del inmueble corresponde a la Calle 51 B No. 39-09 barrio El Guamal de Manizales (CDS). Folio de matrícula inmobiliaria: 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales(Caldas). Ficha Catastral: 010200000663006000000000 Linderos: POR EL NORTE, QUE ES SU FRENTE; EN 6.00 METROS CON LA CALLE 51B. POR EL NOROCCIDENTE, EN 12.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 5 DE LA MANANA F. POR EL SUROCCIDENTE, EN UNA EXTENSIÓN DE 6.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 9 DE LA MANZANA F. POR EL A SURORIENTE EN 12.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 7 DE LA MANZANA F."; predio URBANO, determinado como "LOTE: 6 MANZANA: F AREA: 72M2" ubicado en la "CALLE 51B 38-07 CARRERA 38 URBANIZACION GUAMAL 6. ETAPA" del municipio de Manizales, Departamento de Caldas, y tiene asignado el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-97436.

SEGUNDO: Existen las siguientes inscripciones: (i) Escritura Pública No. 605 del 28 de enero de 2011 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales contentiva de Adjudicación Liquidación Sociedad Conyugal de los señores Aleisi Sánchez Ceballos y Alejandro Tangarife Giraldo; y (ii) Escritura Pública No. 911 del 8 de febrero de 2011 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales contentiva de Compraventa Derechos de Cuota del 50% del señor Alejandro Tangarife Giraldo a la señora Aleisi Sánchez Ceballos.

TERCERO: En el inmueble antes mencionado en el numeral anterior, objeto de la búsqueda con los datos ofrecidos en el documento aportado por el usuario: "Ubicación: La Calle 51 b No. 38-07/09 Barrio El Guamal de Manizales; no obstante, según las facturas de servicios públicos como UNE; la nomenclatura del inmueble corresponde a

Hoja número dos del CERTIFICADO ESPECIAL DE PERTENENCIA, PLENO DOMINIO con radicación No. 2022-100-1-22397.

la Calle 51 B No. 39-09 barrio El Guamal de Manizales (CDS). Folio de matrícula inmobiliaria: 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales(Caldas). Ficha Catastral: 010200000663006000000000 Linderos: POR EL NORTE, QUE ES SU FRENTE; EN 6.00 METROS CON LA CALLE 51B. POR EL NOROCCIDENTE, EN 12.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 5 DE LA MANANA F. POR EL SUROCCIDENTE, EN UNA EXTENSIÓN DE 6.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 9 DE LA MANZANA F. POR EL A SURORIENTE EN 12.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 7 DE LA MANZANA F.”; se pudo determinar, la **EXISTENCIA de pleno Dominio y/o titularidad de Derechos Reales A FAVOR DE LA SEÑORA ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS IDENTIFICADA CON C.C. No. 30312173.**

NOTA: En el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-97436 se encuentra vigente Hipoteca Abierta con Cuantía Indeterminada a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. “BBVA COLOMBIA” constituida mediante Escritura Pública No. 911 del 8 de febrero de 2011 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales.

Favor tener en cuenta los alcances y orientaciones de las sentencias T-488 de 2014 y T-549 DE 2016 Corte Constitucional y los lineamientos de la Instrucción Administrativa 10 de 04 de Mayo de 2017 de la SNR.

Se expide a petición del interesado a los dieciocho (18) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022); información tomada única y exclusivamente del folio de matrícula mencionado y teniendo en cuenta las anotaciones existentes en la fecha de expedición del presente certificado.

HERMAN ZULUAGA SERNA
Registrador Principal de Instrumentos Públicos

Proyectó - Elaboró: Rodrigo Flórez García

Revisó: Jhon Jairo Giraldo Franco, Coordinador Grupo Gestión Jurídica

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos
Manizales

Centro Comercial Edificio Bancafé Locales 32 y 33
Teléfonos: (968)8968221-8968222
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: ofrecoismanizales@supernotariado.gov.co

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:34:33 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES
FECHA APERTURA: 17/8/1990 RADICACION: 90-0024908 CON: ESCRITURA DE 13/8/1990
NUPRE: SIN INFORMACION
COD CATASTRAL: 17001010206630006000
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**
COD CATASTRAL ANT: 01-02-0663-0006-000

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE:6 MANZANA:F AREA: 72M2 LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 1465 DEL 13-08-90 NOTARIA 1A MANIZALES
(DECRETO 1711 ART.11/84)

LINDEROS TECNICAMENTE DEFINIDOS:

AREA Y COEFICIENTE

AREA:

AREA PRIVADA: - AREA CONSTRUIDA:

COEFICIENTE:

COMPLEMENTACIÓN:

REGISTRO 27-05-85 ESCRITURA 818 DEL 10-05-85 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: INVERSIONES SPRINGSTUBE
RAMIREZ Y CIA LTDA. A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 02-05-85 ESCRITURA 8108 DEL 29-12-79 NOTARIA 7A: DE
BOGOTA COMPRAVENTA DE: SPRINGSTUBE RAMIREZ ELSA MARIA Y OTROS A: INVERSIONES SPRINGSTUBE RAMIREZ Y CIA LTDA.
REGISTRO 27-08-76 SENTENCIA DEL 29-01-76 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION
DE: SPRINGSTUBE GUILLMAISTER GERARDO A: RAMIREZ DE SPRINGSTUBE RAMIREZ ELSA MARIA Y OTROS REGISTRO 21-04-55
ESCRITURA 580 DEL 13-04-55 NOTARIA 2A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: VELEZ CORREA JOSE A: SPRINGSTUBE PETER
JULUIS (SÓCIALMENTE GERARDO) RAMIREZ DE SPRINGSTUBE ALEYDA. POR ESTA MISMA ESCRITURA SERVIDUMBRES DE TRANSITO
Y ACUEDUCTO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

TIPO DE PREDIO: URBANO

DETERMINACION DE INMUEBLE: SIN DETERMINAR

DESTINACION ECONOMICA: SIN DETERMINAR

1) CALLE 51B 38-07 CARRERA 38 URBANIZACION GUAMAL 6. ETAPA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S) (En caso de Integración y otros)
100-71189

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/2/1989 Radicación 0
DOC: OFICIO DC.168 DEL: 28/2/1989 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.803.896
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 380 VALORIZACION OBRA 0316 ACUERDO 006 DEL 14-12-88 EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES
A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/8/1990 Radicación 24907
DOC: OFICIO SIN # DEL: 16/8/1990 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA 1465 DEL 13-08-90
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:34:33 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 17/8/1990 Radicación 24908
DOC: ESCRITURA 1465 DEL: 13/8/1990 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 LOTE O URBANIZACION GUAMAL 6. ETAPA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 16/6/1993 Radicación 14516
DOC: RESOLUCION 1113 DEL: 10/6/1993 ALCALDIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE MANIZALES
A: OBRAS SOCIALES BETANIA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 17/8/1993 Radicación 19696
DOC: OFICIO 0 DEL: 30/7/1993 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 1
ESPECIFICACION: CANCELACION : 780 CANCELACION DE VALORIZACION EN CUANTO A ESTE PREDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES
A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 17/8/1993 Radicación 19697
DOC: ESCRITURA 2086 DEL: 19/7/1993 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 7.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA
A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X
A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 17/8/1993 Radicación 19697
DOC: ESCRITURA 2086 DEL: 19/7/1993 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 6.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X
A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 17/8/1993 Radicación 19697
DOC: ESCRITURA 2086 DEL: 19/7/1993 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X
A: FAVOR DE SUS HIJOS JHON JAIRO TANGARIFE SANCHEZ, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 14/2/2008 Radicación 2008-100-6-3329
DOC: ESCRITURA 639 DEL: 13/2/2008 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 6.000.000
Se cancela la anotación No. 7

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:34:33 pm

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: OBRAS SOCIALES BETANIA

A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI

A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 20/6/2008 Radicación 2008-100-6-13687

DOC: ESCRITURA 4277 DEL: 9/6/2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A LA E.P.#2086 DE 19-07-1993 DE LA NOATRIA 1A DE

MANIZALES EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL BENEFICIARIO DEL PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173

DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348

A: TANGARIFE SANCHEZ JHON ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 20/6/2008 Radicación 2008-100-6-13687

DOC: ESCRITURA 4277 DEL: 9/6/2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 8

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173

DE: TANGARIFE SANCHEZ JHON ALEJANDRO

DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 12/11/2009 Radicación 2009-100-6-36161

DOC: OFICIO 51836 DEL: 23/7/2007 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA DE

MANIZALES VALOR ACTO: \$ 47.169

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0212 VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA

A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X

A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 26/1/2011 Radicación 2011-100-6-1261

DOC: OFICIO LG-54952 DEL: 26/1/2011 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA DE

MANIZALES VALOR ACTO: \$ 47.169

Se cancela la anotación No, 12

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA

A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI

A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 1/2/2011 Radicación 2011-100-6-1766

DOC: ESCRITURA 605 DEL: 28/1/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 26.340.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:34:33 pm

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

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

DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348
A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173 X EL 50%
A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348 X EL 50%

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 10/2/2011 Radicación 2011-100-6-2614
DOC: ESCRITURA 911 DEL: 8/2/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 24.470.977
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - DEL 50%
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348
A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173 X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 10/2/2011 Radicación 2011-100-6-2614
DOC: ESCRITURA 911 DEL: 8/2/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173 X
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT. 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)
Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA
POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: 83123 impreso por: 2567
TURNO: 2022-100-1-22397 FECHA: 14/3/2022
NIS: g1SIOJPMmRRTXDJdxnSIT2MlhroZe+1cLR1yf8siUs35s72tRMh93w==
Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>
EXPEDIDO EN: MANIZALES

REGISTRADOR DE INSTRUMENTOS PUBLICOS

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
NIT: 899999007-0 MANIZALES
SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION
Impreso el 14 de Marzo de 2022 a las 10:22:07 am

No. RADICACIÓN: 2022-100-1-22397 16059089

MATRÍCULA: 100-97436

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CARLOS ARTURO ESCOBAR

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 000851771 FECHA: 14/03/2022 VALOR: \$ 39.000

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 39.000

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 83123

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS

NIT: 899999007-0 MANIZALES

SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:10 pm

No. RADICACION: 2019-100-1-103770

16033685

MATRICULA: 100-97577

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CARLOS A ESCOBAR

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

PAGO ASOCIADO AL TURNO: 2019-100-20-1141

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO

BANCO: 07

Nro DOC: 00716628

FECHA: 19/12/2019 VALOR: \$ 33.600

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 16.800

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 63123

19 DIC 2019

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES
FECHA APERTURA: 17/8/1990 RADICACIÓN: 90-0024908 CON: ESCRITURA DE 13/8/1990

COD CATASTRAL: 0102000006710009000000000

COD CATASTRAL ANT: 1020000067100090000000000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE: 9 MANZANA: N -CON CASA DE HABITACION- AREA: 72 M2. LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 1465 DEL 13-08-90 NOTARIA 1A MANIZALES (DECRETO 1711 ART. 11/84).

COMPLEMENTACIÓN:

REGISTRO 27-05-85 ESCRITURA 818 DEL 10-05-85 NOTARIA 1A MANIZALES COMPRAVENTA DE: INVERSIONES SPRINGSTUBE RAMIREZ Y CIA LTDA A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 02-05-85 ESCRITURA 8108 DEL 29-12-79 NOTARIA 7A DE BOGOTA COMPRAVENTA DE: SPRINGSTUBE RAMIREZ ELSA MARIA Y OTROS A: INVERSIONES SPRINGSTUBE RAMIREZ Y CIA LTDA. REGISTRO 27-08-76 SENTENCIA DEL 29-01-76 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION DE: SPRINGSTUBE GUILLMAISTER GERARDO A: RAMIREZ DE SPRINGSTUBE RAMIREZ ELSA MARIA Y OTROS. REGISTRO 21-04-55 ESCRITURA 580 DEL 13-04-55 NOTARIA 2A MANIZALES COMPRAVENTA DE: VELEZ CORREA JOSE A: SPRINGSTUBE PETER JULUIS (SOCIALMENTE GERARDO) RAMIREZ DE SPRINGSTUBE ALEYDA. POR ESTA MISMA ESCRITURA SERVIDUMBRES DE TRANSITO Y ACUEDUCTO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) CALLE 51 #35-16 CON CARRERA 35 URBANIZACION GUAMAL 6A ETAPA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)
100-71189

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/2/1989 Radicación 0
DOC: OFICIO 0168 DEL: 28/2/1989 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.803.896
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 380 VALORIZACION OBRA 0316 DEL 14-12-88 EN MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES
A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/8/1990 Radicación 24907
DOC: OFICIO SIN # DEL: 16/8/1990 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA 1465 DEL 13-08-90
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 17/8/1990 Radicación 24908
DOC: ESCRITURA 1465 DEL: 13/8/1990 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 LOTE O-URBANIZACION GUAMAL 6A ETAPA-
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 12/12/1990 Radicación 38068
DOC: OFICIO SIN # DEL: 11/12/1990 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 AUTORIZACION REGISTRO RESOLUCION 670 DEL 06-11-90

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 12/12/1990 Radicación 38069
DOC: RESOLUCION 670 DEL: 6/11/1990 ALCALDIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: OTRO : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE
INMUEBLES EN LA URBANIZACION GUAMAL VI ETAPA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 5/2/1991 Radicación 91-3178
DOC: OFICIO SIN # DEL: 11/12/1990 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
Se cancela la anotación No. 1
ESPECIFICACION: CANCELACION : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD - CANCELACION DE
VALORIZACION EN CUANTO A ESTE PREDIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 5/2/1991 Radicación 91-3180
DOC: ESCRITURA 156 DEL: 28/1/1991 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 4.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA
A: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA X

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 5/2/1991 Radicación 91-3181
DOC: ESCRITURA 156 DEL: 28/1/1991 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 3.600.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA X
A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 5/2/1991 Radicación 91-3182
DOC: ESCRITURA 156 DEL: 28/1/1991 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 325 SERVIDUMBRE DE AGUAS NEGRAS PASIVAS - SERVIDUMBRE
PASIVA DE ALCANTARILLADO EN FAVOR DEL LOTE 4."N"
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA X

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 19/9/1997 Radicación 1997-22662
DOC: OFICIO 946 DEL: 12/9/1997 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 402 EMBARGO HIPOTECARIO - DE MENOR CUANTIA,
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA
A: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA X

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 9/12/1998 Radicación 1998-25642
DOC: OFICIO 1103 DEL: 1/12/1998 JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

Se cancela la anotación No, 10

ESPECIFICACION: CANCELACION : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA
A: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 9/12/1998 Radicación 1998-25643
DOC: ESCRITURA 2204 DEL: 3/12/1998 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 3.600.000

Se cancela la anotación No, 8

ESPECIFICACION: CANCELACION : 650 CANCELACION HIPOTECA - (BF:054896 DEL 09-12-98)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OBRAS SOCIALES BETANIA
A: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 9/12/1998 Radicación 1998-25644
DOC: ESCRITURA 2155 DEL: 25/11/1998 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 6.100.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA - (BF:054897 DEL 09-12-98)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: AGUILAR HERNANDEZ ALEJANDRINA CC# 42065536
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
A: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 9/12/1998 Radicación 1998-25644
DOC: ESCRITURA 2155 DEL: 25/11/1998 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 915 OTROS - AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
A: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 6/6/2000 Radicación 2000-13357
DOC: ESCRITURA 2674 DEL: 2/6/2000 NOTARIA 4A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 14

ESPECIFICACION: OTRO : 999 SIN INFORMACION - CANCELA AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. (BF.040418/06.06.00)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 6/6/2000 Radicación 2000-13357
DOC: ESCRITURA 2674 DEL: 2/6/2000 NOTARIA 4A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 7.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA - (BF.040418/06.06.00)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X
A: ECHEVERRI GRANADA OSCAR CC# 1207103

ANOTACIÓN: Nro: 17 Fecha 5/9/2003 Radicación 2003-18436
DOC: ESCRITURA 3876 DEL: 4/9/2003 NOTARIA 4A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 7.000.000

Se cancela la anotación No, 16

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0774 CANCELACION HIPOTECA - (BF.#06573 DEL 05-09-03)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: ECHEVERRI GRANADA OSCAR CC# 1207103
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA
A: SANCHEZ POSADA ELIECER

ANOTACIÓN: Nro: 18 Fecha 9/6/2004 Radicación 2004-11789
DOC: ESCRITURA 2534 DEL: 8/6/2004 NOTARIA 4 DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 10.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA - (BF:60482/09-06-2004 MLS)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X
A: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574

ANOTACIÓN: Nro: 19 Fecha 5/5/2005 Radicación 2005-8267
DOC: ESCRITURA 1819 DEL: 4/5/2005 NOTARIA 4 DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 10.000.000
Se cancela la anotación No. 18
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA
(BF:14724/05-05-2005 MLS)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA
A: SANCHEZ POSADA ELIECER

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANOTACIÓN: Nro: 20 Fecha 2/12/2005 Radicación 2005-23591
DOC: ESCRITURA 5351 DEL: 1/12/2005 NOTARIA 4 DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 3.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA - (B.F. #0028270 DE 02-12-2005)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X
A: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574

ANOTACIÓN: Nro: 21 Fecha 14/11/2007 Radicación 2007-100-6-26652
DOC: ESCRITURA 6089 DEL: 13/11/2007 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 3.000.000
Se cancela la anotación No. 20
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA
A: SANCHEZ POSADA ELIECER

ANOTACIÓN: Nro: 22 Fecha 23/4/2008 Radicación 2008-100-6-9107
DOC: ESCRITURA 3003 DEL: 22/4/2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 10.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X
A: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 5

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

ANOTACIÓN: Nro: 23 Fecha 19/1/2011 Radicación 2011-100-6-881
DOC: ESCRITURA 280 DEL: 18/1/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 10.000.000

Se cancela la anotación No, 22

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA
A: SANCHEZ POSADA ELIECER

ANOTACIÓN: Nro: 24 Fecha 20/10/2011 Radicación 2011-100-6-29481
DOC: ESCRITURA 8402 DEL: 18/10/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 5.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X
A: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574

ANOTACIÓN: Nro: 25 Fecha 2/11/2011 Radicación 2011-100-6-30552
DOC: ESCRITURA 8730 DEL: 31/10/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 23.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372 X
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994 X
A: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574

ANOTACIÓN: Nro: 26 Fecha 26/4/2012 Radicación 2012-100-6-8462
DOC: ESCRITURA 3083 DEL: 25/4/2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 23.000.000

Se cancela la anotación No, 24 . Se cancela la anotación No, 25

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA Y SU AMPLIACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SERNA SERNA SAUL CC# 17130574
A: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA
A: SANCHEZ POSADA ELIECER

ANOTACIÓN: Nro: 27 Fecha 27/4/2012 Radicación 2012-100-6-8617
DOC: ESCRITURA 3147 DEL: 26/4/2012 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 24.164.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CEBALLOS DE SANCHEZ MARIA ELISA CC# 24292372
DE: SANCHEZ POSADA ELIECER CC# 2640994
A: CORTES GARNICA JOSE TEODULO CC# 19170778 X

ANOTACIÓN: Nro: 28 Fecha 10/7/2015 Radicación 2015-100-6-13579
DOC: ESCRITURA 5459 DEL: 9/7/2015 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 27.306.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORTES GARNICA JOSE TEODULO CC# 19170778

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

A: CAMARGO AVENDAÑO DIEGO MAURICIO CC# 80160401 X

ANOTACIÓN: Nro: 29 Fecha 29/3/2017 Radicación 2017-100-6-5805
DOC: ESCRITURA 2161 DEL: 24/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 93.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA - VIVIENDA USADA DE INTERÉS SOCIAL CON
SUBSIDIO DE LA CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS -CONFA-

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

DE: CAMARGO AVENDAÑO DIEGO MAURICIO CC# 80160401
A: DELGADO VALENCIA EDIER YESSID CC# 75060331 X
A: GIRALDO FRANCO DANIELA CC# 1053811396 X

ANOTACIÓN: Nro: 30 Fecha 29/3/2017 Radicación 2017-100-6-5805
DOC: ESCRITURA 2161 DEL: 24/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: DELGADO VALENCIA EDIER YESSID CC# 75060331 X
DE: GIRALDO FRANCO DANIELA CC# 1053811396 X
A: BANCO CAJA SOCIAL S.A. NIT. 8600073354

ANOTACIÓN: Nro: 31 Fecha 29/3/2017 Radicación 2017-100-6-5805
DOC: ESCRITURA 2161 DEL: 24/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0362 PROHIBICION DE TRANSFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE
2012 QUE MODIFICO EL ART.8 DE LA LEY 3 DE 1991" - DURANTE LOS DIEZ (10) AÑOS SIGUIENTES CONTADOS A PARTIR DE
LA FECHA DE SU TRANSFERENCIA-

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS -CONFA-
A: DELGADO VALENCIA EDIER YESSID CC# 75060331 X
A: GIRALDO FRANCO DANIELA CC# 1053811396 X

ANOTACIÓN: Nro: 32 Fecha 29/3/2017 Radicación 2017-100-6-5805
DOC: ESCRITURA 2161 DEL: 24/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0369 DERECHO DE PREFERENCIA "ART.21 LEY 1537 DE 2012 QUE
MODIFICO EL ART. 8 DE LA LEY 3 DE 1991"

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

DE: CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE CALDAS -CONFA-
A: DELGADO VALENCIA EDIER YESSID CC# 75060331 X
A: GIRALDO FRANCO DANIELA CC# 1053811396 X

ANOTACIÓN: Nro: 33 Fecha 29/3/2017 Radicación 2017-100-6-5805
DOC: ESCRITURA 2161 DEL: 24/3/2017 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: DELGADO VALENCIA EDIER YESSID CC# 75060331 X
DE: GIRALDO FRANCO DANIELA CC# 1053811396 X

A: EN SU FAVOR, A FAVOR DE SUS HIJOS Y A FAVOR DE LOS DEMÁS HIJOS QUE LLEGARE A TENER

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *33*

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 100-97577

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:11 pm

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010

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

Anotación Nro: 0 No. corrección: 2 Radicación: 2015-100-3-204 Fecha: 27/3/2015

EN DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS INCLUIDO "CON CASA DE HABITACION" SI VALE (ART. 59 LEY 1579 DE 2012)

Anotación Nro: 28 No. corrección: 1 Radicación: 2017-100-3-191 Fecha: 30/3/2017

EN FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA CORREGIDO "9/7/2015". SI VALE. ARTICULO 59 LEY 1579 DE 2012

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

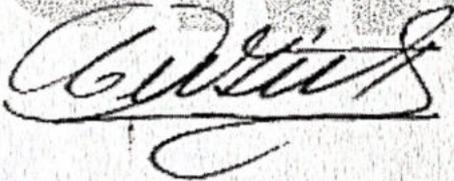
USUARIO: 83123 Impreso por: 83123

TURNO: 2019-100-1-103770 FECHA: 19/12/2019

NIS: Q+bn+zRMCZsiMj0YNCF3elcrTyXy5m7IVVeHu0h0uqh3SDpAlbZReg==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: MANIZALES



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
NIT: 899999007-0 MANIZALES
SOLICITUD CERTIFICADO DE TRADICION
Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:12 pm

No. RADICACION: 2019-100-1-103771

16033686

MATRICULA: 100-97436

NO SE EXPIDE DE INMEDIATO EL CERTIFICADO

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CARLOS A ESCOBAR

CERTIFICADOS: 1

FORMA DE PAGO:

PAGO ASOCIADO AL TURNO: 2019-100-20-1141

CONSIGNACION_C_REVAL CUENTA PRODUCTO BANCO: 07 Nro DOC: 00715628 FECHA: 19/12/2019 VALOR: \$ 33.600

VALOR TOTAL AJUSTADO A LA CENTENA POR ACTOS: \$ 16.800

EL CERTIFICADO SE EXPIDE DE ACUERDO A LOS DATOS SUMINISTRADOS

Usuario: 83123

19 DIC. 2019

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:13 pm

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 100 MANIZALES DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: MANIZALES VEREDA: MANIZALES
FECHA APERTURA: 17/8/1990 RADICACIÓN: 90-0024908 CON: ESCRITURA DE 13/8/1990

COD CATASTRAL: 17001010206630006000

COD CATASTRAL ANT: 01-02-0663-0006-000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE: 6 MANZANA: F AREA: 72M2 LOS LINDEROS SE HALLAN EN LA ESCRITURA 1465 DEL 13-08-90 NOTARIA 1A MANIZALES
(DECRETO 1711 ART. 11/84)

COMPLEMENTACIÓN:

REGISTRO 27-05-85 ESCRITURA 818 DEL 10-05-85 NOTARIA 1A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: INVERSIONES SPRINGSTUBE
RAMIREZ Y CIA LTDA. A: OBRAS SOCIALES BETANIA. REGISTRO 02-05-85 ESCRITURA 8108 DEL 29-12-79 NOTARIA 7A. DE
BOGOTA COMPRAVENTA DE: SPRINGSTUBE RAMIREZ ELSA MARIA Y OTROS A: INVERSIONES SPRINGSTUBE RAMIREZ Y CIA LTDA.
REGISTRO 27-08-76 SENTENCIA DEL 29-01-76 JUZGADO 2. CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES ADJUDICACION EN SUCESION
DE: SPRINGSTUBE GUILLMAISTER GERARDO A: RAMIREZ DE SPRINGSTUBE RAMIREZ ELSA MARIA Y OTROS. REGISTRO 21-04-55
ESCRITURA 580 DEL 13-04-55. NOTARIA 2A. MANIZALES COMPRAVENTA DE: VELEZ CORREA JOSE A: SPRINGSTUBE PETER
JULUIS (SOCIALMENTE GERARDO) RAMIREZ DE SPRINGSTUBE ALEYDA. POR ESTA MISMA ESCRITURA SERVIDUMBRES DE TRANSITO
Y ACUEDUCTO.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Tipo de predio: URBANO

1) CALLE 51B 38-07 CARRERA 38 URBANIZACION GUAMAL 6. ETAPA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRÍCULA(S)

(En caso de Integración y otros)

100-71189

ANOTACIÓN: Nro: 1 Fecha 28/2/1989 Radicación 0

DOC: OFICIO DC.168 DEL: 28/2/1989 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 1.803.896

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR : 380 VALORIZACION OBRA 0316 ACUERDO 006 DEL 14-12-88 EN MAYOR EXTENSION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha 17/8/1990 Radicación 24907

DOC: OFICIO SIN # DEL: 16/8/1990 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 AUTORIZACION REGISTRO ESCRITURA 1465 DEL 13-08-90

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha 17/8/1990 Radicación 24908

DOC: ESCRITURA 1465 DEL: 13/8/1990 NOTARIA 1A. DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 LOTE URBANIZACION GUAMAL 6. ETAPA

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

DE: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha 16/6/1993 Radicación 14516

DOC: RESOLUCION 1113 DEL: 10/6/1993 ALCALDIA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION DE INMUEBLES.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:13 pm

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

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

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

DE: MUNICIPIO DE MANIZALES

A: OBRAS SOCIALES BETANIA X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 17/8/1993 Radicación 19696
DOC: OFICIO 0 DEL: 30/7/1993 INVAMA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 1

ESPECIFICACION: CANCELACION : 780 CANCELACION DE VALORIZACION EN CUANTO A ESTE PREDIO

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES

A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 6 Fecha 17/8/1993 Radicación 19697
DOC: ESCRITURA 2086 DEL: 19/7/1993 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 7.000.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA-VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

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

DE: OBRAS SOCIALES BETANIA

A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X

A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X

ANOTACIÓN: Nro: 7 Fecha 17/8/1993 Radicación 19697
DOC: ESCRITURA 2086 DEL: 19/7/1993 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 6.000.000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X

DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X

A: OBRAS SOCIALES BETANIA

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 17/8/1993 Radicación 19697
DOC: ESCRITURA 2086 DEL: 19/7/1993 NOTARIA 1A DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X

DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X

A: FAVOR DE SUS HIJOS JHON JAIRO TANGARIFE SANCHEZ, Y DE LOS HIJOS QUE LLEGAREN A TENER

ANOTACIÓN: Nro: 9 Fecha 14/2/2008 Radicación 2008-100-6-3329
DOC: ESCRITURA 639 DEL: 13/2/2008 NOTARIA CUARTA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 6.000.000

Se cancela la anotación No, 7

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE HIPOTECA

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

DE: OBRAS SOCIALES BETANIA

A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI

A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 10 Fecha 20/6/2008 Radicación 2008-100-6-13687
DOC: ESCRITURA 4277 DEL: 9/6/2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

ESPECIFICACION: OTRO : 0901 ACLARACION - A LA E.P.#2086 DE 19-07-1993 DE LA NOATRIA 1A DE

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:13 pm

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

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

MANIZALES EN CUANTO AL NOMBRE CORRECTO DEL BENEFICIARIO DEL PATRIMONIO DE FAMILIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348
A: TANGARIFE SANCHEZ JHON ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 11 Fecha 20/6/2008 Radicación 2008-100-6-13687
DOC: ESCRITURA 4277 DEL: 9/6/2008 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0

Se cancela la anotación No, 8

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - DE PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173
DE: TANGARIFE SANCHEZ JHON ALEJANDRO
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348

ANOTACIÓN: Nro: 12 Fecha 12/11/2009 Radicación 2009-100-6-36161
DOC: OFICIO 51836 DEL: 23/7/2007 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA DE

MANIZALES VALOR ACTO: \$ 47.169
ESPECIFICACION: GRAVAMEN 0212 VALORIZACION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA
A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI X
A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO X

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

ANOTACIÓN: Nro: 13 Fecha 26/1/2011 Radicación 2011-100-6-1261
DOC: OFICIO LG-54952 DEL: 26/1/2011 INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES - INVAMA DE

MANIZALES VALOR ACTO: \$ 47.169
Se cancela la anotación No, 12

ESPECIFICACION: CANCELACION : 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA - DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO DE VALORIZACION DE MANIZALES INVAMA
A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI
A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 1/2/2011 Radicación 2011-100-6-1766
DOC: ESCRITURA 605 DEL: 28/1/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 26.340.000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348
A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173 X EL 50%
A: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348 X EL 50%

ANOTACIÓN: Nro: 15 Fecha 10/2/2011 Radicación 2011-100-6-2614
DOC: ESCRITURA 911 DEL: 8/2/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 24.470.977

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA - DEL 50%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: TANGARIFE GIRALDO ALEJANDRO CC# 10258348

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE MANIZALES
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 4

Nro Matrícula: 100-97436

Impreso el 19 de Diciembre de 2019 a las 02:46:13 pm

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

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

A: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173 X

ANOTACIÓN: Nro: 16 Fecha 10/2/2011 Radicación 2011-100-6-2614
DOC: ESCRITURA 911 DEL: 8/2/2011 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: SANCHEZ CEBALLOS ALEISI CC# 30312173 X
A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" NIT. 8600030201

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 No. corrección: 1 Radicación: 2010-100-3-139 Fecha: 14/11/2010

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

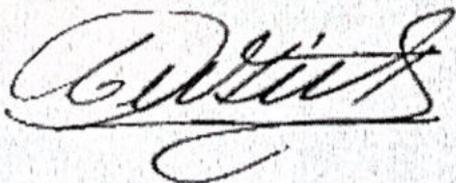
USUARIO: 83123 impreso por: 83123

TURNO: 2019-100-1-103771 FECHA: 19/12/2019

NIS: Q+bn+zRMCZsiMj0YnCF3euX6CwNzksXcVVeHu0h0uqhtc4siqIHuUw==

Verificar en: <http://192.168.76.54:8190/WS-SIRClient/>

EXPEDIDO EN: MANIZALES



El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL HERMAN ZULUAGA SERNA

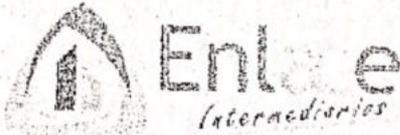


Numero de Matricula del Arrendatario No. SGM-MAOM-2011-12
De 07 de octubre de 2011 Exp. Secretaria de Gobierno

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

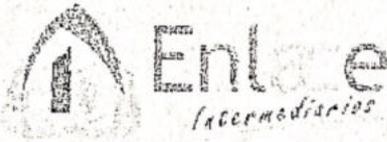
De una parte los señores **ELIECER SANCHEZ POSADA y MARIA ELISA CEBALLOS DE SANCHEZ** mayores de edad, con domicilio en la ciudad de Manizales, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 2.640.994 expedida en Sevilla-Valle y 24.292.372 de Manizales de estado civil Casados con Sociedad Conyugal de Bienes vigente, y quienes en adelante se llamarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y de otra parte el señor **JOSE TEODULO CORTES GARNICA**, mayor de edad, vecino de Tena-Cundinamarca, identificado con cédula de ciudadanía número 19.170.776 de Bogota D.C de estado civil casados con sociedad conyugal de bienes vigente y quien en adelante se llamarán **EL PROMITENTE COMPRADOR**; hábiles para contratar y obligarse, por medio del presente documento hemos celebrado el contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, considerada ley entre las partes, conforme al artículo 1602 en armonía con el 1611 del código civil, contenido en los siguientes términos: **PRIMERO: LOS PROMITENTES VENDEDORES** prometen vender sin reserva alguna en favor de y esta a su vez se compromete a comprar a aquellos, el pleno derecho de dominio y la posesión material que tienen y ejercen sobre los siguientes bienes Inmuebles: **CASA LOTE UBICADO EN LA CALLE 51 No. 35-16 URBANIZACION EL GUAMAL 6ª ETAPA MUNICIPIO DE MANIZALES DEPARTAMENTO DE CALDAS**, cuyos linderos y dimensiones se hallan en la escritura pública No. 1465 del 13 de agosto de 1990 de la Notaria Primera de Manizales. A este inmueble les corresponde las matrícula inmobiliaria número **100-97577** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MANIZALES y las fichas catastrales números **01-02-0671-0009-000**. **FORMA DE ADQUISICION:** El anterior inmueble fue adquirido por LOS PROMITENTES VENDEDORES teniendo el estado civil casados por compra realizada a la señora **ALEJANDRINA AGUILAR HERNANDEZ**, con cedula de ciudadanía número 42.065.536 mediante la escritura pública número 2155 del

Calle 20 Nro. 21-35 Ed. Ángel Oficina 302 - Teléfonos 6830190 - 3167421633
www.enlaceintermediarios.com



Numero de Matricula del Arrendatario No SGM-MAOM-2011-12
De 07 de octubre de 2011 Exp. Secretaria de Gobierno

25 de noviembre de 1998 de la Notaria Primera de Manizales, debidamente inscrita al folio de matricula inmobiliaria No. 100-97577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. - **SEGUNDO: LOS PROMITENTES VENEDORES**, garantizan el bien de su propiedad, libre de gravámenes, limitaciones de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos de ley. **PARAGRAFO:** en cuanto hipotecas el inmueble soporta hipoteca a favor del señor SAUL SERNA SERNA por valor de VEINTITRES MILLONES DE PESOS (\$23.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, mediante las siguientes escrituras publicas: 8402 del 18 de octubre de 2011 de la Notaria Segunda de Manizales y la 8730 del 31 de octubre de 2011 de la Notaria Segunda de Manizales; debidamente inscrita al folio de matricula inmobiliaria No. 100-97577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **TERCERO: PRECIO:** Que el precio del inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa con todas sus anexidades, usos y costumbres es la suma de: **SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 63.000.000) MONEDA CORRIENTE**, suma que cancelará EL PROMITENTE COMPRADOR a LOS PROMITENTES VENEDORES de la siguiente manera: a) La suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, en efectivo el día veinticinco (25) de abril (04) de dos mil doce (2012) a la firma de la presente promesa de compraventa, dinero que la parte vendedora declara recibido a entera satisfacción. b). La suma de **VEINTIOCHO Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$28.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, valor que será cancelado en efectivo a la firma de la escritura de compraventa. c) la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) MONEDA CORRIENTE** será entregado el día nueve (09) de julio (06) de dos mil doce (2012) a entera satisfacción de EL PROMITENTE COMPRADOR al recibir el inmueble al que hace relación la presente promesa de compraventa. **CUARTO: FIRMA DE LA ESCRITURA:** La escritura pública de compraventa que remplace este contrato dándole



Numero de Matricula del Arrendatario No. SGM-MAOIM-2011-12
De 07 de octubre de 2011 Exp. Secretaria de Gobierno.

los visos legales, se otorgará en la NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE MANIZALES, el día veintiséis (26) de abril (04) del año dos mil doce (2012), a las 3:00 p.m. -
PARAGRAFO: En todo caso, las partes contratantes de común acuerdo podrán otorgar la escritura pública de compraventa con anticipación a la hora y fecha prevista en el presente contrato **PARAGRAFO SEGUNDO:** Los gastos que ocasione la escritura de compraventa que remplace este contrato, serán cancelados de la siguiente manera: la retención en la fuente será asumida por LOS PROMITENTES VENDEDORES; Los gastos notariales, el registro, la boleta en rentas departamentales, por partes iguales entre EL PROMITENTE COMPRADOR Y LOS PROMITENTES VENDEDORES. **QUINTO: ENTREGA: LOS PROMITENTES VENDEDORES,** harán entrega real y material del inmueble totalmente desocupado de personas y de cosas a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el día nueve (09) de junio (06) del año dos mil doce (2012) o antes. **PARAGRAFO:** La entrega del inmueble se hace a paz y salvo de todos los servicios públicos, tales como: gas, Agua, energía eléctrica y alcantarillado, e impuestos, tal como predial y valorización, y la cancelación o traslado de los servicios complementarios de teléfono, televisión por cable (parabólica) e internet. **LOS PROMITENTES VENDEDORES,** quedará con el deber de presentar a la Notaria para la firma de la escritura que legalice este contrato, los comprobantes fiscales necesarios para poder autorizarse la escritura, como PAZ Y SALVO DE VALORIZACION MUNICIPAL y FACTURA DE IMPUESTO PREDIAL Y PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES POR ADMINISTRACION debidamente canceladas. **LOS PROMITENTES VENDEDORES** entregan a **EL PROMITENTE COMPRADOR** totalmente canceladas, las facturas de servicios públicos, tales como agua, energía eléctrica, gas domiciliario y alcantarillado hasta la fecha de entrega de los inmuebles, así como las respectivas matriculas y contadores de servicios instalados y funcionando; si las facturas de servicios públicos presentan cobros por créditos de electrodomésticos u otros servicios que no hacen parte del servicio básico domiciliario es

Calle 20 Nro. 21-35 Ed. Ángel Oficina 302 - Teléfonos 3330190 – 3167421653
www.enlaceintermediarios.com

Página 3 de 5



Numero de Matricula del Arrendatario No. SGM-MA/OM-2011-12
De 07 de octubre de 2011 Exp. Secretaria de Gobierno

obligación de LOS PROMITENTES VENDEDORES cancelar dichas cuentas. **LOS PROMITENTES VENDEDORES** entregan el inmueble a paz y salvo del impuesto de valorización – Si llegare a aparecer un nuevo gravamen de valorización a partir de la entrega del inmueble, corre por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. –**SEXTO:** El incumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa por parte de **LOS PROMITENTES VENDEDORES** o por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** tendrá una caución penal de **SEIS MILLONES TRECIENTOS MIL PESOS (\$6.300.000.00) MONEDA CORRIENTE**. Suma que será pagada por el contratante que no cumplió o no se allanó a cumplir en todo o en parte el presente contrato, sin necesidad de requerimiento judicial ni constitución en mora por aquel de los contratantes que si hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir la presente promesa, por lo tanto este contrato, para efectos del cobro de la cláusula penal prestará mérito ejecutivo, excusado el aviso y renunciando al trámite de reconocimiento de este título ejecutivo. Cualquier variación al presente contrato de promesa de compraventa se hará por mutuo acuerdo de las partes y en forma escrita. **SEPTIMA: COMISIÓN:** En la realización de este contrato de promesa de compraventa LA PROMITENTE VENDEDORA, reconocerá a la LIDA TAMAYO DUQUE, identificada con la cedula de ciudadanía número 30.399.161 de Manizales-Caldas, la suma de UN MILLON OCHOCIENTOS NOVENTA MIL PESOS (\$1.890.000.00) MONEDA CORRIENTE por concepto de intermediación en la venta del inmueble objeto del presente contrato, conforme al artículo 1340 del Código de Comercio, valor que será cancelado en su totalidad en efectivo el día de la firma de la escritura publica de compraventa. Cualquier variación al presente contrato de promesa de compraventa se hará por mutuo acuerdo de las partes y en forma escrita.

SEÑOR ELIÉCER SANCHEZ POSADA - GUAMAL

PRESUPUESTO JULIO - 2012

NOMBRE		UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL	TOTAL CAPITULO
LOTE		M2	72		0 \$	-
ITEM	NOMBRE	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL	TOTAL CAPITULO
01	PRELIMINARES					
1-1	LOCALIZACION Y REPLANTEO	M2	53	3.007	158.027	
1-2	LLENOS EN TIERRA	M3	10	7.200	74.844	
	TOTAL CAPITULO				232.871 \$	232.871
02	CIMENTACION					
2-1	EXCAVACION CIMIENTOS (VIGAS FUNDACION)	M3	33	22.200	738.461	
2-2	EXCAVACION CAISSON 4 - 8 MTS	M3	21	35.500	737.748	
2-3	CONCRETO SOLADOS	M3	2	225.200	468.191	
2-4	VIGA DE FUNDACION	M3	1	328.257	354.872	
2-5	CONCRETO ZARPAS	M3	4	297.743	1.114.213	
	TOTAL CAPITULO				3.413.485 \$	3.413.485
03	ESTRUCTURA					
3-1	COLUMNA 30 x 30	ML	67	98.478	6.567.498	
3-2	LOSA METALDECK	M2	82	130.000	10.623.600	
3-3	LOSA MACIZA-E.0,12 MTS ESCALAS	M2	12	92.935	1.098.215	
3-4	ESCALERAS AEREAS CONCRETO	ML	21	49.453	1.033.572	
3-5	VIGAS CUBIERTA 0,30x0,10	M3	1,3296	70.963	94.352	
3-6	VIGAS CUBIERTA 0,20x0,45	ML	83	54.325	4.517.673	
3-7	ACERO 1/4-3/8"-60.000 PSI	KG	3.520	2.675	9.417.158	
3-8	DINTELES PUERTAS	ML	5	20.096	108.518	
	TOTAL CAPITULO				33.460.587 \$	33.460.587
04	MAMPOSTERIA					
4-1	PEGA LADRILLO FAROL .13 APARTAMENTOS	M2	132	30.048	3.967.698	
	TOTAL CAPITULO				3.967.698 \$	3.967.698
05	REVOQUES					
5-1	REVOQUE MUROS	M2	264	16.181	4.273.229	
5-2	REVOQUE FACHADA DESDE NIVEL LOCALES	M2	44	25.089	1.115.448	
5-3	FILETES MURO INT. Y VENTANAS APARTAMENT	ML	141	2.000	281.580	
5-4	IMPERMEABILIZACIONES	M2	29	20.000	584.600	
	TOTAL CAPITULO				6.254.857 \$	6.254.857
06	CUBIERTAS Y CIELOS RASOS					
6-1	ESTRUCTURA METALICA TECHO	M2	30	45.000	1.359.900	
6-2	TECHO ASBESTO CEMENTO	M2	30	21.952	663.397	
6-3	MARQUESINA APARTAMENTOS	M2	2	65.000	161.200	
6-4	CANAL EN LAMINA CAL.22	ML	6	44.000	264.000	
	TOTAL CAPITULO				2.448.497 \$	2.448.497
07	ENCHAPES					
7-1	ENCHAPE BAÑOS APTOS.	M2	42	52.983	2.247.001	
7-2	ENCHAPE COCINA Y PATIO DE ROPAS	M2	53	52.983	2.829.811	
7-3	BORDILLO DUCHA SIN FILOS	ML	3	22.995	75.884	
	TOTAL CAPITULO				5.152.695 \$	5.152.695
08	PISOS					
8-1	PISO APARTAMENTO - PORCELANATO	M2	82	59.538	4.865.445	
8-2	PISO ESCALAS PUNTO FIJO	ML	22	28.655	630.414	
8-3	BASES COCINA	ML	3	31.227	88.996	
8-4	PISO BANOS - APARTAMENTOS	M2	6	59.538	349.488	
8-5	PISO COCINA Y ROPAS	M2	10	59.538	613.241	
8-6	GUARDA ESCOBAS COCINA	ML	20	7.000	140.000	
	TOTAL CAPITULO				6.687.586 \$	6.687.586
09	INS. HIDRAULICA-SANITARIA					
9-1	AGUAS RESIDUALES Y LUBRIFICACIONES	PTOS	14	35.000	490.000	

10-1	RED SECUND.Y APARATOS / GENERAL	PTOS	42	28.000	<u>1.176.000</u>		
	TOTAL CAPITULO				<u>1.176.000</u>	\$	1.176.000
11	APARATOS SANITARIOS	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
11-1	MEZCLADOR DUCHA Y DUCHA APART.	UN	3	80.000	240.000		
11-2	MEZCLADOR LAVAPLATOS APART.	UN	1	70.000	70.000		
11-3	COMBO SANITARIO LAVAMANOS	UN	3	390.000	1.170.000		
11-4	LAVADERO EN FIBRA DE VIDRIO	UN	1	313.296	313.296		
11-5	LAVAPLATOS	UN	1	95.000	95.000		
11-6	LLAVES TERMINALES	UN	3	12.501	37.503		
	TOTAL CAPITULO				<u>1.925.799</u>	\$	1.925.799
12	CARPINTERIA DE MADERA	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
12-1	PORTON MADERA APARTAMENTOS	UN	2	274.500	549.000		
12-2	PUERTAS ALCOBA Y BANO APARTAMENTOS	UN	7	244.500	1.711.500		
12-3	GUARDA ESCOBA SIN COCINA	ML	60	5.775	346.616		
12-4	GUARDA ESCOBAS ESCALAS	ML	14	9.000	126.360		
	TOTAL CAPITULO				<u>2.733.476</u>	\$	2.733.476
13	CARPINTERIA METALICA	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
13-1	VENTANERIA ALUMINIO - SOLO APARTAMNETO:	M2	11	82.835	916.983		
13-2	PASAMANOS METAL-SOLO VENTANAS APT.	ML	12	100.000	1.200.000		
13-3	PUERTAS METALICAS CON CHAPA	UN	2	205.655	411.310		
13-4	DIVISION VIDRIO TEMPLADO	M2	3	190.000	627.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>3.155.294</u>	\$	3.155.294
14	CERRAJERIA	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
14-1	CHAPA PORTON APARTAMENTOS	UN	2	80.000	160.000		
14-2	CHAPA ALCOBA APARTAMENTOS	UN	3	30.000	90.000		
14-3	CHAPA BAÑO APARTAMENTOS	UN	3	25.000	75.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>325.000</u>	\$	325.000
15	PINTURA *	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
15-1	PINTURA CIELOS Y MUROS	M2	53	10.550	554.403		
15-2	PINTURA PASAMANOS	ML	15	7.000	105.000		
15-3	PINTURA FACHADA - GRANIPLAST	M2	44	13.392	595.408		
15-4	PINTURA PUERTAS METALICAS	UN	2	30.000	60.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>1.314.811</u>	\$	1.314.811
18	ASEO	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
18-1	ASEO GENERAL	GL	1	300.000	300.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>300.000</u>	\$	300.000
19	HERRAMIENTA Y EQUIPO	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
19-1	VIBRADOR	DIA	35	27.840	974.400		
19-2	MEZCLADORA 1 SACO	DIA	45	23.200	1.044.000		
19-3	PLUMA 250 KG	DIA	30	17.400	522.000		
19-4	CIZALLA	DIA	90	2.000	180.000		
19-5	HERRAMIENTA MENOR	GL	1	2.750.000	1.925.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>4.645.400</u>	\$	4.645.400
20	ADMINISTRACION	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
20-1	MAESTRO DE OBRA	MES	3	3.000.000	9.000.000		
20-2	CELADOR NOCTURNO	MES	2	900.000	1.800.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>10.800.000</u>	\$	10.800.000
	COSTOS DIRECTOS SIN LOTE				<u>89.074.054</u>	\$	89.074.054
	COSTOS DIRECTOS				<u>89.074.054</u>	\$	89.074.054
	COSTOS INDIRECTOS						
21	IMPREVISTOS	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
21-1	IMPREVISTOS CONSTRUCCION	%	3%	89.074.054	2.672.222		
	TOTAL CAPITULO				<u>2.672.222</u>	\$	2.672.222
22	SERVICIOS PUBLICOS	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL		
22-1	INSTALACION SERVICIOS PUBLICOS	UN	1	350.000	350.000		
22-2	SERVICIOS OBRA	MES	1	670.000	335.000		
	TOTAL CAPITULO				<u>685.000</u>	\$	685.000

23-4	DISEÑO ESTRUCTURAL	UN	1	420.000	420.000	
23-5	DISEÑO ELECTRICO	UN	1	120.000	120.000	
23-6	LICENCIA CONSTRUCCION	UN	1	620.000	620.000	
	TOTAL CAPITULO				2.760.000 \$	2.760.000

24	SEGURIDAD SOCIAL-IMPUESTOS- PARAFISCALES	UNIDAD	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/TOTAL	
24-1	PREDIALES	MES	2	60.000	90.000	
	TOTAL CAPITULO				90.000 \$	90.000

TOTAL INDIRECTOS \$ 6.207.222

TOTAL PRESUPUESTO \$ **95.281.275**

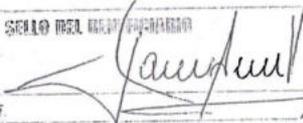
VALOR METRO CUADRADO APARTAMENTO \$ 1.323.351

PROGRAMA = "" SEÑOR ELIÉCER SANCHEZ POSADA ""

CAPITULO	VALOR CAPITULO	TIEMPO DE EJECUCION							
		MES - 1	MES - 2	MES - 3					
01	PRELIMINARES	232.871	XXXXXXXXXXXXXX						
			232.871						\$ 232.871
02	CIMENTACION	3.413.485	XXXXXXXXXXXXXX						
			3.413.485						\$ 3.413.485
03	ESTRUCTURA	33.460.587	XX						
			11.041.994	11.376.599	11.041.994				\$ 33.460.587
04	MAMPOSTERIA	3.967.698	XX						
			1.309.340	1.349.017	1.309.340				\$ 3.967.698
05	REVOQUES	6.254.857		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
				3.127.429	3.127.429				\$ 6.254.857
06	CUBIERTAS Y CIELOS RASOS	2.448.497		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
				1.224.248	1.224.248				\$ 2.448.497
07	ENCHAPES	5.152.695			XXXXXXXXXXXX				
					5.152.695				\$ 5.152.695
08	PISOS	6.687.586	XX						
			1.671.896	2.273.779	2.741.910				\$ 6.687.586
09	INS. HIDRAULICA-SANITARIA	1.080.000	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
			324.000	540.000	216.000				\$ 1.080.000
10	ELECTRICIDAD	1.176.000	XX						
			117.600	352.800	705.600				\$ 1.176.000
11	APARATOS SANITARIOS	1.925.799			XXXXXXXXXXXX				
					1.925.799				\$ 1.925.799
12	CARPINTERIA DE MADERA	2.733.476		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
				1.366.738	1.366.738				\$ 2.733.476
13	CARPINTERIA METALICA	3.155.294			XXXXXXXXXXXX				
					3.155.294				\$ 3.155.294
14	CERRAJERIA	325.000			XXXXXXXXXXXX				
					325.000				\$ 325.000
15	PIINTURA *	1.314.811		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX					
				657.405	657.405				\$ 1.314.811
16	ASEO	300.000			XXXXXXXXXXXX				
					300.000				\$ 300.000
19	HERRAMIENTA Y EQUIPO	4.645.400	XX						
			2.787.240	929.080	929.080				\$ 4.645.400
20	ADMINISTRACION	10.800.000	XX						
			3.780.000	3.240.000	3.780.000				\$ 10.800.000
21	IMPREVISTOS	2.672.222	XX						
			881.833	881.833	908.555				\$ 2.672.222
22	SERVICIOS PUBLICOS	685.000	XX						
			226.050	226.050	232.900				\$ 685.000
23	ESTUDIOS Y DISEÑOS	2.760.000	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX						
			2.760.000						\$ 2.760.000
24	SEGURIDAD SOCIAL-IMPUESTOS-PA	90.000	XX						
			29.700	29.700	30.600				\$ 90.000
	TOTAL PRESUPUESTO	95.281.275							
	TOTAL		28.576.009	27.574.679	39.130.587				\$ 95.281.275

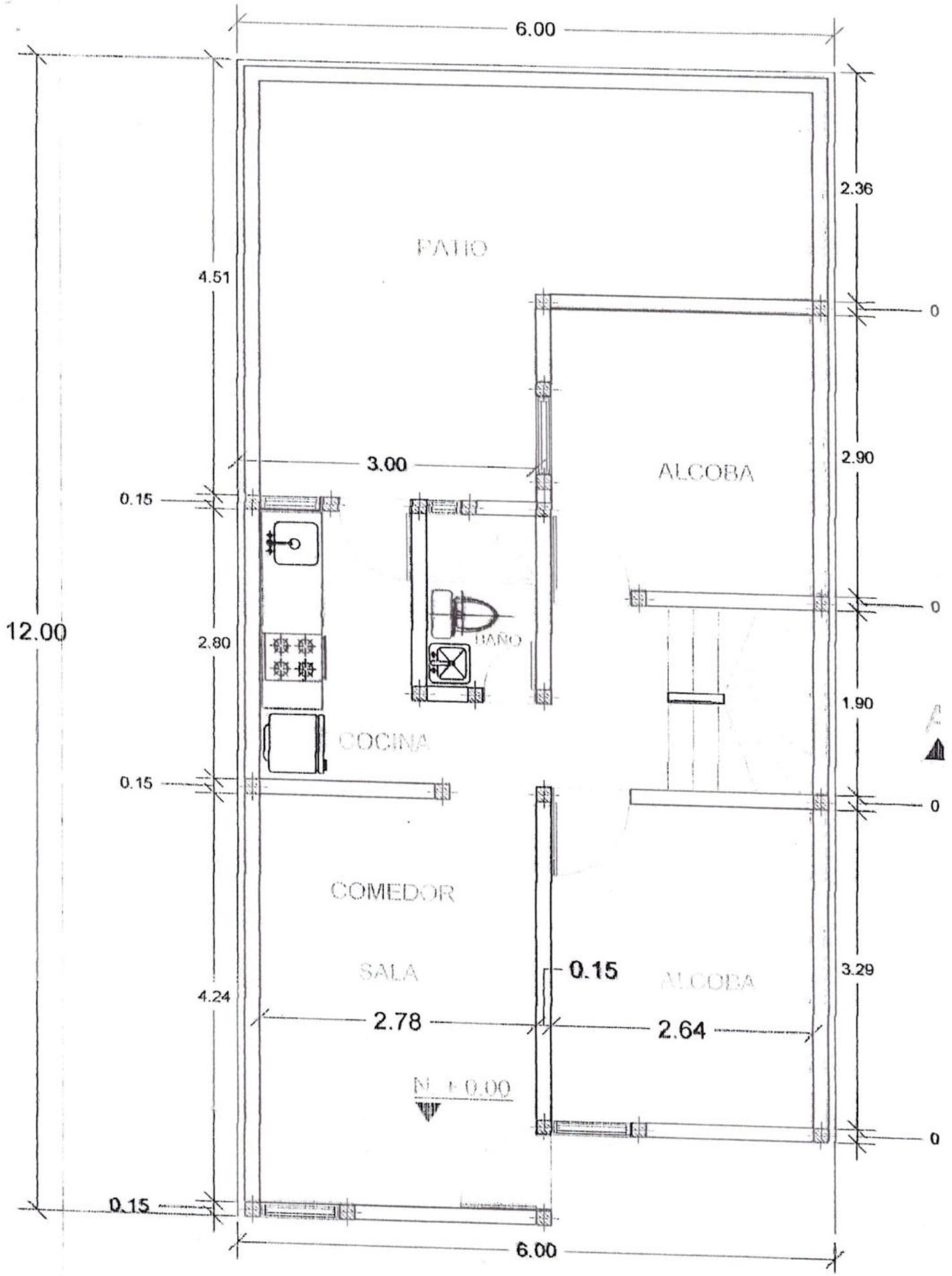
RECIBO DE CAJA MENOR

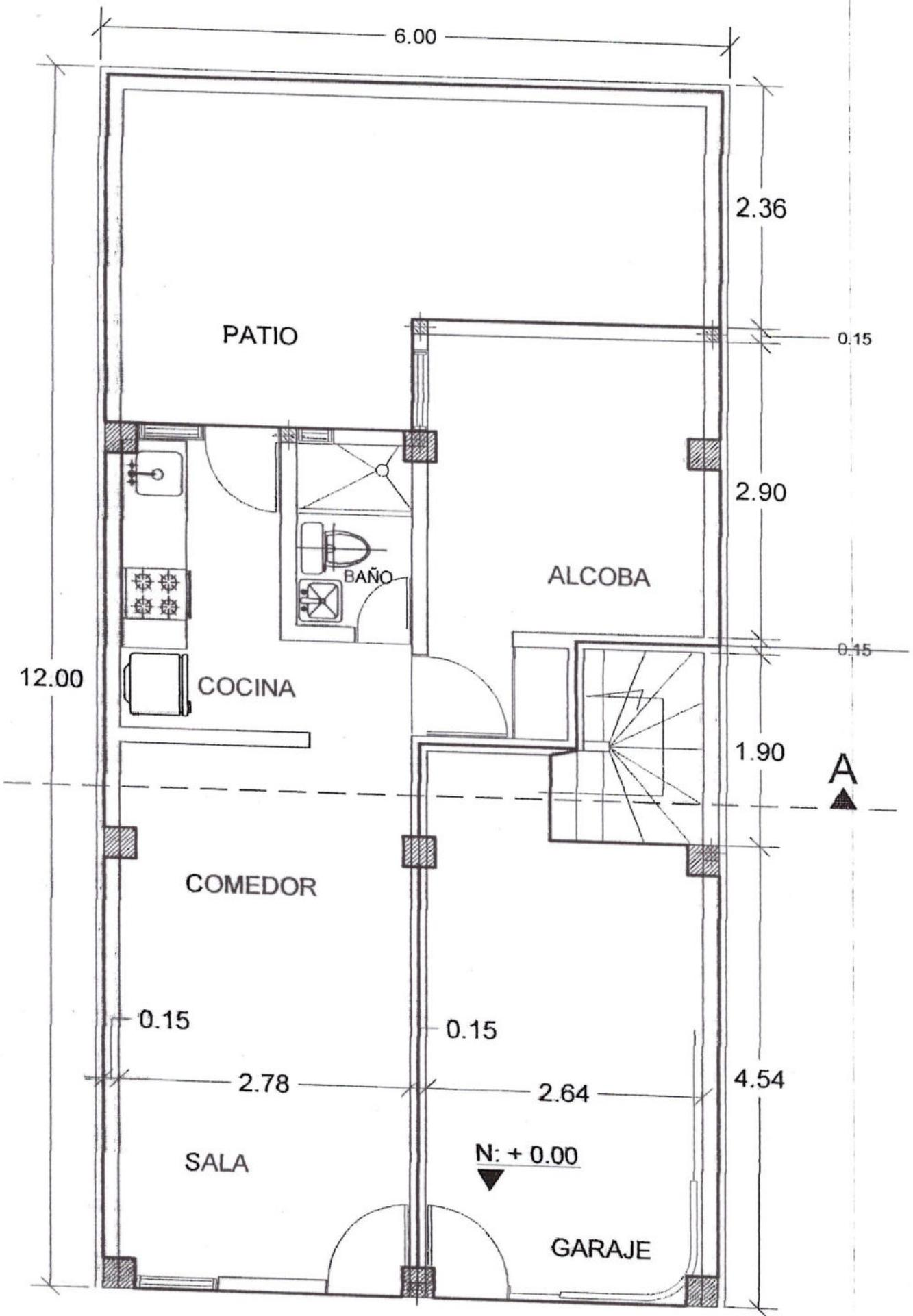
No.

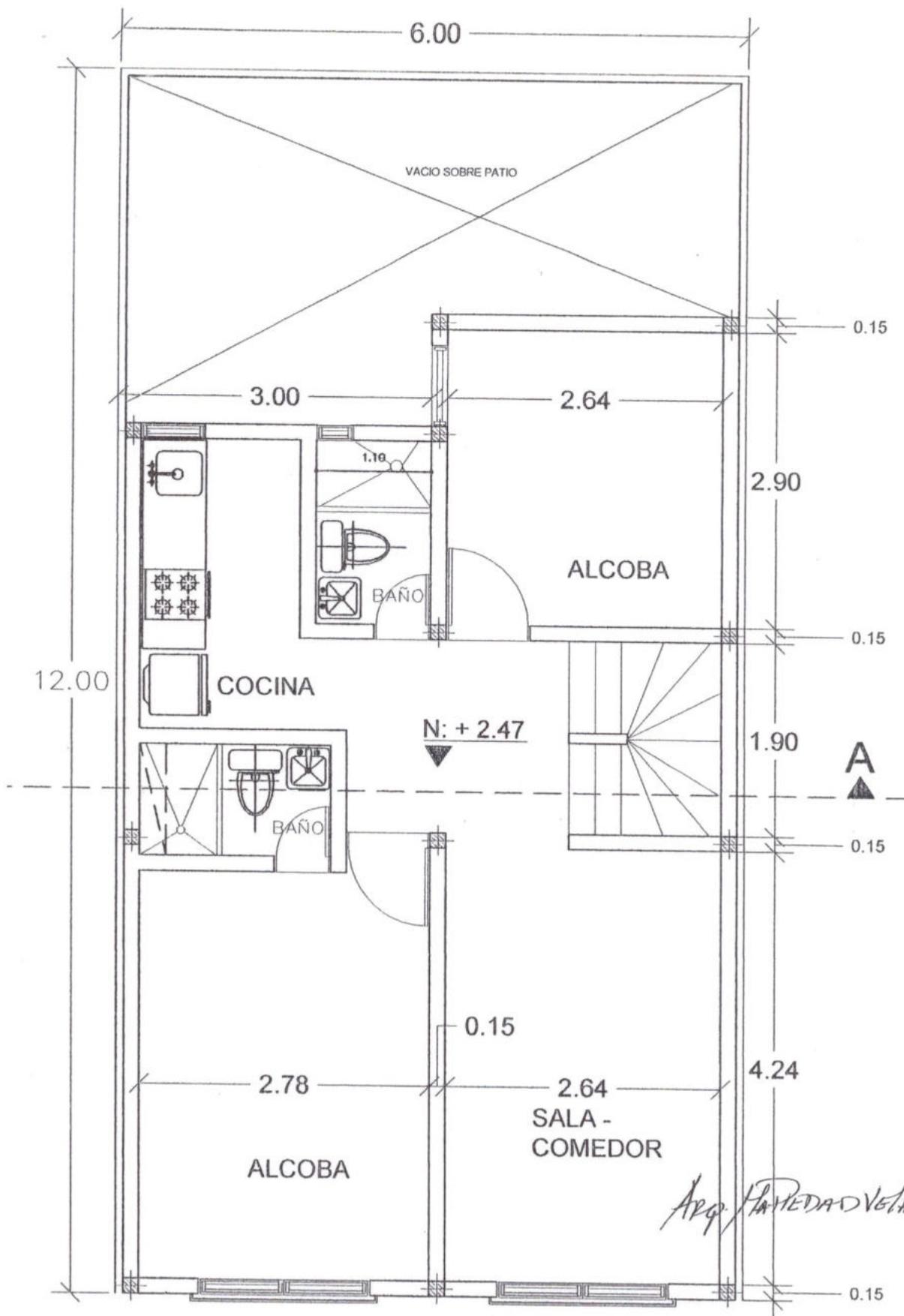
FECHA: Agosto 14 de 2012	
RECEIBIDO A: Trine Segulveda Villa	\$ 1.500.000
POR CONCEPTO DE: Cancelación planos Arquitectonicos, Estructurales, Estudio de Suelos	
VALOR EN LETRAS: Un millon quinientos mil pesos m/c	
CÓDIGO:	FIRMA Y SELLO DEL RECEIBIDOR
IMPRESION:	 C.C. / I.D. 10219346 U.S.



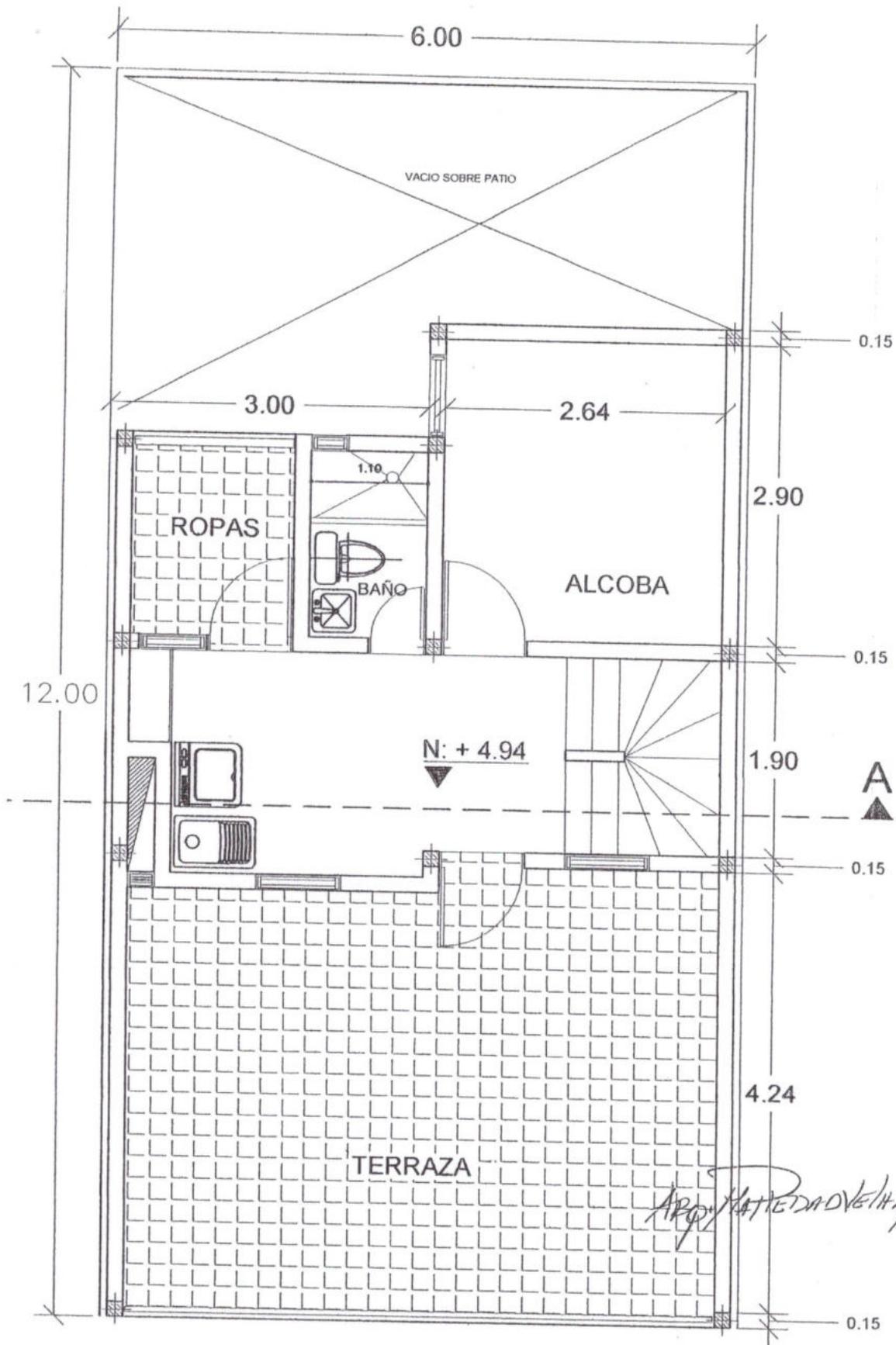
MINISTERIO ECONOMICO







SEGUNDA PLANTA
AMPLIACION



TERCERA PLANTA
AMPLIACION

6.00

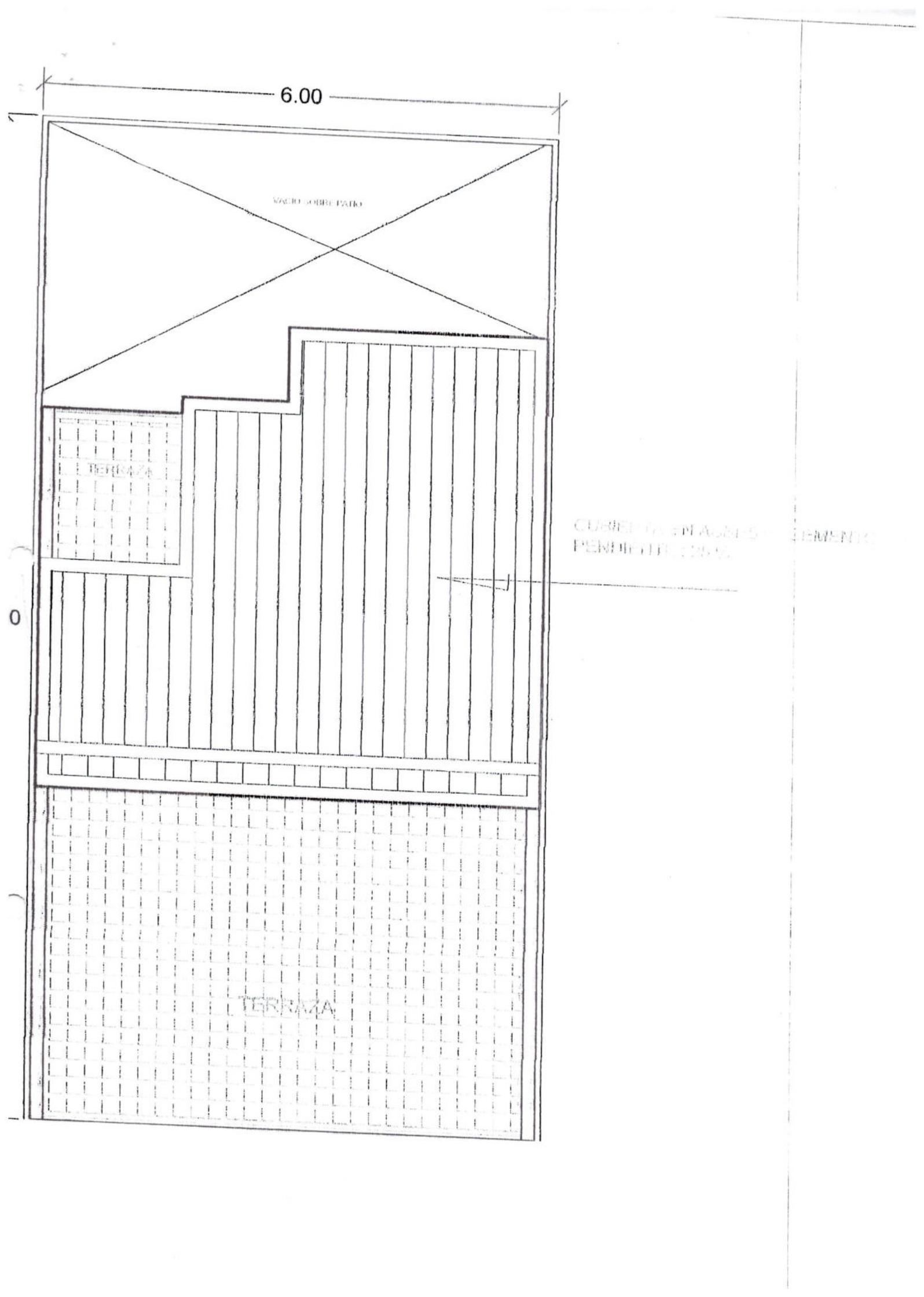
VACIO SOBRE PATIO

TERRAZA

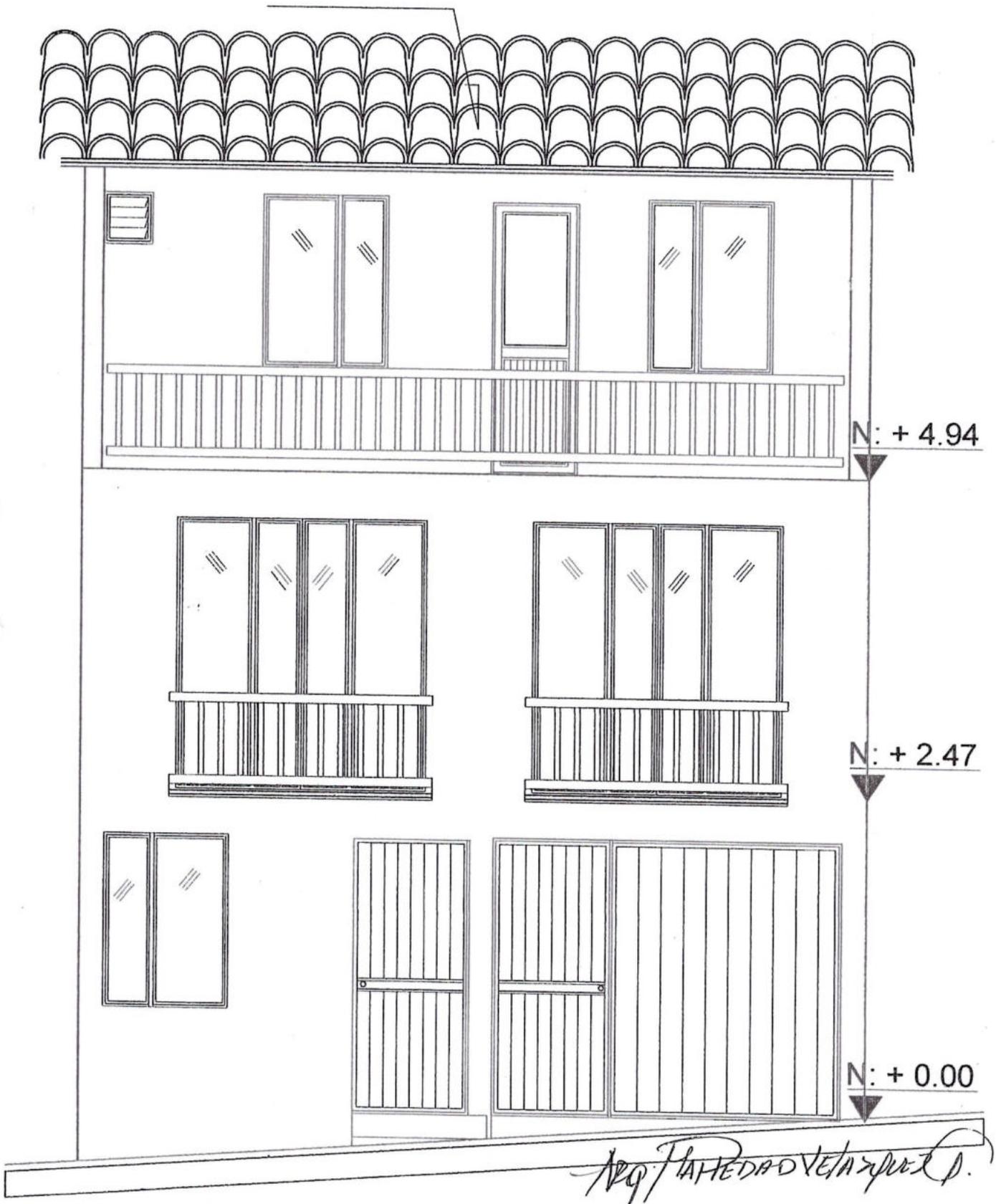
CUBIERTA EN ACERO Y CEMENTO
PENDIENTE 2.00%

TERRAZA

0



CUBIERTA EN ASBESTO CEMENTO
PENDIENTE : 25 %



FACHADA

**RECIBO DE PAGO 1/2
POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

El suscrito, señor **JAIME SEPÚLVEDA VILLA**, mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.219.346 de Manizales, de profesión ingeniero civil con Matrícula Profesional No. 891 de Caldas Consejo Nacional de Ingeniería, por el presente documento declaro que, recibo del señor **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**, también mayor y vecino de Manizales, identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.640.994 de Sevilla, pensionado, la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS M. C. (\$500.000)** como abono al valor total de **\$1.000.000**, que corresponden a la prestación de mis servicios profesionales, para cumplir con los siguientes propósitos:

a) Presentarme al predio urbano de Manizales – casa de habitación -, identificado con la nomenclatura **Calle 51 B No. 38 – 07/09, barrio El Guamal**, para hacer las mediciones generales del predio y las internas de cada uno de los tres (3) pisos, a fin de identificar cabalmente, las dimensiones respectivas, para que los resultados arrojados, sean inscritos en Escritura Pública, bajo las formas de individualización de cada planta y para constituir propiedad horizontal.

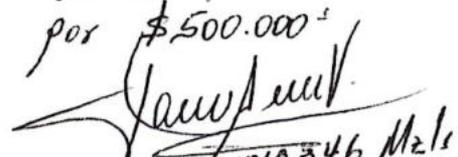
b) Así mismo, teniendo de presente y según las memorias iniciales del área construida por el constructor original, Obras Sociales Betania, sobre la base de un (01) solo piso, más las reformas y/o reconstrucción y/o remodelación finales efectuadas sobre dicho predio, que culminaron con tres (03) pisos habitables en el segundo semestre de 2012, para con ello calcular con base en los precios de la construcción en Manizales y en el año 2012, el valor invertido en la reconstrucción o remodelación final que pasó de uno (01) a tres (03) pisos.

El saldo de los honorarios por \$500.000, se estima para los 08 días siguientes a la fecha de la entrega de los resultados y de las memorias del trabajo encomendado.



JAIME SEPÚLVEDA VILLA
C. C. No. 10.219.346 de Manizales
Ing. Civil con Matrícula Profesional No. 891 de Caldas Consejo Nacional de Ingeniería
Dirección: Calle 51 No. 25- 44, Barrio Arboleda, en Manizales
Teléfono: 8910890 y 313-7502069
Email: jsepulveda49@gmail.com

Sip/bre 27/2016

Recibo # 2 de 2
por \$500.000⁰⁰

C.C. 10.219.346 Mz/1
M. 1. 2016

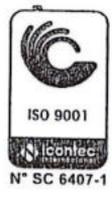


F2

Estos son precios bajos



MATERIALES EMO S.A.
 NIT: 801.002.644.8 - RÉGIMEN COMUN GRANDES CONTRIBUYENTES
 SOMOS REPRESENTANTES EXCLUSIVOS PARA COLOMBIA DE LAS MARCAS:
CELIMA Cerámicas
 Sanitarios **TREBOL**



MATERIALES

MATERIALES EMO S.A. CRA 18 N 23 42 Tel: 8844820 MANIZALES

REGIMEN COMUN - GRANDES CONTRIBUYENTES RES.10520/18 DIC-2003

Resolucion No. 10000042982

Fecha : MAR-14-2012 Numeracion Habilitada MAN1- 13930 al MAN1-550000

Cerámica pisos - Cerámica paredes - Porcelanatos - Sanitarios - Lavamanos - Griterias - Cenefas - Trenzas - Molduras plásticas - Accesorios - Vaplatos - Espejos - Cabinas ducha - Bañeras - Jacuzzis - Pinturas - Pegantes para piso y porcelanato - Aditivos para mortero - Lechadas

RES: AREVALO RICARDO TEL: 3155002052 CLL 7 IN 61 MANIZALES	C.C. & NIT. 9971393	ATENDIDO POR: 061 SIEKAVITZA ARIAS KAR	FACTURA DE VENTA N° MAN1- 18578
	FECHA EXPEDICIÓN: JUL/30/2012	FECHA VENCIMIENTO: JUL/30/2012	

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	LOCALIZACIÓN	PESO UNIT.	CANTIDAD	VR. UNITARIO	% DESCTO.	SUBTOTAL
0020	FIJALISTO GRIS X 25 KG	081-01	25.00	8.00	11,750	4.90	79,994

30/07/12.
Sorge

total Peso KL 200.000	TOTAL SIN IVA 68,960	RETENCION 0.00	VALOR_IVA 11,034	TOTAL 79,994
EL COMPRADOR EXPRESAMENTE ACEPTA EL CONTENIDO DE ESTA FACTURA Y HACE CONSTAR QUE RECIBIÓ MATERIALMENTE Y A SATISFACCIÓN LA MERCANCÍA QUE RELACIONA POR LO CUAL PAGARA SU VALOR O EL SALDO DEL MISMO A MATERIALES EMO S.A. EN LA FECHA DE SU VENCIMIENTO.	FIRMA:		VR. EFECTIVO:	
SU MERCANCIA ANTES DE PARARSE DEL ALMACÉN.			VR. CHEQUES:	79,994
AMBOS Y RECLAMOS ES OBLIGATORIO PRESENTAR LA COPIA ORIGINAL DE ESTA FACTURA.			TARJETA / OTROS:	0
NOMBRE:	C.C. & NIT.	FECHA:	331309	

ESTA FACTURA DE VENTA SE ASIMILA UN TÍTULO VALOR SEGUN LEY 1231 DEL 17 DE JULIO DE 2008, DESPUÉS DE SU VENCIMIENTO. SE COBRARA LOS INTERESES MÁXIMO POR MORA QUE FUE LA LEY

IMPRESO POR: P.O. BOX 104, CALI - TEL: 318 333 7911 - FAX: 318 311 9894



F2

Estos son precios bajos



MATERIALES EMO S.A.
 NIT: 801.002.644.8 - RÉGIMEN COMUN GRANDES CONTRIBUYENTES
 SOMOS REPRESENTANTES EXCLUSIVOS PARA COLOMBIA DE LAS MARCAS



MATERIALES EMO S.A. CRA 18 N 23 42 Tel: 8844820 MANIZALES
 REGIMEN COMUN - GRANDES CONTRIBUYENTES RES.10520/18 DIC-2003

Resolucion No. 10000042982

Fecha : MAR-14-2012 Numeracion Habilitada MANI- 13930 al MANI-550000

cerámica pisos - Cerámica paredes - Porcelanatos - Sanitarios - Lavamanos - Griferías - Cenefas - Trenzas - Molduras plásticas - Accesorios - Lavaplatos - Espejos - Cabinas ducha - Bañeras - Jacuzzis - Pinturas - Pegantes para piso y porcelanato - Aditivos para mortero - Lechadas

NOMBRES: AREVALO RICARDO TEL: 3155002052 CLL 7 IN 61 MANIZALES	C.C. ó NIT.	ATENDIDO POR:	FACTURA DE VENTA N° MANI- 19186
	9971393	251 GIRALDO HINCAPIE LUZ	
	FECHA EXPEDICIÓN:	FECHA VENCIMIENTO:	
	AGO/13/2012	AGO/13/2012	

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	LOCALIZACIÓN	PESO UNIT.	CANTIDAD	VR. UNITARIO	% DESCTO.	SUBTOTAL
00020	FIJALISTO GRIS X 25 KG	081-01	25.00	1.00	11,750	4.89	10,000
<p>13/08/12 Serge</p> <p>COBRADO</p>							

Total Peso KL 25.000	TOTAL SIN IVA 8.621	RETENCION 0.00	VALOR_IVA 1.379	TOTAL 10.000
-------------------------	------------------------	-------------------	--------------------	-----------------

EL COMPRADOR EXPRESAMENTE ACEPTA EL CONTENIDO DE ESTA FACTURA Y HACE CONSTAR QUE RECIBIÓ MATERIALMENTE Y A SATISFACCIÓN LA MERCANCÍA QUE RELACIONA POR LO CUAL PAGARA SU VALOR O EL SALDO DEL MISMO A MATERIALES EMO S.A. EN LA FECHA DE SU VENCIMIENTO. FIRMA: EL COMPRADOR EXPRESAMENTE ACEPTA EL CONTENIDO DE ESTA FACTURA Y HACE CONSTAR QUE RECIBIÓ MATERIALMENTE Y A SATISFACCIÓN LA MERCANCÍA QUE RELACIONA POR LO CUAL PAGARA SU VALOR O EL SALDO DEL MISMO A MATERIALES EMO S.A. EN LA FECHA DE SU VENCIMIENTO. FIRMA: EL COMPRADOR EXPRESAMENTE ACEPTA EL CONTENIDO DE ESTA FACTURA Y HACE CONSTAR QUE RECIBIÓ MATERIALMENTE Y A SATISFACCIÓN LA MERCANCÍA QUE RELACIONA POR LO CUAL PAGARA SU VALOR O EL SALDO DEL MISMO A MATERIALES EMO S.A. EN LA FECHA DE SU VENCIMIENTO. FIRMA:	VR. EFECTIVO:	
	VR. CHEQUES:	10,000
	TARJETA / OTROS:	0
NOMBRE: _____ C.C. ó NIT. _____ FECHA: _____	331937	

ESTA FACTURA DE VENTA SE ASIMILA UN TÍTULO VALOR SEGÚN LEY 1231 DEL 17 DE JULIO DE 2008, DESPUÉS DE SU VENCIMIENTO. SE COBRARÁ LOS INTERESES MÁXIMO POR MORA QUE FIJE LA LEY

IMPRESO POR PAPER S.A. NIT. 900.000.000 TEL. 3211111



F2

Estos son precios bajos



MATERIALES EMO S.A.
 NIT: 801.002.644.8 - RÉGIMEN COMUN GRANDES CONTRIBUYENTES
 SOMOS REPRESENTANTES EXCLUSIVOS PARA COLOMBIA DE LAS MARCAS:
CELIMA Cerámicas
TREBOL Sanitarios



MATERIALES EMO S.A. CRA 18 N 23 42 Tel: 8944820 MANIZALES
 REGIMEN COMUN - GRANDES CONTRIBUYENTES RES.10520/18 DIC-2003

Resolucion No. 10000042982 Fecha : MAR-14-2012 Numeracion Habilitada MANI- 13930 al MANI-550000

cerámica pisos - Cerámica paredes - Porcelanatos - Sanitarios - Lavamanos - Griferías - Cenefas - Trenzas - Molduras plásticas - Accesorios - Lavaplatos - Espejos - Cabinas ducha - Bañeras - Jacuzzi's - Pinturas - Pegantes para piso y porcelanato - Aditivos para mortero - Lechadas

NOMBRES: AREVALO RICARDO TEL: 3155002052 CLL 7 IN 61 MANIZALES		C.C. ó NIT. 9971393		ATENDIDO POR: 061 SIEKAVIZZA ARIAS CAB		FACTURA DE VENTA N° MANI- 19242	
		FECHA EXPEDICIÓN: AGO/14/2012		FECHA VENCIMIENTO: AGO/14/2012			
REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	LOCALIZACIÓN	PESO UNIT.	CANTIDAD	VR. UNITARIO	% DESCTO.	SUBTOTAL
00020	FIJALISTO GRIS X 25 KG	081-01	25.00	1.00	11.750	4.90	9.999
Total Peso Kl 25.000		TOTAL SIN IVA 8.620		RETENCION 0.00		VALOR_IVA 1.379	
						TOTAL 9.999	
EL COMPRADOR EXPRESAMENTE ACEPTA EL CONTENIDO DE ESTA FACTURA Y HACE CONSTAR QUE RECIBIÓ MATERIALMENTE Y A SATISFACCIÓN LA MERCANCÍA QUE RELACIONA POR LO CUAL PAGARA SU VALOR O EL SALDO DEL MISMO A MATERIALES EMO S.A. EN LA FECHA DE SU VENCIMIENTO.		FIRMA:		VR. EFECTIVO:			
SE SU MERCANCIA ANTES DE TIRARSE DEL ALMACÉN.				VR. CHEQUES:		9.999	
CAMBIOS Y RECLAMOS SON DE RESPONSABILIDAD DEL COMPRADOR.				TARJETA / OTROS:		0	
NOMBRE:		C.C. ó NIT.		FECHA:		331996	
ESTA FACTURA DE VENTA SE ASIMILA UN TÍTULO VALOR SEGÚN LEY 1231 DEL 17 DE JULIO DE 2008, DESPUÉS DE SU VENCIMIENTO. SE COBRARÁ LOS INTERESES MÁXIMO POR MORA QUE FIJE LA LEY							

*entregado
v. s. l.*

IMPRESO POR PAPERVAL S.A. "C" BRUJAS 191 TEL: 320 3111 PEREIRA

Ceramigres S.A.

MANIZALES
Carrera 18 No. 24 - 22 Centro
Tel.: 897 8544

FACTURA DE VENTA

NIT. 830.109.487-4
TIV. ECONOMICA ICA 21001 - IVA REGIMEN COMUN

AUTORRETENEDORES RESOLUCION 13335 DE NOV. 13 DE 2007
RESOLUCION DIAN No. 320000797961 DE FECHA 2011/06/21
RANGO DEL No. 620 - 12001 AL No. 620 - 24000 AUTORIZA

No.

62000015496

PRE: CEBALLOS MARIA ELISA	NIT: 24292372	FECHA FACTURA: 23/07/2012
DIRECCION: CL 51 B 38 07 EL GUAMAL	TEL: 8985082	FECHA VENCIMIENTO: 5609

CODIGO	DESCRIPCION	UN.	VR. UNITARIO	CANTIDAD	DESCUENTOS		VALOR NETO
					%	VALORES	
3089	PARED 5134 ROSADO 20*30		12,413.7	14.00	0.00	0.00	173,793.00
2415	GENEFA BRUNCH CAFE 8*25		2,155.1	24.00	20.00	10,345.00	51,724.00
0344	LAPIZ TRENZA CAFE 2*22.7 L00001791	LN	1,379.3	48.00	0.00	0.00	65,207.00
3091	PARED 5133 VERDE 20*30		12,413.7	14.00	0.00	0.00	173,793.00
2413	GENEFA CANELILLO 2 VERDE OSCURO 8*25		2,155.1	6.00	20.00	2,586.00	12,931.00

ENTREGADO
 BODEGA
 NIT. 830.109.487-4
 Ceramigres S.A.

Ceramigres S.A.
 830.109.487-4
 CANCELADO

NO SE ACEPTA RECLAMOS POR MERCANCIA INSTALADA - PLAZO MAXIMO PARA RETIRAR MERCANCIA SEPARADA 30 DIAS

VENCIMIENTO 23/07/2012	VENDEDOR: CARLOS ANDRES	ZONA: MANIZALES	CODIGO VENDEDOR: 01	VALOR BRUTO: 478,448.00
COMO NOS CONTACTAR	NOMBRE DE QUIEN RECIBE: []	Esta factura de venta se valida para todos sus efectos a una letra de cambio según el artículo 774 del C.Co. y causa intereses por mora a la fecha de vencimiento, a la tasa máxima legal mensual vigente. Esta factura presta mérito ejecutivo de conformidad con el artículo 488 del C.P.C.. Todo Cheque devuelto origina una sanción del 20% conforme al Art. 731 del C.Co. El comprador declara haber recibido real y materialmente la mercancía descrita, a satisfacción e igualmente hace constar que la firma de persona distinta a la suya cuenta con su autorización para firmar, recibir, cancelar la deuda y obligar al comprador. No se aceptan reclamaciones por mercancía instalada. Plazo máximo para retirar mercancía separada - 30 días.		RETENIDA: 0.00
COMENTARIOS CUARENTA Y CINCO DIAS DESPUES DEL VENCIMIENTO	IDENTIFICACION: []	SUBTOTAL: 478,448.00		DESCUENTO: 0.00
FIRMA Y SELLO NIT. []	FECHA: []	OBSEQUIO: 12,931.00		IVA: 0.00
CONTROL []		TOTAL: 74,483.00		
015496				540,000.00

DATOS CLIENTE

FECHA FACTURA

HORA

COD. VEND.

SUCURSAL

LOS DE SANCHEZ MARIA ELIS
24292372
B 38 07 EL GUANAL
885052 3187037870
SALES

OBSERVACIONES:

LA PRESENTE FACTURA DE VENTA SE ASIMILA EN TODOS SUS EFECTOS A UN TITULO VALOR SEGÚN LEY 1231 DE JULIO DE 2008.

REFERENCIA	DESCRIPCIÓN PRODUCTO	CANTIDAD	UNID. DE VTA.	CANTIDAD ALTERNATIVA	BOD	VR. UNITARIO	DESCUENTO	VR. TOTAL
3002	PARED MIRAFLORES BLANCO SUNSET 180.00	12.00	M ²	6	17	12.531		150,372
3272	PARED MIRAFLORES ROJO SUNSET 30.00	2.00	M ²	1	17	12.531		25,062
2452	LISO TERRAZO VILLAMONTE SUNSET 56.74	3.48	M ²	2	17	12.531		44,741
2502	LISO EXT ROBAINA SUNSET 126.18	7.44	M ²	4	17	13.793		102,621

ESTIMADO CLIENTE
EN EL MOMENTO DE ENTREGA
VERIFIQUE CANTIDAD, CONTENIDO
Y BUEN ESTADO DE LA MERCANCÍA.
UNA VEZ FIRMADO NO SE ACEPTAN
RECLAMACIONES.

RECIBIDO
COMERCIAL CALDAS S.A.
2012 JUL 04

Comercial Caldas
ENTREGADO

24 JUL 2012

LUCCION DIAN POR COMPUTADOR AUTORIZACION N° 100000058343
210/12/17 NUMERACION DEL PRECIO SI - 1 AL 10000

LETRAS: TRECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON CERO CT
VS M/CTE.

VALOR BRUTO	328,336
VALOR IVA	52,545
NETO A PAGAR	300,930

ADO CLIENTE: AL MOMENTO DE LA ENTREGA FAVOR VERIFICAR CANTIDAD Y ESTADO DE LA MERCANCÍA, UNA VEZ FIRMADA LA FACTURA NO PROCEDE NINGÚN RECLAMO POR FALTANTE O
DA DE MERCANCÍA. ACEPTAMOS DEVOLUCIONES HASTA 15 DÍAS DESPUÉS DE FECHA ELABORACIÓN FACTURA, PREVIO CUMPLIMIENTO CON LAS POLÍTICAS DE LA EMPRESA.

PARA: CUALQUIER SUGERENCIA ESCRIBANOS AL CORREO
atencionalcliente@comercialcaldas.com

32.32

c.c. - 17954

FAVOR GIRAR CHEQUE CRUZADO A
NOMBRE DE COMERCIAL CALDAS S.A.

CERTIFICO QUE ESTOY AUTORIZADO POR LA EMPRESA PARA RECIBIR
MERCANCÍA Y COMPROMETERLA EN SU PAGO.

NIT. O C.C. FIRMA Y SELLO

CONSTANCIA DE SECRETARIA:

Paso a Despacho de la Señora Jueza las presentes diligencias, informándole que el Centro de Servicios de los Juzgados Civiles Municipales y de Familia de la Ciudad, informa que la demandada se notificó personalmente, además, informándole que la diligencia programada para el 03 de Agosto de 2016 no se podrá llevar a cabo por complicaciones en la agenda del Despacho. Sírvase proveer.

Manizales, 29 de Julio de 2016.

Natalia Gómez Castaño

NATALIA GÓMEZ CASTAÑO
SECRETARIA

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Manizales, veintinueve (29) de Julio de dos mil dieciséis (2016)

PROCESO: INTERROGATORIO DE PARTE
DEMANDANTE: ELIECER SANCHEZ POSADA
DEMANDADO: ELEISI SANCHEZ CEBALLOS
RADICADO: 17001-40-03-005-2016-00366-00
INTERLOCUTORIO No. 1615

Visto el informe secretarial que antecede, incorpórense al expediente del proceso de la referencia las diligencias procedentes del Centro Servicios de los Juzgados Civiles Municipales y de Familia de la Ciudad, para conocimiento de la parte interesada.

Por otro lado, se dispone fijar nueva fecha para llevar a cabo la diligencia, el próximo **DIECISIETE (17) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISÉIS (2016), a las DIEZ DE LA MAÑANA (10:00 A.M).**

NOTIFÍQUESE

Alexandra Hernández Hurtado

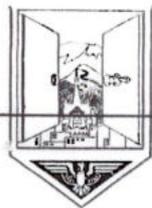
ALEXANDRA HERNÁNDEZ HURTADO
JUEZA

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Por Estado No. 125 de esta fecha se notificó el auto anterior.

Manizales, 01 de 08 de 2016

Natalia Gómez Castaño
NATALIA GÓMEZ CASTAÑO



MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.053-7

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. 203108777

FICHA CATASTRAL 10200000663000600000000		FICHA ANTERIOR 10206630006000		PAGUE EN BANCOS O CORPORACIONES	
NOMBRE DEL PROPIETARIO ALEISI SANCHEZ CEBALLOS		NIT o C.C. 30312173		Nro. PROPIETARIOS 1	
DIRECCIÓN DE PREDIO C 51B 38 07		ÚLTIMA RESOLUCIÓN		PERÍODO FACTURADO 2 2017	
DIRECCIÓN DE ENTREGA C 51B 38 07					
AVALUO 106.502.000,00	% o I.P.U. 5,50	DEST. ECONÓMICA 008	ESTRATO 3		
I.P.U. 32.716,00	RECARGO I.P.U. 18.222,00	SALDO ANTERIOR 441.095,00	VALOR DESCUENTO 0,00		
CORPOCALDAS 44.383,00	RECARGO CORPOCALDAS 24.038,00	TOTAL PERIODO 119.359,00	VALOR SEGURO 30.628,00		
NOTAS PENDIENTES 0,00	FEC. VENCIMIENTO 28/04/2017	TOTAL SIN SEGURO 560.454,00	TOTAL CON SEGURO 591.082,00		

NÚMERO DE DIRECCIÓN: EDIFICIO LEONIDAS LONDOÑO (primer piso).
Pago con tarjeta de crédito en Tesorería Municipal
Líneas atención Contribuyente 8720722 ext: 120, 133

IMPRIMIÓ: GLORIA CUERVO

MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.053-7

IMPUESTO PREDIAL Y SEGURO VOLUNTARIO

IMPUESTO PREDIAL Y SEGURO VOLUNTARIO

CONCEPTO	BIMESTRE CON SEGURO
IMPUESTO PREDIAL	560.454,00
PRIMA SEGURO	25.738,00
VALOR SEGURO	4.890,00
TOTAL CON SEGURO	591.082,00

FECHA CONTROL	PER. FACTURADO	RECIBO
	2 2017	203108777
FICHA CATASTRAL	CONCEPTO	TOTAL CON SEGURO
1 102000006630006000	BIMESTRE CON	591.082,00



(415)7707228098279(8020)0000000000203108777(3900)0000591082(96)20170428

MUNICIPIO DE MANIZALES
NIT. 890.801.053-7

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

CONCEPTO	BIMESTRE SIN SEGURO
TOTAL SIN SEGURO	560.454,00
DESCUENTO	

FECHA CONTROL	PER. FACTURADO	RECIBO
	2 2017	203108777
FICHA CATASTRAL	CONCEPTO	TOTAL FACTURADO
1 102000006630006000	BIMESTRE SIN SEGURO	560.454,00



(415)7707228098279(8020)0000000000203108777(3900)0000560454(96)20170428

FAVOR NO SOBRESCRIBIR EL CÓDIGO DE BARRAS

IMPRESO POR MOLINO LONDOÑO E HIJOS LTDA. - EDITORIAL JAMPA. No. 890.801.053-1 MANIZALES
USO OFICIAL - ALCALDIA DE MANIZALES

HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA
Abogado

Manizales, 20 de septiembre de 2016

Señora

ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS

Oficina de la Coordinadora del Campus Virtual, del "Programa Tecnología en Sistemas Informáticos", Universidad de Caldas, Sede Central, Edificio del Parque, Piso 2, en la Calle 65 No. 26 - 10, teléfono 8781500 extensión 13657
Manizales

Ref. : VISITA TÉCNICA DEL INGENIERO CALCULISTA **JAIME SEPÚLVEDA**
Casa Calle 51 B No. 38 – 07/09, Barrio Guamal de Manizales

Respetable Señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**:

Como es de recordar, durante la audiencia celebrada en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales, a su propia interpretación, "Usted se acoge a lo que sea legal" para el caso de la identificación de la parte de copropiedad que existe entre Usted y su señor padre **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**, en el tema de la reforma de la casa Calle 51 B No. 38 – 07/09, Barrio Guamal de Manizales.

También le recuerdo que Usted manifestó prestar toda su colaboración para que lo legal se cumpla, por lo tanto, se requiere la intervención de un experto profesional de la materia.

Para ese efecto, he acudido al ingeniero calculista **JAIME SEPÚLVEDA**, quien fue la persona que directamente elaboró los cálculos para la reforma de la casa en el año 2012.

El ingeniero ha recobrado las memorias y los planos y requiere tomar las medidas físicas con las cuales quedaron las tres (3) plantas, por si ocurrió alguna variación, que ha veces ocurre, durante la parte operativa de la reforma constructiva.

Por lo tanto, el ingeniero requiere visitar la casa y tomarse el tiempo necesario y suficiente para tomar las medidas de manera clara y sin errores, de la primera planta que es la que Usted actualmente ocupa.

Por lo tanto, y le recuerdo que en audiencia le manifesté que a Usted la tendríamos en cuenta para todas las gestiones y Usted aceptó, es por lo que el ingeniero **SEPÚLVEDA** estima estar en su lugar de habitación – primera planta de la casa –, en los primeros dos días de la semana entrante (semana del 26 al 30) del presente mes de septiembre, según su disponibilidad. // NO quiere esto decir que se tomará dos (2) días estar en su casa, sino unos minutos mientras mide físicamente y registra los datos.

En este sentido le solicité ponerse en contacto conmigo desde la semana pasada, por vía de correo electrónico a su Departamento de trabajo, en la Universidad de Caldas, sin tener respuesta hasta ahora. Mi email: hugomario.abog@hotmail.com

Le registro mi teléfono celular: 312-2581745, para que Usted haga lo propio conmigo, esto es, me de su número de celular, para coordinar con Usted la breve visita del ingeniero a la lugar de su habitación. Le agradezco su pronta atención a esta carta.

Atentamente


HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA
C. C. No. 10.234.569 de Manizales
T. P. No. 117.386 del C. S. de la J.

COTEJADO
Nombre: **Yanelli**
Fecha: **21 de Septiembre de 2016**
Hora: **12:00**
Lugar: **Manizales**



ANEXO A QUEJA # 335/2016

VV-06288957

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

LUGAR Y FECHA DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO: **MANIZALES, NOVIEMBRE 29/2016**
 ARRENDADOR (ES): **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**
 Nombre e identificación: **C.C. # 2.640.994**
 ARRENDATARIO (S): **ADRIANA PATRICIA AMAYA CARVAJAL**
 Nombre e identificación: **C.C. # 24.826.824**
 Dirección del inmueble: **CALLE 51 B # 38-09 PISO 2 Y 3 B. BUENA VISTA, MANIZALES**
 Precio o canon: **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.C. (\$ 350.000=)**
 Avalúo Catastral: _____
 Término de duración del contrato: **TRES (03) MESES PROPRIOBABLES** Año (s) _____
 Fecha de iniciación del contrato: Día **NOVIEMBRE 29/2016** Mes _____ Año _____

El inmueble consta de los servicios de: **AGUA, LUZ, TELEVISIÓN, DEBIDAMENTE AMOBLADO, CON ENSERES Y ELECTRODOMESTICOS.**
 Cuyo pago corresponde a: **EL ARRENDATARIO**

A demás de las anteriores estipulaciones, las partes de común acuerdo convienen las siguientes cláusulas:
PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: Mediante el presente contrato, el (los) arrendador (es) se obliga (n) a conceder a el (los) arrendatario (s) el goce del inmueble urbano destinado a vivienda cuyos linderos se determinan en la cláusula décima quinta de este contrato junto con los demás elementos que figuran en inventario separado firmado por las partes, y el (los) arrendatario (s), a pagar por este goce el canon o renta estipulado. **SEGUNDA - PAGO, OPORTUNIDAD Y SITIO:** El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a pagar a el (los) arrendador (es) por el goce del inmueble y demás elementos, el precio o canon acordado en **MANIZALES**, la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.C. (\$ 350.000=)** dentro de los primeros **CINCO (05)** días de cada período contractual, a el (los) arrendador (es) o a su orden. El canon podrá ser incrementado anualmente de acuerdo con el porcentaje autorizado legalmente. Si el canon se pagare en cheque, el canon se considera satisfecho en la fecha de pago solo una vez que el banco haga el respectivo abono siempre y cuando el cheque haya sido presentado en el tiempo para su pago al respectivo banco. **TERCERA - DESTINACION:** El (los) arrendatario (s) se compromete (n) a darle al inmueble el uso para vivienda de él (ellos) y su (s) familia (s), y no podrá (n) darle otro uso, ni ceder, ni transferir el arrendamiento sin la autorización escrita de el (los) arrendador (es). El incumplimiento de esta obligación, dará derecho a el (los) arrendador (es) para dar por terminado este contrato y exigir la entrega del inmueble. En caso de cesión o subarriendo por parte de el (los) arrendatario (s), el (los) arrendador (es) podrá (n) celebrar un nuevo contrato de arriendo con los usuarios reales, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncia (n) expresamente el (los) arrendatario (s). **CUARTA - RECIBO Y ESTADO:** El (los) arrendatario (s) declara (n) que ha (n) recibido el inmueble objeto de este contrato en buen estado, conforme al inventario que se adjunta, el cual hace parte de este contrato; en el mismo se determinan los servicios, cosas y usos conexos. El (los) arrendatario (s) se obliga (n) a la terminación del contrato a devolver al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado que se recibió, salvo el deterioro proveniente del transcurso del tiempo y el uso legítimo del bien arrendado. **QUINTA - REPARACIONES:** El (los) arrendatario (s) tendrá (n) a su cargo las reparaciones localivas a que se refiere la Ley y no podrá (n) realizar otras sin el consentimiento escrito de el (los) arrendador (es). En caso que el (los) arrendatario (s) realice (n) reparaciones indispensables no localivas que se causen sin su culpa, a menos que las partes acuerden otra cosa, podrá (n) el (los) arrendatario (s) descontar el costo de las reparaciones del valor de la renta, sin que tales descuentos excedan el treinta por ciento (30%) del valor de la misma. Si el costo de las reparaciones fuere mayor, el (los) arrendatario (s) puede (n) descontar periódicamente hasta el treinta por ciento (30%) del valor de la renta, hasta completar el costo total. **SEXTA - OBLIGACIONES ESPECIALES DE LAS PARTES:** a) De el (los) arrendador (es): 1. El (los) arrendador (es) hará (n) entrega material del inmueble a el (los) arrendatario (s) el día **NOVIEMBRE 29/2016**, del mes de _____, del año _____, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, y pondrá (n) a su disposición los servicios, cosas y usos conexos convenidos en el presente contrato, mediante inventario, del cual hará entrega a el (los) arrendatario (s), así como copia del contrato con firmas originales. En caso que el (los) arrendador (es) no suministre (n) a el (los) arrendatario (s) copia del contrato con firmas originales, será (n) sancionado (s) por la autoridad competente con multas equivalentes a tres (3) mensualidades de arrendamiento. 2. Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el cumplimiento del objeto del contrato. 3. Liberar (n) a el (los) arrendatario (s) de toda turbación en el goce del inmueble. 4. Hacer las reparaciones necesarias del bien objeto del arriendo, y los localivas pero solo cuando estas proviniere de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada. **Parágrafo.** Cuando sea procedente, por tratarse de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal el (los) arrendador (es) hará (n) entrega a el (los) arrendatario (s) de una copia del reglamento interno de propiedad horizontal al que se encuentre sometido el inmueble. 5. Cuando se trate de vivienda necesarias, cuando no sean atribuibles a el (los) arrendatario (s), y garantizar el mantenimiento del orden interno de la vivienda. 6. Expedir comprobante escrito en el que conste la fecha, cuantía y período al cual corresponde el pago del arrendamiento, so pena que el (los) arrendatario (s), en caso de inuencia, por la autoridad competente. 7. Las demás obligaciones contenidas en la ley. b) De el (los) arrendatario (s): 1. Pagar a el (los) arrendador (es) en el término convenido en la cláusula segunda del presente contrato, el precio del arrendamiento. Si el (los) arrendador (es) se rehúsa (n) a recibir el canon o renta, el (los) arrendatario (s) o su representante, su obligación consignando dicho pago en la forma prevista en el artículo 10 de la ley 820 de 2003. 2. Gozar del inmueble según los términos y espíritu de este contrato. 3. Velar y cuidar por la conservación del inmueble y las cosas recibidas en arrendamiento. En caso de dño o deterioros distintos a los derivados del uso normal o de accidente del tiempo y que fueren imputables al mal uso del inmueble o a su propia culpa, efectuar oportunamente y por su cuenta las reparaciones o sustituciones del caso. 4. Cumplir con las normas contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, si este fuere sometido a dicho régimen. 5. Rescindir el inmueble a la terminación del contrato, en el estado en que se lo fue entregado salvo el deterioro natural o accidental que sobrevenga y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) restituirá al (los) arrendador (es) el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural o accidental que sobrevenga y el uso legítimo y poniéndolo a disposición de el (los) arrendador (es). El (los) arrendatario (s) será (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexos o acometidos que se realicen durante el contrato por el (los) arrendatario (s) o su representante, salvo que el (los) arrendador (es) sea (n) responsable (s) por el pago de servicios o conexos o acometidos que se realicen durante el contrato por el (los) arrendador (es) o su representante. 6. Hacer seguros al inmueble distintos de los localivas, sin autorización de el (los) arrendador (es). 7. Si el (los) arrendatario (s) no quiere (n) pagar el canon o renta de este, el (los) arrendador (es) podrá (n) a) proponer y b) los) arrendatario (s) se comprometen a permitir la Revisión Técnica Reglamentaria de la instalación de gas realizada por Gas Natural de Colombia, o por el (los) arrendador (es) o su representante, y entregando al arrendador el documento donde consta el servicio, si el inmueble tiene este servicio instalado. 8. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 9. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 10. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 11. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 12. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 13. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 14. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 15. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 16. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 17. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 18. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 19. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 20. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 21. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 22. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 23. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 24. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 25. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 26. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 27. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 28. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 29. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 30. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 31. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 32. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 33. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 34. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 35. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 36. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 37. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 38. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 39. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 40. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 41. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 42. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 43. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 44. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 45. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 46. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 47. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 48. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 49. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 50. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 51. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 52. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 53. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 54. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 55. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 56. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 57. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 58. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 59. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 60. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 61. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 62. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 63. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 64. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es). 65. El (los) arrendatario (s) no podrá (n) subarrendar, ni ceder, ni transferir el arrendamiento, ni el uso del inmueble, ni el cambio de destino y del recíproca ni reparación de los equipos según recomendación, y si estos fueren de el (los) arrendador (es).



LEGIS
Tienen los derechos Reservados

PROCESO DE CONCILIACIÓN
MANIZALES
NOVIEMBRE 29/2016
CONCILIACIÓN
NOVIEMBRE 29/2016

Carital
19-12-2016
2 folios

ENTRADA EN VIGENCIA
130220



4. Las mejoras, cambios y ampliaciones que se hagan al inmueble sin autorización expresa de el (los) arrendador (es) o la destrucción total o parcial del inmueble o área arrendada por parte de el (los) arrendatario (s) o la incursión reiterada de el (los) arrendatario (s) en proceder que afecten la tranquilidad ciudadana de los vecinos, o la destrucción del inmueble para actos delictivos o que impliquen alguna contaminación, debidamente comprobados ante la autoridad de policía. 6. La violación por el (los) arrendatario (s) de las normas del respectivo reglamento de propiedad horizontal cuando se trate de viviendas sometidas a este régimen. 7. El (los) arrendador (es), con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003 podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento durante las prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendatario (s) estará (n) obligado (s) a restituir el inmueble. 8. El (los) arrendador (es) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas invocando cualquiera de los siguientes causales especiales: a) Cuando el (los) arrendatario (s) a través del servicio postal autorizado con una antelación no menor a tres (3) meses a la fecha de vencimiento: a) Cuando el (los) propietario (s) o poseedor (es) del inmueble necesitare (n) ocuparlo para su propia habitación, por un término no menor a un (1) año; b) Cuando el inmueble haya de destinarse para servir una nueva construcción o cuando se requiere desocuparlo con el fin de ejecutar obras independientes para su reparación; c) Cuando haya de entregarse el cumplimiento de las obligaciones inherentes en el contrato de compraventa; d) La plena voluntad de dar por terminado el contrato, siempre y cuando, el contrato de arrendamiento cumple como mínimo un año de ejecución. En este último caso el (los) arrendador (es) deberá (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s) con una suma equivalente al precio de uno punto cinco (1.5) meses de arrendamiento. Cuando se trate de las causas previstas en los literales a), b) y c), el (los) arrendador (es) acompañará (n) al aviso escrito la constancia de haber constituido una caución (dinero, fianza o otorgada por la compañía de seguros legalmente reconocida, constituida a favor de el (los) arrendatario (s) por un valor equivalente a seis (6) meses del precio del arrendamiento vigente, para garantizar el cumplimiento de la causal invocada dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de restitución. Cuando se trate de la causal prevista en el literal d), el pago de la indemnización se realizará mediante el procedimiento establecido en el artículo 23 de la ley 820 de 2003. De no mediar constancia por escrito de preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. II. Por parte de el (los) arrendatario (s): 1. La suspensión de la inscripción de los seguros públicos al inmueble, por acción premeditada de el (los) arrendador (es) o porque incurra (n) en mora en los pagos que le correspondan hacer como arrendatario (s). 2. La incursión reiterada de el (los) arrendador (es) en proceder que afecten gravemente el disfrute cabal por el (los) arrendatario (s) del inmueble arrendado, debidamente comprobada ante la autoridad policial. 3. El desconocimiento por parte de el (los) arrendador (es) de los derechos reconocidos a el (los) arrendatario (s) por la Ley o el contrato. 4. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento dentro del término inicial o durante sus prórrogas, previo aviso escrito dirigido a el (los) arrendador (es) a través del servicio postal autorizado, con una antelación no menor de tres (3) meses y el pago de una indemnización equivalente al precio de tres (3) meses de arrendamiento y siguiendo el procedimiento que trata el artículo 25 de la ley 820 de 2003. Cumplidas estas condiciones el (los) arrendador (es) estará (n) obligado (s) a recibir el inmueble; si no lo tuviere (n), el arrendatario podrá hacer entrega provisionalmente mediante la intervención de la autoridad competente con el procedimiento del artículo 24 de la ley 820 de 2003, sin perjuicio de acudir a la acción judicial correspondiente. 5. El (los) arrendatario (s) podrá (n) dar por terminado unilateralmente el contrato de arrendamiento a la fecha de vencimiento del término inicial o de sus prórrogas, siempre y cuando de (n) arrendatario (s) no estará (n) obligado (s) a invocar causal alguna diferente a su plena voluntad, ni deberá (n) indemnizar a el (los) arrendador (es). De no mediar constancia por escrito del preaviso, el contrato de arrendamiento se entenderá renovado automáticamente por un término igual al inicialmente pactado. Parágrafo: No obstante, las partes en cualquier tiempo y de común acuerdo podrán dar por terminado el presente contrato sin pago de indemnización alguna. OCTAVA - MORA: Cuando el (los) arrendatario (s) incumpliere (n) el pago de la renta en la oportunidad, lugar y forma acordada en la cláusula segunda, el (los) arrendador (es) podrá (n) hacer cesar el arriendo y exigir judicial o extrajudicialmente la restitución del inmueble. NOVENA - CLÁUSULA PENAL: Salvo lo que la ley disponga para ciertos casos, el incumplimiento de cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, la constituirá en deudora de la otra por la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL (350.000)** pesos, los mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento, a título de pena, sin menoscabo del pago de la renta y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento. En caso de mora en el pago del canon de arriendo, el (los) arrendador (es) podrá (n) cobrar ejecutivamente el valor de los cánones debidos, la pena aquí pactada, los servicios dejados de pagar por el (los) arrendatario (s), la indemnización de perjuicios, bastando para ello la sola afirmación del incumplimiento y estimación de los perjuicios y la presentación de este contrato. El (los) arrendatario (s) renuncia (n) desde ya a cualquier tipo de constitución en mora que la ley exija para que le sea exigible la pena e indemnización que trata esta cláusula. DÉCIMA - PRÓRROGA: El presente contrato se entenderá prorrogado en iguales condiciones y por el término inicial, siempre que cada una de las partes haya cumplido con las obligaciones a su cargo, y, que el arrendatario, se avenga a los reajustes de la renta autorizados por la Ley (Art. 6. Ley 820 de 2003). DÉCIMA PRIMERA - GASTOS: Los gastos que cause la firma del presente contrato serán a cargo de **ARRENDATARIO**. DÉCIMA SEGUNDA - DERECHO DE RETENCIÓN: En todos los casos en los cuales el (los) arrendador (es) deba (n) indemnizar a el (los) arrendatario (s), este (os) no podrá (n) ser privado (s) del inmueble arrendado sin haber recibido el pago previo de la indemnización correspondiente o sin que se le hubiere asegurado debidamente el importe de ella por parte de el (los) arrendador (es). DÉCIMA TERCERA - COARRENDATARIOS: Para garantizar a el (los) arrendador (es) el cumplimiento de sus obligaciones, el (los) arrendatario (s) tiene (n) como coarrendatario (s) a **mayor y vecino de** , identificado (a) con **mayor y vecino de** , identificado (a) con **quien (es) declara (n) que se obliga (n) solidariamente con el (los) arrendador (es) durante el término de duración del contrato y el de sus prórrogas y por el tiempo que permanezca el inmueble en poder de éste (os).** DÉCIMA CUARTA - El (Los) arrendatario (s) laculca (n) expresamente a el (los) arrendador (es) para llenar en este documento el espacio en blanco destinado a los linderos. DÉCIMA QUINTA - LINDEROS DEL INMUEBLE: **DÉCIMA QUINTA - B14 - : EL ADMINISTRADOR DE LAS ZONAS 2 y 3 DE LA CIUDAD CITADA, ES EL ABOGADO HUGO MARIU VARGAS CON C.C. 10.234.569** DÉCIMA SEXTA: Las partes firmantes señalan las siguientes direcciones para recibir notificaciones: **NOTA: LOS ENSERES Y DEMÁS PERTENECIENTES DEL ARRENDADOR ESTÁN EN CUSTODIA DEL ARRENDATARIO** En constancia de lo anterior, se firma por las partes el día **VEINTIOCHO** (28) del mes de **NOVIEMBRE** del año **2016** (2016)

MANIZALES
BOYACÁ
9 DE ABRIL DE 2016
FECHA DE FIRMAS
BOYACÁ
MANIZALES

ARRENDADOR **[Firma]**
ARRENDATARIO **[Firma]**
X Adriana Patricia AC
C.C. o NIT. No **2016268241**
ARRENDATARIO () COARRENDATARIO ()
C.C. o NIT. No
C.C. o NIT. No

Líquido con una raíz (2)

NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

2
0
1
6

Ante el Notario: Cuarto de Manizales Caldas,

Compareció:
ADRIANA PATRICIA AMAYA CARVAJAL
CC 24826824



Manfestó que el contenido de Este documento es cierto y que el indice derecho digitalizado y convertido a código bidimensional, así como la firma puesta al final del documento son las suyas. Se firma hoy:

Firma: *Adriana Patricia Amaya Carvajal*

11/29/2016 4:23:57 PM

MONICA HENAO HENAO

Elaboró: *[Handwritten Signature]*

NOTARIA (E) CUARTA

**NOTARIA SEGUNDA
MANIZALES CALDAS**
Doy fe que esta fotocopia coincide con original que tuve a la vista
FECHA **19 DIC. 2016**
JORGE MANRIQUE ANDRADE
Notario



NOTARIA CUARTA DE MANIZALES

RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO FIRMA Y HUELLA

2
0
1
6

Ante el Notario: Cuarto de Manizales Caldas,

Compareció:
ELIECER SANCHEZ POSADA
CC 2640994



Manfestó que el contenido de Este documento es cierto y que el indice derecho digitalizado y convertido a código bidimensional, así como la firma puesta al final del documento son las suyas. Se firma hoy:

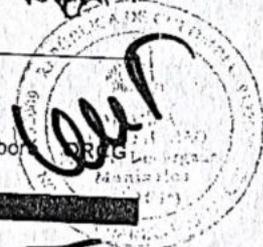
Firma: *[Handwritten Signature]*

29/11/2016 04:27:16 p.m.

MONICA HENAO HENAO

Elaboró: *[Handwritten Signature]*

NOTARIA (E) CUARTA



República de Colombia



Aa053735014



SCC718809886

NOTARIA S
Manizales



ESCRITURA PÚBLICA
NÚMERO 15.497

PÚBLICA NÚMERO: CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y

FECHA: TREINTA (30) DE AGOSTO DE DOS MIL DIECIOCHO (2.018).

CLASE DE ACTO: VENTA DE POSESIÓN Y MEJORAS.

INMUEBLE: URBANO.

CUANTÍA: \$75.000.000.00

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: LA POSESION Y MEJORAS CONSISTENTES EN DOS PISOS (2 y 3), LEVANTADAS SOBRE EL LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACIÓN, IDENTIFICADO COMO LOTE 6 MANZANA F, UBICADO EN LA CALLE 51 B No. 38 - 09, URBANIZACIÓN GUAMAL SEXTA ETAPA DE LA CIUDAD DE MANIZALES - DEPARTAMENTO DE CALDAS.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: PARTE VENDEDORA: ELIECER SANCHEZ POSADA, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 2.640.994 EXPEDIDA EN SEVILLA - VALLE, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL ABOGADO HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 10.234.569 EXPEDIDA EN MANIZALES, Y PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NÚMERO 117.386 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

PARTE COMPRADORA: LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS, IDENTIFICADA CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 30.300.981 EXPEDIDA EN MANIZALES - CALDAS, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL ABOGADO HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA, IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NÚMERO 10.234.569 EXPEDIDA EN MANIZALES, Y PORTADOR DE LA TARJETA PROFESIONAL NÚMERO 117.386 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA.

En el Municipio de Manizales, Círculo notarial del mismo nombre, Capital del Departamento de Caldas, República de Colombia, a los TREINTA (30) días del mes de AGOSTO del año DOS MIL DIECIOCHO (2.018), comparecieron al despacho de la NOTARIA SEGUNDA a cargo del Notario Titular Doctor JORGE MANRIQUE ANDRADE, el abogado HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número 10.234.569 expedida en Manizales, portador de la tarjeta profesional número 117.386 del

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

13/04/2018 10704aUHAI9891
DI 110 03 SEP 2018

Fecha:

21/08/2019

SCC718809886

República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura, quien obra en nombre y representación del señor **ELIECER SANCHEZ POSADA**, mayor de edad, vecino de Ibiza - España, de estado civil VIUDO, identificado con cédula de ciudadanía número **2.640.994** expedida en Sevilla - Valle, en calidad de apoderado según poder especial, amplio y suficiente que le fue conferido debidamente autenticado el cual se encuentra vigente y no ha sido revocado por ningún medio legal, y quien en lo sucesivo se llamará **LA PARTE VENDEDORA**, y comparece nuevamente el abogado **HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA**, mayor de edad, vecino de Manizales, identificado con cédula de ciudadanía número **10.234.569** expedida en Manizales, portador de la tarjeta profesional número **117.386** del Consejo Superior de la Judicatura, quien obra en nombre y representación de la señora **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLÓS**, mayor de edad, vecina de Ibiza - España; de estado civil **CASADA CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, identificada con cédula de ciudadanía número **30.300.981** expedida en Manizales - Caldas, en calidad de apoderado según poder especial, amplio y suficiente que le fue conferido debidamente autenticado el cual se encuentra vigente y no ha sido revocado por ningún medio legal, manifestando el apoderado que sus poderdantes se encuentran vivos al momento de suscribir la presente escritura pública, documentos que se protocolizan con el presente instrumento, y quien en lo sucesivo se llamará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión, otorgamiento y autorización con sus firmas de esta escritura de compraventa de posesión y mejoras; que constataron ser realmente las personas interesadas en el negocio; que **LA PARTE COMPRADORA** constató de primera mano que **LA PARTE VENDEDORA** si es realmente poseedora del inmueble que le transfiere en venta, pues ella se lo enseñó material y satisfactoriamente; que fueron advertidas que el Notario responde de la regularidad formal de esta escritura, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el Artículo 9º del Decreto-Ley 960 de 1.970, motivos por los cuales proceden a elevar a escritura pública el presente contrato de compraventa en la siguiente forma: **PRIMERO:** Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, quien a su vez se obliga a adquirir a título de compra la posesión material, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida que

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

LA I
DOS
CAS
CAL
MAN
cuad
SU I
MET
E M
SUR
Inm
Regi
0102
cábi
ciert
una
OBR
TAN
SAN
Man
Nota
SOC
TAN
señ
DEL
núm
debi
de F
las r
se a
38 -
SAN
Papel

República de Colombia



República de Colombia



Aa053735024



SCC918809885

EL AGENADO VALENCIA

LA PARTE VENDEDORA tiene sobre LA POSESION Y MEJORAS CONSISTENTES EN DOS PISOS (2 y 3), LEVANTADAS SOBRE EL LOTE DE TERRENO MEJORADO CON CASA DE HABITACION, IDENTIFICADO COMO LOTE 6 MANZANA F, UBICADO EN LA CALLE 51 B No. 38 - 09, URBANIZACION GUAMAL SEXTA ETAPA DE LA CIUDAD DE MANIZALES * DEPARTAMENTO DE CALDAS. Con un área aproximada de 72.00 metros cuadrados, cuyos linderos particulares son los siguientes: ### POR EL NORORIENTE, QUE ES SU FRENTE; EN 6.00 METROS CON LA CALLE 51B. POR EL NOROCCIDENTE, EN 12.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 5 DE LA MANZANA F. POR EL SUROCCIDENTE, EN UNA EXTENSION DE 6.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 9 DE LA MANZANA F. POR EL SURORIENTE EN 12.00 METROS CON EL LOTE NÚMERO 7 DE LA MANZANA F. ###

Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y con la ficha catastral número 010200000663000600000000. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la estipulación sobre su cabida, nomenclatura y linderos, el inmueble anteriormente descrito, se menciona como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El predio original previamente identificado, solo constaba de una sola planta o único piso, de conformidad con la obra civil ejecutada por la CONSTRUCTORA OBRAS SOCIALES BETANIA y entregada en julio 19 de 1993, a los señores ALEJANDRO TANGARIFE GIRALDO, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.258.348 y ALEISI SANCHEZ CEBALLOS, identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.312.173 expedida en Manizales, y según escritura pública No. 2086 del 19 de Julio de 1993, de la Notaría Primera de Manizales; aclarada mediante la escritura pública número 4277 del 09 de Junio de 2008, de la Notaría Segunda de Manizales, posteriormente se realizó ADJUDICACIÓN LIQUIDACIÓN SOCIEDAD CONYUGAL entre los señores ALEISI SANCHEZ CEBALLOS, y ALEJANDRO TANGARIFE GIRALDO, mediante escritura pública 605 del 28 de Enero de 2011, y finalmente el señor ALEJANDRO TANGARIFE GIRALDO realizó COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50% a favor de la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS, mediante la escritura pública número 911 del 08 de Febrero de 2011, otorgadas en la Notaría Segunda de Manizales, actos debidamente registrados bajo el folio de matricula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. **PARÁGRAFO TERCERO:** En virtud de que las mejoras se realizaron en el segundo semestre del año 2012 sobre un inmueble ya existente, se agregan los siguientes linderos: Por el nadir con el primer piso del predio de la Calle 51 B No. 38 - 07, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales, casa de habitación de la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS. Por el cenit con la cubierta de las MEJORAS como obras civiles

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



Aa053735024

SCC918809885



BDDCMZF63H7TLRBE

1070AaUHA19191

13/04/2018

21/08/2019

levantadas en el segundo semestre del año 2012. **PARÁGRAFO CUARTO:** Las MEJORAS son las obras que datan del segundo semestre del año 2012 que reseña el perito evaluador señor JOSÉ NORBEY QUINTERO CORREDOR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.065.111, en su respectivo informe y, son las mismas obras descritas de manera detallada con su respectivo presupuesto, por el ingeniero civil JAIME SEPÚLVEDA VILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.219.346 de Manizales, cuyos informes forman parte de éste instrumento. **PARÁGRAFO QUINTO:** De conformidad con el perito evaluador de propiedad raíz, señor JOSÉ NORBEY QUINTERO CORREDOR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.065.111, debidamente acreditado con los siguientes registros: el REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R. N. A. con matrícula 3577 y el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R. A. A. con la inscripción a la CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES – ANA – con matrícula AVAL-7506511, determinó que, para el año 2012, el predio original previamente identificado tenía un valor comercial de Sesenta y Siete Millones Cincuenta Mil Pesos M. C. (\$67.050.000). Este último valor debidamente indexado con el I. P. C. para abril del año 2018, alcanza un valor de Ochenta y Tres Millones Trescientos Nueve Mil Seiscientos Veintisiete Pesos M. C. (\$83.309.627). **PARÁGRAFO SEXTO:** La PARTE VENDEDORA, transfiere la posesión material que tiene sobre las MEJORAS Y CONSTRUCCIONES efectuadas sobre un lote de terreno mejorado con casa de habitación, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 100-97436 y el Código Catastral 0102000006630006000000000, cuya nomenclatura urbana es la siguiente: Calle 51 B No. 38 – 09, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales. Por reordenamiento parcial de la nomenclatura urbana de Manizales, se produjo la actualización de la dirección del predio original y la asignación de la nueva dirección de acceso a las mejoras y de la posesión, quedando en consecuencia: Calle 51 B No. 38 – 09, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** La PARTE VENDEDORA, en el segundo semestre del año 2012, intervino el predio original con la debida licencia de modificación y con el consentimiento expreso de la propietaria señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, quien se identifica con la cédula de ciudadanía No. 30.312.173 expedida en Manizales, para lo cual fue necesario construir nuevas cimentaciones, levantadas sobre la construcción original, para soportar los pisos dos (2) y tres (3). **PARÁGRAFO OCTAVO:** De acuerdo con el Ing. JAIME SEPÚLVEDA VILLA, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.219.346 de Manizales, Colombia y con Matrícula Profesional No. 891 del Consejo Nacional de Ingeniera de Colombia, el presupuesto de costos para el año 2012 para ejecutar las obras de modificación del predio original, sumaban la cifra de Noventa y Cinco Millones

Dos
seg
efec
dec
nue
de r
de
prr
SAN
exp
El p
Mar
nue
efec
con
010;
PAF
CEE
Man
ciud
DEC
señ
ciud
Inm
cuya
38 -
de a
Cuá
TRA
señ
pose
regu
Papel

República de Colombia



Aa053735016



SCC218809884



República de Colombia

República de Colombia

Doscientos Ochenta y Un Mil Doscientos Setenta y Cinco Pesos M. C. (\$95.281.275), según su re avalúo de septiembre 27 del año 2016. **PARÁGRAFO NOVENO:** Con la ejecución de las obras civiles, fue necesario independizar las dos (2) propiedades, es decir; que la primera planta conservará su puerta de entrada y para las obras nuevas, se construyó su propia entrada, razones por las cuales ocurrió reasignación de nomenclatura urbana, las cuales quedaron plenamente identificadas así: El predio de la Calle 51 B No. 38 - 07, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales, primera planta (o primer piso) que figura de propiedad de la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.312.173 expedida en Manizales, Colombia.

El predio de la Calle 51 B No. 38 - 09, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales, que se corresponde a los pisos dos (2) y tres (3), que son las obras nuevas y para la que se denomina como las MEJORAS Y CONSTRUCCIONES efectuadas sobre un lote de terreno mejorado con casa de habitación, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 100-97436 y el Código Catastral 0102000006630006000000000, el objeto de esta VENTA.

PARÁGRAFO DECIMO: La propietaria del predio original señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS identificada con la cédula de ciudadanía No. 30.312.173 expedida en Manizales, Colombia, no ha hecho reconocimiento notarial de las obras nuevas, en cabeza del señor ELIÉCER SANCHEZ POSADA, identificado con la cédula de ciudadanía colombiana No. 2.640.994 expedida en Sevilla, Colombia. **PARÁGRAFO**

DECIMO PRIMERO: De conformidad con el perito evaluador de propiedad raíz, señor JOSÉ NORBEY QUINTERO CORREDOR, identificado con la cédula de ciudadanía No. 75.065.111, el predio actualmente identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 100-97436 y el Código Catastral 0102000006630006000000000, cuya nomenclatura urbana es la siguiente: Calle 51 B No. 38 - 07 y Calle 51 B No. 38 - 09, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales, ha alcanzado para el mes de abril de año 2018, un avalúo comercial por la suma de Doscientos Cuarenta y Cuatro Millones Ochocientos Mil Pesos M. C. (\$244.800.000). **SEGUNDO:**

TRADICIÓN: El inmueble antes identificado fue adquirido por su propietario actual, señor ELIECER SANCHEZ POSADA, en su actual estado civil, por que ha tenido la posesión material de las mejoras y construcciones que enajena, en forma quieta, regular, pública, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, desde el 12 de agosto de 2014. **Único notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**



SCC218809884



CKR10ESS02TGGPDV

107019891JJAHHI
13/04/2018

21/08/2019
Cafedra S.A. No. 899995704

de septiembre del año 2012, y su respectiva ocupación del predio con la nomenclatura urbana siguiente: Calle 51 B No. 38 - 09, Urbanización Guamal sexta etapa de Manizales, la cual tiene todos los servicios públicos domiciliarios de manera activa. **TERCERO:** Que la posesión material de venta está libre de toda clase de gravámenes, limitaciones del dominio, pleito pendiente, embargo judicial, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, censo o hipoteca, impuestos y/o contribuciones municipales, de valorizaciones, departamentales o nacionales, obligándose la parte vendedora a salir al saneamiento en los casos y términos de la ley, sea por evicción, vicios redhibitorios y por cualquier acción real que contra lo que vende pudiere resultar. **CUARTO:** Que el precio de la venta de la posesión con todas sus anexidades, servidumbres, dependencias, usos y costumbres, sin reserva alguna, es la cantidad de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000,00) MONEDA CORRIENTE** que **LA PARTE VENDEDORA** declara tener recibidos en dinero efectivo a la firma del presente instrumento público a entera satisfacción de **LA PARTE COMPRADORA**. Además el comprador asumirá por su cuenta los trámites que impliquen la legalización de los títulos del predio, toda vez que los mismos no figuran a nombre del vendedor, pues este solo tiene la posesión material y mejoras. **QUINTO:** Manifiesta el Apoderado de **LA PARTE VENDEDORA** pone a partir de hoy a **LA PARTE COMPRADORA** en posesión del inmueble que le vende, con sus títulos y acciones consiguientes. **SEXTO: ACEPTACIÓN:** Que las partes contratantes aceptan en todas y cada una de sus partes la presente escritura y la compraventa en ella contenida, declarando el apoderado de **LA PARTE COMPRADORA** que tiene recibida la posesión y mejoras que adquiere materialmente. *****CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR EL ABOGADO HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIAGA*****

DECLARACIONES JURAMENTADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DE 1.996: El(a) Notario(a) Indagó al apoderado de **LA PARTE VENDEDORA** bajo la gravedad de juramento: I) Sobre el actual estado civil de su poderdante, a lo cual respondió: **VIUDO**, y que las mejoras que enajena **NO** se encuentran afectadas a vivienda familiar.- Seguidamente el(la) Notario(a) indagó al apoderado de **LA PARTE COMPRADORA**. II) Sobre el actual estado civil de su poderdante a lo cual respondió: **CASADO CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, y de conformidad con la Ley 258 de 1.996 reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2.003, las mejoras objeto

República de Colombia



Este contrato NO proceden a la afectación a vivienda familiar. EL(A) NOTARIO(A)

ADVIERTE QUE LA PARTE VENDEDORA NO ES LA PROPIETARIA DEL PREDIO, POR LO TANTO, LO QUE SE TRANSFIERE, ES LA SIMPLE POSESIÓN Y MEJORAS DEL PREDIO. ESTE DOCUMENTO NO ES TÍTULO TRASLATIVO DE DOMINIO Y NO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS. NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: LA PRESENTE ESCRITURA FUE LEÍDA EN SU TOTALIDAD POR LOS COMPARECIENTES, LA ENCONTRARON CONFORME A SU PENSAMIENTO Y VOLUNTAD Y POR NO OBSERVAR ERROR ALGUNO EN SU CONTENIDO, LE IMPARTEN SU APROBACIÓN Y PROCEDEN A FIRMARLA CON EL(A) SUSCRITO(A) NOTARIO(A) QUE DA FÉ, DECLARANDO LOS COMPARECIENTES ESTAR NOTIFICADOS DE QUE UN ERROR NO CORREGIDO, EN ESTA ESCRITURA ANTES DE SER FIRMADA RESPECTO AL NOMBRE E IDENTIFICACIÓN DE CADA UNO DE LOS CONTRATANTES, A LA IDENTIFICACIÓN, CABIDA, DIMENSIONES, LINDEROS Y FORMA DE ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE ACTO, DA LUGAR A UNA ESCRITURA ACLARATORIA QUE CONLLEVA NUEVOS GASTOS PARA LOS CONTRATANTES, CONFORME LO MANDA EL ARTÍCULO 102 DEL DECRETO LEY 960 DE 1.970, DE TODO LO CUAL SE DAN POR ENTENDIDOS Y FIRMAN EN CONSTANCIA. LA PARTE VENDEDORA cancela la suma de \$750.000.00 por concepto del impuesto de retención en la fuente, Ley 75 de 1.986. - Así se firma en los sellos de seguridad Notarial números: Aa053735014 - Aa053735024 - Aa053735016 - Aa053735017.

DERECHOS: \$244.105. RECAUDOS \$17.600. RESOLUCIÓN 0858 DEL 31 DE ENERO DE 2018 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. IVA: 55.842. LEY 1819 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2016. RECEPCIÓN: _____ ELABORÓ: JEFFERSON. FIRMAS: JEFFERSON. CIERRE: AM. "LO ESCRITO EN OTRO TIPO DE LETRA VALE". _____

República de Colombia



Aa053735017

SCC418809883



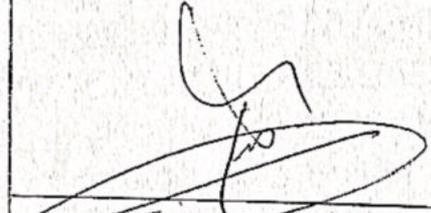
XZA15VSFJXJLQ524

13/04/2018 10702118816101aAH

Escritura s.a. 21/08/2019

EP. 5497 30/08/2018

APODERADO PARTE VENDEDORA - PARTE COMPRADORA



HUGO MARIO VARGAS CHAVARRIGA
C.C. 10.234.569 EXPEDIDA EN MANZALES
T.P. 117.386 DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

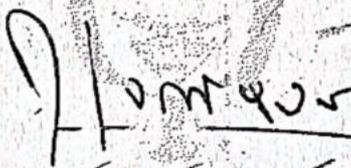
DIRECCIÓN:

TELÉFONO (S):

ABOGADO:

CORREO ELECTRÓNICO:

Quien obra en nombre y representación de los señores **ELIECER SANCHEZ POSADA** y **LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS**



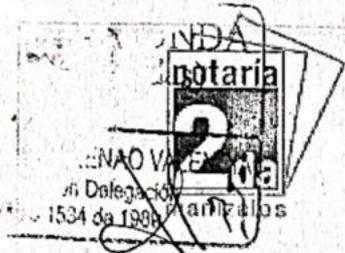
JORGE MANRIQUE ANDRADE

NOTARIO SEGUNDO DEL CÍRCULO DE MANZALES.



NOTARIA SEGUNDA
MANZALES (C)

Notaria
Manzales
30/08/2018
RECHERCHO
REGISTRO
SUBTOTAL
FI



COPIA TOTAL: _____ COPIA PARCIAL: X

LA PRESENTE ES COPIA AUTENTICA

TOMADA DEL ORIGINAL DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO:
(5497) DEL 30 DE AGOSTO DEL AÑO 2018, SE EXPIDE EN CINCO (5)
FOLIOS UTILES.

PARA CONSTANCIA SE EXPIDE HOY 19 DE DICIEMBRE DE 2019



JESSICA LORENA HENAO VALENCIA

SECRETARIA CON DELEGACION

DECRETO 1534 DE 1.989

JORGE MANRIQUE ANDRADE – NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES
CALLE 22 NUMERO 23-33 EDIFICIO GUACAICAPBX 882 18 26 FAX EXT. 110
Correo electrónico nosegunda@une.net.co
Página Web www.notariasegunda.com

CONSTANCIA: A Despacho del señor Juez informando que la parte actora allegó memorial de subsanación el día 16 de agosto de 2022. El término para subsanar la demanda transcurrió así: 18, 19, 22, 23 y 24 de agosto hogaño.

Manizales, veintinueve (29) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Luisa Fernanda Chavarro Castañeda
LUISA FERNANDA CHAVARRO CASTAÑEDA
Oficial Mayor

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Referencia:

Demanda: VERBAL

Demandante: **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**

Demandada: **ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA**

Radicado: 17001-31-03-003-2022-00170-00

Sustanciación No. 714

Conforme al memorial allegado por la parte actora, el Despacho procederá a rechazar la demanda por indebida subsanación, por cuanto no se superaron la totalidad de las irregularidades referidas en auto del 16 de agosto de 2022, como se pasa a exponer:

1. *“Siendo ello así, se percibe una indebida acumulación de pretensiones por cuanto la parte actora invoca la acción de recobro de que trata el artículo 739 del Código Civil -en la cual el demandado sería llamado como un tenedor de la cosa- pero a su vez expone supuestos fácticos relativos a actos posesorios del mismo, esto es, entregar a título de arrendamiento el inmueble y percibir sus frutos civiles; también se formulan pretensiones para lograr la restitución de tales frutos que son propias de los juicios reivindicatorios (CC, art. 961 y siguientes) en donde el encartado se considera un poseedor del bien”.*

Frente a dicho defecto la parte actora guardó silencio por lo que se entiende que se mantiene incólume las pretensiones formuladas con la demanda, desatendiendo así los requerimientos del Despacho, pues persisten pretensiones de naturaleza reivindicatoria (primera y sexta) que se predicán en contra del poseedor, ello a pesar de haber indicado expresamente, como se analizará en el punto siguiente, que convoca al demandado en calidad de tenedor y propone una acción de recobro prevista en el artículo 739 del Código Civil, no siendo lógico que frente a unas pretensiones ostente el demandado la calidad de tenedor y frente a otras (primera y sexta) la calidad de poseedor, con lo que se concluye que las pretensiones no son precisas y claras, requisito formal exigido por el numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso, siendo que la reivindicación y la acción de recobro no son acumulables ni tampoco sus consecuencias jurídicas.

2. *“Por consiguiente, deberá la demandante indicar de forma expresa si el señor Eliécer Sánchez Posada será convocado como tenedor o poseedor de la cosa, y conforme a dicha precisión, deberá señalar la acción que desea promover, sin que sea admisible dejar dicho aspecto a la indeterminación, tal y como sucedió ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Manizales”.*

Se entiende subsanado, señaló que el señor Eliécer Sánchez Posada es convocado en calidad de tenedor y que la acción que pretende impetrar en su contra es la prevista en el artículo 739 del Código Civil.

3. *“Acorde a la aclaración que realizará la parte actora, señalará de forma expresa si formulará la acción, demás, frente a la señora Luz Stella Sánchez Ceballos, caso en el cual deberá informar su dirección física y electrónica donde recibirá notificaciones judiciales, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, si fuese el caso”.*

Si bien es cierto se indicó que la acción también se dirigía en contra de la señora Luz Stella Sánchez Ceballos, no fueron formuladas pretensiones en su contra ni expuestos hechos que sirvan de fundamento a las mismas. Además, no se aportó prueba del agotamiento del requisito de procedibilidad en su contra previsto en el numeral 7 del artículo 90 del CGP, por lo que no se entiende subsanada dicha causal.

Por lo tanto, y al no constatarse una adecuada subsanación del escrito inicial, se dispondrá su rechazo en aplicación del artículo 90 del Código General del Proceso.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR por indebida subsanación la demanda descrita en la referencia.

SEGUNDO: Sin lugar a la devolución de la demanda y sus anexos por cuanto la misma fue presentada de forma virtual. A la ejecutoria de la presente decisión, archívese el expediente, previas las anotaciones en el Sistema Justicia XXI.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Geovanny Paz Meza
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Manizales - Caldas

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

Código de verificación: **d6c609c3d7774a08399fea661f3e9f0e5ca8926fa55eb68b3d0ab46f937d8be9**

Documento generado en 21/09/2022 04:27:09 PM

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

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

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales En Apoyo a los Juzgados Laborales del Circuito de Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 15 de Noviembre del 2022

HORA: 8:45:57 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; ISABEL CRISTINA VERGARA SANCHEZ, con el radicado; 202200070, correo electrónico registrado; procesosjudiciales@legaliza.com.co, dirigido al JUZGADO 2 CIVIL DEL CIRCUITO.

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

Archivo Cargado

PRONUNCIAMIENTOREFORMA202200070.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20221115084602-RJC-5043

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Manizales, 11 de noviembre de 2022

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES

Ciudad

Proceso: Prescripción Ordinaria Adquisitiva de Dominio.

Demandante: LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS

Demandado: ALEISI SANCHEZ CEBALLOS

Radicado: 17001310300220220007000

Ref. Pronunciamiento Reforma de la Demanda y Excepciones

ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ, persona mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 43.976.631 de Medellín, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número 206.130 del CS de la J; actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS** mayor de edad, vecina de Manizales, identificada con cédula de ciudadanía número 30.312.173 de Manizales; me permito pronunciarme de la Reforma de la demanda de **PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** interpuesta por la señora **LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS** sobre un inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

1. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO y explico:

En el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora **ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS**, señores **ELIECER SÁNCHEZ POSADA** y **MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ** requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Por esta necesidad de cuidado de sus padres, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así y su hija, la hoy demandante, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.

En el mes de febrero del año 2014, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí; planta que estaba comunicada con la segunda planta.

AL HECHO CUARTO: ES CIERTO PARCIALMENTE y explico:

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dispone de la primera planta del inmueble objeto de usucapión, pero no lo ocupa desde el mes de diciembre de 2015 debido a que tuvo que retirarse de allí por las agresiones físicas y verbales propinadas por su padre.

AL HECHO QUINTO: ES CIERTO

AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO y explico:

Como ya se relató al despacho, en el mes de diciembre del año 2012, los padres de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ requirieron compañía y cuidado por su avanzada edad y fue por esta necesidad de cuidado de sus padres, que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA levantara el segundo piso en la casa de su propiedad localizado en la dirección Calle 51B N° 38-07 del barrio El Guamal de Manizales para que este se trasladara a vivir allí con su esposa, y así y su hija, la hoy demandante, pudiera estar al pendiente de los requerimientos de salud y cuidados de sus padres.

Entonces los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ solamente construyeron con sus recursos las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble de propiedad de la demandada ya que en el mes de febrero del año 2014, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS construyó la tercera planta en su inmueble con recursos propios para trasladarse a vivir allí;

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



planta que estaba comunicada con la segunda planta.

Para la construcción de la tercera planta del inmueble, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS contrató a la señora ANA MARIA VENEGAS CEBALLOS mediante la celebración de un contrato de obra, suscrito entre ambas partes el día 14 de febrero de 2014, contrato que se adjunta para probar que fue esta con sus propios recursos y medios quien construyó la tercera planta del inmueble.

También, para la construcción de esta tercera planta, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS solicitó un crédito hipotecario y realizó retiro de sus cesantías, con la finalidad de pagar el costo de estas mejoras en la tercera planta de su casa.

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

Lo anterior fue confesado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en audiencia de careo que se llevó a cabo en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales el miércoles 17 de agosto de 2016, y que fue invocada por este para que se citara a su hija, mi representada, para que absolviera Interrogatorio Anticipado de parte y se llevara a cabo careo entre las partes. En la diligencia de careo el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA informó al despacho lo siguiente:

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

“el único compromiso que existió fue construir la segunda planta para nosotros vivir ahí al vender la casita, pero ella a mí no me dijo nada, al hacer esta construcción esta segunda planta no me dijo nada si era para ella o era para nosotros”. (Se adjunta audiencia de interrogatorio anticipado de parte y careo).

Además, se incluyó en la solicitud de interrogatorio de parte lo siguiente:

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

AL HECHO SEPTIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO y explico:

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Se deja constancia de que este hecho constituye una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO y explico:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA nunca ha ostentado una “posesión con ánimo de señor y dueño” sobre la segunda planta del inmueble y sobre la tercera, y menos, lo ha hecho de forma pacífica, pública e ininterrumpida por las siguientes razones:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado “*la tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor o dueño*” pues siempre ha reconocido a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como la propietaria y dueña del inmueble y ha reconocido que, sobre aquel inmueble, él apenas ha realizado la construcción de unas mejoras con la autorización de la propietaria del inmueble como lo pasaré a sustentar:

1. En el mes de enero de 2016 el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, en compañía de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que suscribiera en calidad de vendedora, quien fungiría como comprador, escritura pública de COMPRAVENTA DE CUOTA DEL 66.666% del inmueble objeto de litigio, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales; escritura que se mandó a hacer en la Notaría Cuarta de la Ciudad de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.

Para probar lo relatado, me permito adjuntar minuta de escritura pública de venta que nunca fue firmada por mi poderdante señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS porque se negó rotundamente a firmar la

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

mencionada escritura pues no estaba de acuerdo en venderle a su padre el 66.666% de su vivienda.

Además, se prueba este hecho con todo el expediente de interrogatorio anticipado de parte tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales con radicado 17001400300520160036600; diligencia en la cual se le formuló a mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS la siguiente pregunta:

*¿Dígale como es cierto sí o no al despacho que, en diciembre del año 2015, estando aquí su hermana **Luz Estella Sánchez Ceballos** la convocó a que cumpliera en la Notaría Cuarta de Manizales a firmar las escrituras para trasladarse a su señor padre la propiedad sobre el segundo piso?*

El anterior acto de reconocimiento de dominio en cabeza de mi representada de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, esto es, citarla para que esta firmara la escritura pública de compraventa en calidad de vendedora, demuestra con claridad que no ha ostentado la posesión con ánimo de señor y dueño como se manifiesta en este hecho pues ha reconocido que el inmueble tiene un dueño y que para ostentar la titularidad de los derechos de esta segunda planta, debe obtener la transferencia de dominio de parte de su hija.

2. Otro acto de reconocimiento de dominio del inmueble objeto de usucapión en cabeza de mi representada, por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA fue el mismo interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispueto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de esta, es constituir prueba para *“...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”*, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarse a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cuál el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

3. El tercer reconocimiento de dominio de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en cabeza de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y con lo que también se prueba que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado ninguna posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2012 hasta el año 2018, ocurrió mediante queja de policía presentado ante la INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA el día 28 de noviembre de 2016 por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS en donde se registró:

“INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA PRIMERA CATEGORÍA, Manizales, 28 de noviembre de 2016 siendo las 5:30 Pm, se recibe queja de la persona antes mencionada, quien manifiesta: “Desde el Segundo Semestre del año 2012, realice unas mejoras en la calle 51B N 38-09, esto fue con autorización de mi hija ALEISI SÁNCHEZ y las obras fueron construidas con el fruto de la venta de mi propia casa, también ubicada en el Barrio Guamal. Mi esposa y yo hicimos todos los trámites legales con la curaduría y nos concedieron la licencia de construcción. Una vez concluidas las mejoras le solicite a mi hija ALEISI el reconocimiento de las mejoras que son el piso dos y tres, pero ella se ha negado a reconocerlo voluntariamente, ante esta situación presente un interrogatorio de parte, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales y en la diligencia del careo mi hija ALEISI me reconoció los derechos por mejoras, pero al momento no ha hecho las escrituras. Yo salgo de viaje fuera del país temporalmente y voy a dejar unas personas de mi confianza en condición de inquilinos de los pisos dos y tres que estoy ocupando desde finales del año 2012, y solicito que los inquilinos no sean perturbados. Dejo constancia que en diciembre del año

+576 8842215

+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co

www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607

Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



2015 convoque a mi hija ALEISI a la Notaría Cuarta para el trámite de escrituras de mi cuota parte, pero ella se ha negado y eso derivó en agresiones verbales y físicas con mi hija LUZ ESTELLA que vive en España y en esos momentos se encontraba en la ciudad de Manizales, luego estuvimos en la Comisaría de Familia intentando solucionar este tema, pero hasta el presente no he tenido solución. Dejo constancia que por escrito le daré poder a un abogado para que me represente como administrador de la parte de la casa que ocupo en la calle 51B N 38-09 mientras este de viaje. Además, el abogado me representara en la audiencia de acuerdo a esta Inspección para la citada ALEISI.

De esta declaración se desprende que:

2. El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA solamente recibió una autorización para construir mejoras de parte de su hija ALEISI SÁNCHEZ.
3. Que él no se consideraba poseedor del inmueble con ánimo de señor y dueño sino un mejorista.
4. Que la señora ALEISI SÁNCHEZ se ha negado rotundamente a escriturarle al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la titularidad de parte de su vivienda.
5. Que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA reconoce a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como propietaria, dueña y señora del inmueble, pues reconoce que, para obtener la titularidad de derechos sobre el inmueble, requiere que esta le transfiera por medio de escrituras.
6. Que efectivamente citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS a la Notaría Cuarta de Manizales para que esta le transfiriera mediante escritura pública una cuota de la vivienda.
7. Que la negativa de la señora ALEISI SÁNCHEZ en transferirle a su padre un porcentaje de su casa derivó en agresiones físicas y verbales.

Entonces no hubo durante los años 2012 a 2018 una posesión con ánimo de señor y dueño pacífica, pública e ininterrumpida. (Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.

4. Adicionalmente, se demuestra que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ostentó la posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida, porque la señora ALEISI SÁNCHEZ durante el tiempo en que se dice, fue poseedor su padre, no fue pacífica en defender su propiedad de su padre y hermana LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

además de negarse rotundamente a transferir a su padre una cuota de la titularidad de su inmueble, también ejerció acciones encaminadas a demostrar su inconformidad en relación con el hecho de que su padre se tomara violentamente la segunda y tercera planta de su casa.

Lo anterior lo pruebo con QUERRELLA DE POLICÍA POR OCUPACIÓN DE HECHO presentada por la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS ante la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE MANIZALES, mediante el apoderado ALVARO HOMERO LEON PATIÑO, radicada el día 28 de diciembre de 2016, frente a la inquilina del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA señora ADRIANA AMAYA CARVAJAL; acción que tenía como propósito obtener que la querellada desocupara el inmueble por haber entrado a ocuparlo sin el consentimiento de su propietaria.

La anterior querrela de policía terminó con audiencia de conciliación el día 23 de enero de 2017: *"... con el finde mejorar las relaciones de convivencia entre vecinos hasta tanto se dirima el proceso legal que deben adelantar ante la justicia civil ordinaria o a través de querrela civil de policía"*. No obstante, se demuestra que la aquí demandada no ha consentido pacíficamente que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA pretenda arrebatarle parte de su propiedad. (Se adjunta querrela de policía con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación).

En relación con el hecho de que el 30 de agosto de 2018 los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija, la hoy demandante, LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS celebraron escritura de compraventa de la posesión en la Notaría Segunda de Manizales con número 5.490: NO LE CONSTA a mi representada si realmente se trató de una compraventa o una escritura aparente, sin embargo, este documento apenas fue recientemente conocido por mi representada pues no hizo parte ni se enteró de la extensión de aquel instrumento público pues el mismo no fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio.

Sin embargo, no entiende mi representada como pudieron su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS suscribir la venta de una posesión que no existe pues el vendedor de la presunta posesión nunca ha sido poseedor con ánimo de señor y dueño pues siempre ha reconocido el dominio ajeno en ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS e incluso su hermana STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS la ha reconocido como propietaria del inmueble pues ha

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

acompañado a su padre a pedirle a esta que transfiera mediante escritura pública una parte de su inmueble.

AL HECHO NOVENO: No es un hecho que pueda responderse como cierto o falso porque se trata, no de un hecho, sino de una pretensión y una intención que pertenece al fuero interno de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS sin que mi representada pueda conocer de sus intenciones o interferir en ellas.

Se reitera que no entiende mi representada como pudieron su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS suscribir la venta de una posesión que no existe pues el vendedor de la presunta posesión nunca ha sido poseedor con ánimo de señor y dueño pues siempre ha reconocido el dominio ajeno en ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS e incluso su hermana STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS la ha reconocido como propietaria del inmueble pues ha acompañado a su padre a pedirle a esta que transfiera mediante escritura pública una parte de su inmueble.

Además se informa que la escritura de venta de posesión suscrita entre LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS y su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA no es un “justo título” que acredite un derecho legítimo en favor de señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS sobre el inmueble de propiedad de mi representada así como tampoco podrá la demandante obtener la titularidad de cuota del inmueble de propiedad de mi representada porque no se cumple con todos los requisitos que se requieren para que se pueda declarar la Prescripción Adquisitiva de dominio.

AL HECHO DECIMO: NO ES CIERTO que la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS ostente real, material y jurídicamente el señorío del inmueble objeto de litigio por las razones expuestas al responder el hecho sexto de esta demanda.

Sin embargo, si hay una confesión en este hecho y es que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS autorizó que sus padres construyeran unas mejoras en su vivienda, autorización que desdibuja una posesión en calidad de dueño y señor de la demandante o de su padre ELIECER SÁNCHEZ.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO como se registra en este hecho pues la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS no coaccionó a sus padres para que vendieran su casa y menos para que levantaran mejoras en la segunda planta de su casa, sino que de buena gana aceptó cuidar de sus padres y que estos

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



levantaran unas mejoras en la segunda planta de su casa para lo cual les dio la autorización y así, está siempre fue reconocida por sus madres como la dueña del inmueble y estos apenas se reconocían a sí mismos como mejoristas.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO y explico:

Es cierto que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS dio su autorización para que los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y MARIA ELIZA CEBALLOS DE SÁNCHEZ construyeran las mejoras para levantar la segunda planta del inmueble en mención con la posibilidad de ceder esas mejoras levantadas en la segunda planta en caso de poderse constituir un reglamento de propiedad horizontal; sin embargo no se pudo realizar reglamento alguno por que el inmueble tenía un gravamen hipotecario que impedía la protocolización de este reglamento de propiedad horizontal y porque el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA empezó a reclamar también derechos sobre la tercera planta del inmueble, a lo que se ha negado rotundamente mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pues no es su intención que su padre tuviera la titularidad de la segunda y tercera planta del inmueble y menos la titularidad sobre un porcentaje de su vivienda de un 66.666% en común y proindiviso con ella.

Se deja constancia de que este hecho constituye una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

AL HECHO DECIMO TERCERO: NO ES CIERTO y se explica con el mismo argumento que utilicé para contestar el hecho anterior y al cual me remito en aras de economía.

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO y explico:

La suma de dinero con la que supuestamente el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA levanto la segunda planta del inmueble objeto de litigio se desconoce,

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

pues en el interrogatorio de parte extraprocesal y careo al que fue citada mi representada y al que hemos hecho referencia, tanto el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA como su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS manifiestan desconocer las sumas de dinero invertidas en estas mejoras por haber sido la madre de la demandante y de la demandada y esposa del señor ELIECER SÁNCHEZ quien disponía y administraba los dineros atinentes a las mejoras e igualmente relata en aquella ocasión el señor SANCHEZ POSADA que el entendía que había quedado un dinero de aquella venta después de levantar las mejoras.

Además, conforme a peritaje que se aporta a este escrito, realizado por el evaluador ANDRES ARANGO, el valor de las mejoras equivale a la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES SETENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS (\$34.076.500). (Se adjunta avalúo comercial).

AL HECHO DECIMO QUINTO: Este hecho contiene varios hechos y me pronunciaré así:

El hecho de que la primera planta fue reforzada para levantar las plantas segunda y tercera: NO ES CIERTO ya que no fue necesario realizar ningún reforzamiento como lo menciona este hecho.

El hecho que trata de los linderos con que supuestamente están actualmente identificados las segunda y tercera planta: NO LE CONSTA a mi representada porque estos linderos no han sido establecidos jurídicamente ni técnicamente pues no se ha constituido reglamento de propiedad horizontal, razón por la cual, los linderos del inmueble son los que están identificados en la escritura pública de adquisición por medio de la cual adquirió la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, linderos que identifican el inmueble de manera general ya que no existe reglamento de propiedad horizontal que determine linderos de cada planta por separado.

AL HECHO DECIMO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

En cuanto al hecho sobre la nomenclatura asignada a la puerta que conduce a la segunda planta ES CIERTO; la manifestación de que a partir e allí aquel sería

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

el lugar permanente de habitación del señor ELICER no es cierto, tanto que desde hace varios años el señor no habita aquel lugar.

AL HECHO DÉCIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO y explico

No es cierto que el señor ELIECER SANCHEZ POSADA haya declarado extrajudicialmente y bajo la gravedad de juramento ante instancia judicial el 17 de agosto del año 2016 – Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales , que su hija la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, carecía de los recursos económicos para levantar la remodelación de la casa, razón por la cual, se comprueba que todos los dineros de la venta de la casa del señor ELIECER SANCHEZ POSADA más otros recursos económicos que aquel tenía reservados para sus asuntos personales, permitieron el levantamiento de las obras precitadas, esto es, los pisos 2 y 3 de la casa urbana, actualizada a la nomenclatura de la Calle 51 B No. 38- 09 del Barrio El Guamal de Manizales.

Lo anterior es contrario a lo verdaderamente declarado por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA quien manifestó desconocer los costos del levantamiento de la segunda planta y también que el dinero que tenía no alcanzo para levantar la tercera planta y que por eso mi representada debió hacer un préstamo para terminar esta obra.

También manifestó don ELIECER SANCHEZ POSADA que él y su esposa decidieron construir en casa de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y se probará también durante este proceso que se pretendía que estos estuvieran cerca de su hija para que esta pudiera continuar cuidando de ellos y acompañándolos.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS haya ocultado de su padre que el inmueble estuviese gravado con hipoteca; lo que era imposible de ocultar porque este gravamen se encontraba registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de disputa.

AL HECHO DECIMO NOVENO: NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS haya incumplido obligaciones adquiridas, pues no existió ningún contrato que la obligara a transferir a su padre la titularidad de su casa y menos

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

la titularidad del porcentaje que la demandante pretende le sea adjudicado mediante este proceso.

AL HECHO VIGÉSIMO: ES CIERTO que el señor cual ELIECER SANCHEZ POSADA le solicitó a su propia hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS que cumpliera una presunta promesa e hiciera las respectivas escrituras públicas que lo determinaban como propietario de la nueva construcción, y también es cierto que esta se negó rotundamente, así como a constituir la propiedad horizontal mencionada.

Este hecho además constituye una confesión por parte del apoderado sobre el reconocimiento de dominio que hace la demandante y el señor ELIECER SANCHEZ POSADA en cabeza de mi representada señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: ES CIERTO, el señor ELIECER SANCHEZ POSADA le ha solicitado a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por varios medios e incluso por medio del INTERROGATORIO DE PARTE bajo los auspicios del Art. 183 y siguientes del C. G. P., conocido por el Radicado Nro. 17001400300520160036600, más las diligencias surtidas en la audiencia del 17 de agosto de 2016; a saber, el reclamo de sus derechos que lo acompañan frente al reconocimiento de propiedad y titularidad, sobre las construcciones ya determinadas en líneas anteriores del cuerpo de la presente demanda.

Este hecho además constituye una confesión por parte del apoderado sobre el reconocimiento de dominio que hace la demandante y el señor ELIECER SANCHEZ POSADA en cabeza de mi representada señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

Además, queda probado que el señor ELIECER SANCHEZ POSADA se ha considerado mejorista y no poseedor con ánimos de señor y dueño.

AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO y explico.

NO ES CIERTO que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS reconoció los derechos de su señor padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA sobre la parte construida, esto es,

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



sobre las mejoras de los pisos 2 y 3; pues mi representada ha reconocido que sus padres mejoraron únicamente la segunda planta del inmueble, pero ha sido clara que la tercera planta la mejoró ella con sus propios recursos.

Tampoco es cierto que la deponente ALEISI SANCHEZ CEBALLOS, haya manifestado durante la audiencia, que ella iba a diferir dichos derechos a su señor padre, ELIECER SANCHEZ POSADA a ocho (8) años, cuando ella terminara de pagar la hipoteca; sin embargo, sí ha manifestado querer reconocerle a su padre el valor de las mejoras hechas por este a la segunda planta de su vivienda.

Lo anterior es consecuente y acompasa con la demanda VERBAL DECLARATIVA impetrada por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de estos dineros de parte de mi representada en favor de su padre y la consecuente restitución del inmueble. Entonces la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS no niega que dio autorización a sus padres de construir mejoras en la segunda planta del inmueble y está en posición de pagarlas, sin embargo, esto es muy diferente a que mi representada esté dispuesta a reconocerlo como dueño de su propiedad o a transferirle parte de la titularidad de su propiedad pues no es su deseo hacerlo.

AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: NO ES CIERTO y explico

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

En audiencia de careo tanto don ELIECER SÁNCHEZ como su hija ALEISI SÁNCHEZ reconocieron que esta tuvo que hacer un préstamo para terminar de construir el tercer piso, no una hipoteca.

AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: NO ES CIERTO y explico

Tal y cómo se ha explicado al responder hechos anteriores, el señor ELIECER SANCHEZ POSADA NO ejerció posesión pública, pacífica e ininterrumpida real, material por más de seis (6) años sobre el inmueble objeto de litigio pues este era apenas el mejorista de la segunda planta del inmueble, muy diferente a ser poseedor con ánimo de señor y dueño.

El señor ELIECER SANCHEZ POSADA no ejerció ánimo de señor y dueño por dejar ocupadas las plantas segunda y tercera pues como se evidencia al responder en hechos anteriores y con las pruebas aportadas, esto ocurrió con utilización de la violencia de parte de don ELIECER SANCHEZ POSADA a su hija ALEISI SANCHEZ CEBALLOS al propinarle lesiones y con eso obtener que mi representada se tuviera que ir de su vivienda para salvaguardar su vida; entonces no es un hecho que demuestre una posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida; además de otras acciones impetradas por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS para recuperar su inmueble.

La escritura de compraventa de posesión realizada por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA a la señora LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS mediante escritura pública número 5497 del 30 de agosto de 2018 de la Notaría Segunda del Circuito de Manizales; no fue un acto oponible a mi representada pues no se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de litigio, además porque no hizo parte de este acto; la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS se enteró de la existencia de esa escritura pública de venta de posesión dentro del trámite de proceso verbal que se tramita actualmente en el Juzgado tercero Civil del Circuito de Manizales en donde se aportó la mencionada escritura.

AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: NO se entiende a que se refiere el abogado con que “se destaca” sin embargo es cierto que la edificación originalmente fue de un solo piso.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: NO ES CIERTO y explico:

El apoderado de la demandante manifiesta, con un argumento no sustentado técnica o profesionalmente, que el inmueble ha tenido una valorización con unos datos que no determina de dónde los sacó, y así manifiesta al despacho que es la cifra que deberá tenerse en cuenta para establecer los derechos de cuota.

El anterior argumento es totalmente desfasado pues, como se mencionó, no está avalado por un concepto técnico o profesional que avale este hecho.

Ninguna de las manifestaciones realizadas en este hecho se encuentra probadas mediante un dictamen que determine que los valores registrados en este hecho corresponden a la realidad, o que la cuota parte que se reclama para la demandante mediante este proceso corresponda realmente a los valores que se mencionan en este hecho.

No se aportan pruebas por la parte demandante que acrediten las conclusiones y cuentas que hace para establecer el porcentaje que reclama.

Las mejoras construidas por el señor Eliecer Sánchez, no están sustentadas conforme lo establece la normatividad colombiana y además difiere abismalmente del peritaje rendido por el perito ANDRES ARANGO quien es perito evaluador y quien realizó un peritaje sobre las mejoras construidas y su valor, el mismo que se aporta para que sea tenido en cuenta como prueba y que está respaldado conforme los requisitos del código general del proceso; peritaje que demuestra que la parte demandante tiene un concepto desfasado sobre las mejoras construidas y su valor, además pretende arrebatar una gran parte del inmueble a su propietaria con un concepto equivocado sobre el valor de aquellas mejoras construidas.

AL HECHO VIGÉSIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO y se reitera que No es cierto que la señora LUZ STELLA SANCHEZ CEBALLOS sea poseedora de los pisos 2 y 3 del inmueble que es objeto de este litigio en virtud de la compraventa de posesión al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA porque este no ostentaba ninguna posesión sino apenas una tenencia como mejorista apenas de la segunda planta, y

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

tampoco es cierto que esta cuente con un “justo título” sobre el inmueble pues una escritura de compraventa de posesión no constituye ningún justo título.

AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: NO ES CIERTO y explico:

El apoderado de la demandante aporta unas medidas y una información que no determina de dónde la sacó y no aporta ningún sustento técnico sobre las medidas que aquí relaciona.

AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: ES CIERTO PARCIALMENTE y explico:

Es cierto que en El folio de matrícula inmobiliaria No. 100-97436 se encuentra vigente Hipoteca abierta con cuantía indeterminada a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A “BBVA Colombia” constituida mediante escritura pública No. 911 del 8 de febrero de 2011 de la Notaria segunda del círculo de Manizales.

Pero no es cierto que esta hipoteca desconozca las construcciones realizadas por el señor ELIECER SANCHEZ POSADA, y que esta se haya hecho por la primera planta de la construcción, pues esta hipoteca fue constituida antes de la construcción de las mejoras, gravando el 100% del inmueble independientemente de que este haya sido mejorado o no.

8. PRONUNCIAMIENTO A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a la prosperidad de la totalidad de las pretensiones por las razones expuestas en la contestación a los hechos de la demanda y conforme a las excepciones de fondo que propongo a continuación.

En cambio, solicito al despacho denegar las pretensiones de la demanda y condenar en costas a la parte demandante.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



9. EXCEPCIONES DE FONDO

1. INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS AXIOLÓGICOS ESTABLECIDOS EN LA LEY PARA QUE SE CONFIGURE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Se demostrará mediante esta excepción y las pruebas adosadas al expediente que no se cumplen los requisitos de la PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO y también se demostraran porque, tampoco se cumple con los requisitos de la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

1. EN CUANTO A LA PRESCRIPCIÓN ORDINARIA DE DOMINIO Y A LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Siendo esta la prescripción invocada por la pretensa usucapiente, tenemos que esta requiere un justo título para poder acceder a ella, siendo el justo título el documento o contrato que es constitutivo o traslativo del dominio, a voces del artículo 765 del Código Civil Colombiano.

Lo anterior, de conformidad con el artículo 2528 del Código Civil que dispone que: *“para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requieren”*. El primer requisito que presenta este precepto es la posesión regular no interrumpida, definida en el artículo 764 del mismo Código como *“la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión”*.

Así las cosas, para que aplique la prescripción deprecada deberá aportarse un justo título que no es aportado en la presente demanda, pues la escritura de venta de posesión no constituye un justo título traslativo de dominio.

Además, tampoco se dan los demás elementos de la posesión requeridos para que exista prescripción adquisitiva del dominio, esto es, que sea con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, que sea pacífica, pública e ininterrumpida como se explicará más adelante, elementos que se

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

deben acreditar también en la PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Para que se configure la prescripción adquisitiva de dominio, deben cumplirse varios requisitos, como lo contempla el artículo 2518 de nuestro código civil:

“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales. Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados.”

A su turno, el artículo 762 de la misma codificación define la posesión 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.”

La posesión es uno de los elementos de la usucapión, el cual debe concurrir en cabeza del prescribiente para que la acción declarativa de pertenencia llegue a su prosperidad.

Lo anterior indica que la posesión conlleva: 1) la Voluntad de poseer y 2) la materialización de aquel constitutivo interno, es decir, el componente material, físico, que se exterioriza en el total de los actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión.

La posesión entonces es la “ocupación y posesión actual corporal de una cosa con ánimo de señor y dueño”.

Ninguno de los anteriores componentes se presenta en el caso objeto de estudio en la posesión que dice tener la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues, según se informa en la demanda, esta considera que su derecho nació para esta por la compraventa de la posesión que presuntamente tenía el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA sobre el predio que se pretende

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

usucapir; sin embargo, dado que este no era poseedor con ánimo de señor y dueño, no hay posesión que pueda traditarse por medio de compraventa.

Y es que no es cierto que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA haya tenido una posesión pública, pacífica y tranquila, sin violencia ni clandestinidad, con verdadero ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno sobre el mismo durante el tiempo que exige la ley para adquirir por prescripción adquisitiva de dominio ya que nunca se denominó así mismo como dueño, nunca se comportó como el dueño del inmueble y jamás desconoció a su propietaria como tal; pues tanto este como la demandante, incluso en la demanda, reconocen dominio en la demandada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

Cómo se ha dicho reiterativamente el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA y posteriormente su hija LUS STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS jamás se habían declarado como poseedores frente a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, pues este siempre se declaró así mismo como mejorista y por eso consideraba que tenía derecho a que su hija le realizara la respectiva tradición de un porcentaje del inmueble reconociendo así el dominio que siempre tuvo su hija sobre el inmueble que se pretende usucapir; solamente hasta el año 2022 es que se le hace conocer una escritura de venta de posesión y el deseo de tornar la posición de mejorista a la de poseedor.

A continuación, procedo a sustentar nuevamente que ni la demandante ni su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA han ostentado una “posesión con ánimo de señor y dueño” sobre la segunda planta del inmueble y sobre la tercera, y menos, puede decirse que ha sido una posesión pacífica, pública e ininterrumpida por las siguientes razones:

El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA y su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS no han ostentado “*la tenencia de la cosa determinada con ánimo de señor y dueño*” pues siempre ha reconocido a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como la propietaria y dueña del inmueble y ha reconocido que, sobre aquel inmueble, él apenas ha realizado la construcción de unas mejoras con la autorización de la propietaria del inmueble como lo pasaré a sustentar:

1. En el mes de enero de 2016 el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, en compañía de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que suscribiera en calidad de vendedora, quien fungiría como comprador, escritura pública de COMPRAVENTA DE

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

CUOTA DEL 66.666% del inmueble objeto de litigio, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-97436 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Manizales; escritura que se mandó a hacer en la Notaría Cuarta de la Ciudad de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.

Para probar lo relatado, me permito adjuntar minuta de escritura pública de venta que nunca fue firmada por mi poderdante señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS porque se negó rotundamente a firmar la mencionada escritura pues no estaba de acuerdo en venderle a su padre el 66.666% de su vivienda.

Además, se prueba este hecho con todo el expediente de interrogatorio anticipado de parte tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales con radicado 17001400300520160036600; diligencia en la cual se le formuló a mi representada ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS la siguiente pregunta:

*¿Dígale como es cierto sí o no al despacho que, en diciembre del año 2015, estando aquí su hermana **Luz Estella Sánchez Ceballos** la convocó a que cumpliera en la Notaría Cuarta de Manizales a firmar las escrituras para trasladarse a su señor padre la propiedad sobre el segundo piso?*

El anterior acto de reconocimiento de dominio en cabeza de mi representada de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA, esto es, citarla para que esta firmara la escritura pública de compraventa en calidad de vendedora, demuestra con claridad que no ha ostentado la posesión con ánimo de señor y dueño como se manifiesta en este hecho pues ha reconocido que el inmueble tiene un dueño y que para ostentar la titularidad de los derechos de esta segunda planta, debe obtener la transferencia de dominio de parte de su hija.

2. Otro acto de reconocimiento de dominio del inmueble objeto de usucapión en cabeza de mi representada, por parte del señor ELIECER

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



SÁNCHEZ POSADA fue el mismo interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispuerto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de esta, es constituir prueba para *“...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”*, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”*

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarse a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cual el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

3. El tercer reconocimiento de dominio de parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en cabeza de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y con lo que también se prueba que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado ninguna posesión con anión de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida desde el año 2012 hasta el año 2018, ocurrió mediante queja de policía presentado ante la INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA el día 28 de noviembre de 2016 por parte del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA en contra de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS en donde se registró:

“INSPECCIÓN QUINTA URBANA DE POLICÍA PRIMERA CATEGORÍA, Manizales, 28 de noviembre de 2016 siendo las 5:30 Pm, se recibe queja de la persona antes mencionada, quien manifiesta: “Desde el Segundo Semestre del año 2012, realice unas mejoras en la calle 51B N 38-09, esto fue con autorización de mi hija ALEISI SÁNCHEZ y las obras fueron construidas con el fruto de la venta de mi propia casa, también ubicada en el Barrio Guamal. Mi esposa y yo hicimos todos los trámites legales con la curaduría y nos concedieron la licencia de construcción. Una vez concluidas las mejoras le solicite

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

a mi hija ALEISI el reconocimiento de las mejoras que son el piso dos y tres, pero ella se ha negado a reconocerlo voluntariamente, ante esta situación presente un interrogatorio de parte, en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales y en la diligencia del careo mi hija ALEISI me reconoció los derechos por mejoras, pero al momento no ha hecho las escrituras. Yo salgo de viaje fuera del país temporalmente y voy a dejar unas personas de mi confianza en condición de inquilinos de los pisos dos y tres que estoy ocupando desde finales del año 2012, y solicito que los inquilinos no sean perturbados. Dejo constancia que en diciembre del año 2015 convoque a mi hija ALEISI a la Notaría Cuarta para el trámite de escrituras de mi cuota parte, pero ella se ha negado y eso derivó en agresiones verbales y físicas con mi hija LUZ ESTELLA que vive en España y en esos momentos se encontraba en la ciudad de Manizales, luego estuvimos en la Comisaría de Familia intentando solucionar este tema, pero hasta el presente no he tenido solución. Dejo constancia que por escrito le daré poder a un abogado para que me represente como administrador de la parte de la casa que ocupo en la calle 51B N 38-09 mientras este de viaje. Además, el abogado me representara en la audiencia de acuerdo a esta Inspección para la citada ALEISI.

De esta declaración se desprende que:

2. El señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA solamente recibió una autorización para construir mejoras de parte de su hija ALEISI SÁNCHEZ.
3. Que él no se consideraba poseedor del inmueble con ánimo de señor y dueño sino un mejorista.
4. Que la señora ALEISI SÁNCHEZ se ha negado rotundamente a escriturarle al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la titularidad de parte de su vivienda.
5. Que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA reconoce a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS como propietaria, dueña y señora del inmueble, pues reconoce que, para obtener la titularidad de derechos sobre el inmueble, requiere que esta le transfiera por medio de escrituras.
6. Que efectivamente citó a la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS a la Notaría Cuarta de Manizales para que esta le transfiriera mediante escritura pública una cuota de la vivienda.
7. Que la negativa de la señora ALEISI SÁNCHEZ en transferirle a su padre un porcentaje de su casa derivó en agresiones físicas y verbales.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Entonces no hubo durante los años 2012 a 2018 una posesión con ánimo de señor y dueño pacífica, pública e ininterrumpida. (Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.

4. Adicionalmente, se demuestra que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ostentó la posesión con ánimo de señor y dueño pública, pacífica e ininterrumpida, porque la señora ALEISI SÁNCHEZ durante el tiempo en que se dice, fue poseedor su padre, no fue pacífica en defender su propiedad de su padre y hermana LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS pues además de negarse rotundamente a transferir a su padre una cuota de la titularidad de su inmueble, también ejerció acciones encaminadas a demostrar su inconformidad en relación con el hecho de que su padre se tomara violentamente la segunda y tercera planta de su casa.

Lo anterior lo pruebo con QUERRELLA DE POLICÍA POR OCUPACIÓN DE HECHO presentada por la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS ante la SECRETARÍA DE GOBIERNO DE MANIZALES, mediante el apoderado ALVARO HOMERO LEON PATIÑO, radicada el día 28 de diciembre de 2016, frente a la inquilina del señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA señora ADRIANA AMAYA CARVAJAL; acción que tenía como propósito obtener que la querrellada desocupara el inmueble por haber entrado a ocuparlo sin el consentimiento de su propietaria.

La anterior querrela de policía terminó con audiencia de conciliación el día 23 de enero de 2017: *“... con el finde mejorar las relaciones de convivencia entre vecinos hasta tanto se dirima el proceso legal que deben adelantar ante la justicia civil ordinaria o a través de querrela civil de policía”*. No obstante, se demuestra que la aquí demandada no ha consentido pacíficamente que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA pretenda arrebatarle parte de su propiedad. (Se adjunta querrela de policía con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación).

Entonces, se demuestra que no ha existido “animus domine” de parte de los señores ELIECER SÁNCHEZ POSADA y por su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, requisito indispensable para la prescripción adquisitiva de dominio que se depreca en las pretensiones de la demanda.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

2. HABITACIÓN DEL INMUEBLE A TÍTULO DE MERA TENENCIA EN CALIDAD DE MEJORISTA.

Cómo se ha explicado a lo largo de la contestación de la demanda, tanto el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA quien presuntamente vendió una posesión, así como la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS con su comportamiento y con las confesiones realizadas por su apoderado en la demanda presentada; se ha dejado de presente que el derecho que dicen ostentar, tienen su sustento en las mejoras levantadas en la segunda planta del inmueble, razón por la que considera que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS debe transferirle un porcentaje de la titularidad de su inmueble, pero este mismo hecho demuestra claramente que ni la demandante ni su padre tienen el animus domine requerido para la prosperidad de las pretensiones de prescripción adquisitiva de dominio.

Se itera que, esta calidad de mejorista y no de poseedor, además de reconocimiento de dominio en cabeza de la hoy demandada, quedó evidenciado en el interrogatorio anticipado de parte y careo tramitado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para que absolviera preguntas y para que se llevara a cabo audiencia de careo, proceso que se adelantó en el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001400300520160036600; diligencia de careo en la cual, la señora Juez formuló al señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA la siguiente pregunta:

¿Usted que pretende, que se le escriture una parte de la casa de su hija o que es lo que usted quiere?

“No, una parte no, que me haga la escritura de la segunda plata...”

En este careo, a la pregunta del despacho ¿Por qué comenzó a discutir con su hija Aleisi? Respondió el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA:

“Porque un día amanecí indispuerto y nervioso y le dije que se me ocurre una cosa, porque no me hace la escritura de esto que hicimos nosotros; entonces ella me dijo, porque sale con esas cosas, porque a mí se me vino a la mente porque uno no tiene la vida

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



comprada, a cualquier momento falto yo y ahí quedan dos hijitas que no tienen a donde vivir”.

Además, en la solicitud de interrogatorio de parte se establece que lo que se pretende con esta prueba extraprocesal y la justificación para el decreto de esta, es constituir prueba para “...exigir o demandar para hacer valer sus derechos patrimoniales, en relación con una promesa incumplida de parte de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS”, reconociendo así que, ella es la propietaria y dueña del inmueble y que, para poder adquirir su titularidad requería que esta accediera a escriturársela.

Así en el numeral 6 de la solicitud de interrogatorio de parte convocado por el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA con citación de la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pretende constituir prueba sobre la siguiente promesa así:

“6. El primer aspecto del incumplimiento de ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS para con su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, consiste en que su hija y desde diciembre de 2015 no le ha otorgado por escritura pública los derechos de propiedad, como un reconocimiento de la copropiedad del actual inmueble reconstruido y de la delimitación de sus áreas respectivas”

...

*“Se pretende entonces que, ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS por obra del interrogatorio como confesión judicial o presunta con exhibición de documentos, reconozca primeramente que ella invitó a su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA a construir sobre lo construido **en su casa**; reconozca así mismo, los derechos patrimoniales que adquirió su señor padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA mudando su condición de copropietario en dicho inmueble por valor cierto; reconozca también que se deben de definir linderos bajo la figura de la propiedad horizontal como parte de lo prometido y que ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS pueda ser conminada a otorgar las escrituras*

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

públicas en tales sentidos, según la promesa inicial, incumplida posteriormente ...”

Varios de los hechos de la demanda que hoy se contesta, son una confesión de parte del apoderado de la demandante LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS en el sentido de que el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no poseía en calidad de señor y dueño el 66.666% del inmueble objeto de litigio, sino que levantó unas mejoras con la posibilidad de poder constituir un reglamento de propiedad horizontal y obtener así el reconocimiento de sus mejoras; asunto muy distinto a poseer un inmueble con ánimo de señor y dueño de manera pacífica, pública e ininterrumpida.

3. INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

La prescripción adquisitiva de dominio alegada es la Ordinaria y esta no es viable por carecer la demandante de justo título y por no existir la condición de poseedor sino apenas de mejorista como se explicó en la excepción anterior.

En gracia de discusión que la Prescripción deprecada fuera la extraordinaria extintiva del dominio y que se cumplieran los requisitos de la misma, no se cumple el término requerido pues, como se evidenció, la vivienda empezó a ser construida en el segundo semestre de 2012 y la prescripción se interrumpió con la demanda VERBAL DECLARATIVA impetrada por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

estos dineros de parte de mi representada en favor de su padre y la consecuente restitución del inmueble.

Así mismo, esta demanda de declaración de pertenencia fue presentada antes del cumplimiento de 10 años exigidos por la ley, además de las actuaciones desplegadas por mi representada con el fin de demostrar a su padre estar en desacuerdo con que se hiciera dueño de la titularidad de una cuota del inmueble.

4. VIOLENCIA EJERCIDA POR EL PRESUNTO VENDEDOR DE LA POSESIÓN SEÑOR ELIECER SÁNCHEZ CEBALLOS

Como se evidencia con las pruebas aportadas, el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA no ha ostentado la posesión del inmueble con ánimo de señor y dueño pues ha reconocido a su verdadera dueña de manera reiterativa, demandándole la escrituración de una parte del inmueble; pero además la mera tenencia que inició con un permiso de parte de la propietaria para construir mejoras en la segunda planta empezó a tornarse en agresión para arrebatarle a mi representada un porcentaje del 66.666% del inmueble, porque según el demandante, la segunda y la tercera planta del inmueble fueron construidas con sus recursos, lo que ha querido obtener obligándola transferir mediante una escritura de compraventa y posteriormente, cuando la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLO no accedió a firmar una escritura pública de venta, decidió usar la violencia propinándole agresiones físicas.

Esta violencia ocurrió el día 2 del mes de febrero del año 2016, cuando el señor ELIECER SÁNCHEZ POSADA agredió a su hija ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS y le propinó lesiones físicas como consta en informe de medicina legal que se aporta, con lo que claramente consiguió su objetivo de sacarla de la vivienda donde esta vivía pues, por las agresiones propinadas por su padre, y para salvaguardar su vida, la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS tuvo que abandonar su vivienda dejando sus pertenencias en el tercer piso de la vivienda donde ella vivía y a su padre en el segundo piso de la vivienda.

La señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS, por las agresiones propinadas por su padre ELIECER SÁNCHEZ POSADA, el día 03 de febrero de 2016, solicitó ante la

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Comisaría Primera de Familia de Manizales, medida de protección y apoyo ya que venía siendo presuntamente agredida física, verbal y psicológicamente por parte de su padre, por lo cual el despacho tramitó medida de protección por violencia con número 032 de 2016. (Como prueba de lo relatado se adjunta comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales).

5. LAS MEJORAS CONSTRUIDAS DEBEN SER RECONOCIDAS MEDIANTE PROCESO QUE DECLARE LA ACCESIÓN Y NO MEDIANTE PROCESO DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

La situación que ha sido relatada en la demanda, esto es, que el señor ELIECER SÁNCHEZ edificó en la segunda planta de la casa de su hija ALEISI SÁNCHEZ y la controversia entre estos, necesariamente tiene que solucionarse mediante la vía jurídica que ofrece el artículo 739 del Código Civil por tratarse de un fenómeno de accesión de cosas muebles a inmueble.

El artículo 673 del Código Civil como la accesión es uno de los modos de adquirir el dominio y conforme al 713 siguiente se trata de aquel por el cual el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce a de lo que se junta a ella.

Al respecto, dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 4649-2020 con Magistrado Ponente OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE lo siguiente:

“No puede soslayarse que tratándose de la construcción de un piso vertical adicional a otro ya construido, la mayoría de las veces se presenta el supuesto el inciso segundo del artículo 739 Código Civil, es decir, que la edificación se realice a “ciencia y paciencia del dueño del terreno”, de manera que en ese laborío el constructor actuó prevalido de la autorización o aquiescencia del propietario del predio, quien debe definir si opta por recobrarlo en la forma prevista en la citada norma, siempre que la relación fáctica del edificado con la fracción del predio siga siendo de mera tenencia, o promover la acción reivindicatoria contemplada en el canon 946 del Código Civil, si aquella, posteriormente y con el transcurso del tiempo, se transforma en verdadera posesión”.

Es por lo anterior y por el conocimiento y convicción que tanto mejorista como propietaria del inmueble tenían sobre las mejoras realizadas, esto es, que se trataba de una mera tenencia por las mejoras realizadas y no una posesión, es

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

que la señora ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS presentó en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA, proceso VERBAL DECLARATIVO y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000; demanda que fue impetrada el día 28 de marzo de 2022 que correspondió inicialmente al JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000 y que se notificó y fue contestada por el demandado ELIECER SANCHEZ POSADA prosperando la excepción previa de falta de competencia y siendo enviado al Juzgado de circuito para que allí se surta el trámite por ser el competente. (SE adjunta expediente completo).

En este trámite la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS solicita en sus pretensiones que el despacho determine el valor de las mejoras y ordene la consignación de estos dineros por parte de mi representada en favor de su padre y para que se ordene la consecuente restitución del inmueble.

Es por esta razón que el proceso de prescripción adquisitiva de dominio no es la solución a la controversia suscitada entre el señor ELIECER SÁNCHEZ CEBALLOS, LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS Y ALEISI SÁNCHEZ CEBALLOS.

6. NO ACREDITACIÓN DE INTERVERSIÓN DEL TITULO

Cómo se mencionó, el señor ELIECER SÁNCHEZ siempre reconoció el dominio de la señora ALEISI SÁNCHEZ sobre el inmueble objeto de litigio y la requería para que le escriturara parte del inmueble por considerar que tenía derecho a él por las mejoras realizadas, pero este nunca manifestó su intención de tornarse en poseedor del mismo, y solamente hasta el año 2022, se conoció la escritura de venta de posesión realizada por aquel en 2018 a su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, escritura que desconocía mi poderdante y que le fue puesta en conocimiento dentro del trámite del proceso verbal para reconocimiento de mejoras mencionado.

Además, apenas con la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio es que la señora ALEISI SÁNCHEZ conoce de la intención de tornar la mera tenencia por ser mejorista que tenía su padre sobre el predio a poseedor que actualmente dice tener la demandante.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Por lo anterior, la interversión del título de mero tenedor como mejorista a poseedor apenas se está dando de 2022, fecha en la que apenas se empezaría a contar el término para la posesión, pero que fue interrumpido con la demanda para reconocimiento de mejoras presentada y con la defensa en el actual proceso de pertenencia.

7. FALTA DE DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE A USUCAPIR E INADECUADA TASACIÓN DE LAS MEJORAS QUE NO ACOMPASAN CON LO PEDIDO.

El inmueble objeto de usucapión debió ser determinado y determinable técnica y profesionalmente de modo que este pueda ser individualizado de otros y su posterior registro sea viable.

El artículo 762 del Código Civil se refiere a la posesión como la tenencia de una *“cosa determinada” con ánimo de señor o dueño*, y el artículo 946 a cuyo tenor *la acción de dominio” es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla”*.

De conformidad con estos artículos, un requisito necesario tanto para la acción de dominio como de la usucapión es que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular, lo que, en tratándose de bienes raíces, implica que por su ubicación, descripción y linderos estén individualizados de tal manera que no pueden ser confundidos.

Lo anterior, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a este respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretenses ejercen los aducidos actos posesorios.

Entonces, la característica de la determinación de la cosa o de la parte de esta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad.

Así, emana claramente de los hechos y las pretensiones que la parte usucapiente pretende ganar por prescripción adquisitiva de dominio, la segunda y tercera planta del inmueble en donde se construyeron estas plantas, señalando que se declare que la pretensa usucapiente ha adquirido por el modo de la prescripción ordinaria adquisitiva el derecho real de dominio sobre *“la*

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

cuota parte de 108.48 metros correspondientes al segundo y tercer piso de un total de área de 180.48 metros cuadrados, es decir, 60.10% del total construido de la siguiente manera..."; y posteriormente se describen los linderos del inmueble en donde fueron construidas las mejoras y los linderos de la segunda y la tercera plantas.

La anterior pretensión que se finca en la construcción de unas mejoras que fueron ejecutadas con la autorización de la dueña de la propiedad. Cabe destacar que la tercera planta no fue construida con los recursos del señor ELIECER SÁNCHEZ cómo él mismo lo manifestó en diligencia de careo a la que nos hemos hecho referencia.

La anterior pretensión no tiene un sustento pues se trata de un inmueble no sometido a régimen de propiedad horizontal, que requeriría de un estudio técnico de fondo que determine si la segunda y tercera planta realmente corresponden al 60.10% de la propiedad completa, o si realmente el área y los linderos señalados corresponden a una descripción técnica que permita el registro de la sentencia en la oficina de registro de instrumentos públicos y el el IGAC; además que determine que la calidad de las mejoras superan la calidad de la construcción y del valor del lote como para determinar que el porcentaje aducido realmente corresponde al 60.10% de la propiedad.

Para que exista justicia en la controversia suscitada entre las partes por las mejoras construidas habría que resolver dentro de este proceso judicial los siguientes interrogantes: ¿Tendría que asumir la demandada ALEISI SÁNCHEZ que se le arrebate una porción del 66.10% de su propiedad por haber permitido la construcción de unas mejoras en el segundo piso de su vivienda?, ¿valen mas las mejoras construidas en la segunda planta de su vivienda que su propia vivienda y el terreno en que se encuentra construido? ¿fue determinada la división que se hace en las pretensiones de la demanda de una manera técnica que señale sin lugar a duda que la segunda planta realmente puede ser identificada por el área, los linderos y el porcentaje señalado por el abogado?

Ninguno de estos interrogantes podría ser resueltos en caso de acceder a las pretensiones de la demandante y por esa razón no se cumple con el requisito de que se trate de un bien inmueble determinado.

Por lo anterior, puede decirse claramente que no hay un bien que pueda ser realmente determinado y determinable.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



Además, dentro de la demanda se le da, por parte del demandante un valor a las mejoras construidas, pero estas mejoras no están sustentadas conforme lo establece la normatividad colombiana y además difiere abismalmente del peritaje rendido por el perito ANDRES ARANGO quien es perito evaluador y quien realizó un peritaje sobre las mejoras construidas y su valor, el mismo que se aporta para que sea tenido en cuenta como prueba y que está respaldado conforme los requisitos del código general del proceso; peritaje que demuestra que la parte demandante tiene un concepto desfasado sobre las mejoras construidas y su valor, además pretende arrebatar una gran parte del inmueble a su propietaria con un concepto equivocado sobre el valor de aquellas mejoras construidas.

8. SOLICITUD DE PRUEBAS

1. DOCUMENTALES:

Solicito señor juez tener como pruebas las siguientes:

1. **DOCUMENTALES:** Estas pruebas documentales fueron enviadas al despacho con la primera contestación de la demanda, por lo tanto, no se enviarán nuevamente, sino que se solicitarán se tengan en cuenta estas pruebas que ya reposan en el expediente.
 - Informe Médico Legal
 - Copia de Escritura Pública número 2.086 del 19 de julio de 1993, de la Notaría Primera de Manizales de venta con hipoteca.
 - Copia de Escritura Pública número 605 del día 28 de enero del año 2011, de la Notaría Segunda de Manizales de liquidación de la sociedad conyugal.
 - Copia de Escritura Pública de Compraventa número 911 del 08 de junio de 2011 protocolizada en la Notaría segunda de Manizales de compraventa de derechos de cuota.
 - Derecho de Petición 12 de octubre de 2021
 - Respuesta a derecho de petición José Norbey Quintero
 - Contrato de Arrendamiento expedido por José Norbey Quintero
 - Informes expedidos por José Norbey Quintero

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



- Peritaje Técnico emitido por Andrés Arango.
- Medida preventiva de protección
- Contrato de Obra
- Queja recibida el 28 de diciembre del año 2016 y documentos de querrela de policía número 335-16
- Registro Civil defunción de Maria Eliza Ceballos de Sánchez
- Comunicación emitida por la Comisaría de Familia dirigida al comandante de la Policía de la ciudad de Manizales
- Comprobante de retiro de cesantías para la construcción de la tercera planta por parte de Aleisi Sánchez Ceballos.
- Minuta de escritura pública de venta de la Notaría Cuarta de Manizales con orden 141076 del 07 de enero de 2016.
- Se adjunta queja debidamente suscrita por la Inspectora de turno MARIA MARITZA CIFUENTES HINCAPIE.
- Querrela de policía de lanzamiento por ocupación de hecho con fecha y firma de recibido en la Secretaría de Gobierno de Manizales y copia de acta de audiencia de conciliación.

Las pruebas documentales que a continuación relaciono son adosadas con el presente pronunciamiento.

- Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.
- Expediente completo y audios de Interrogatorio de parte llevado a cabo en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales.

2. TESTIMONIALES:

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre la administración que ha hecho de la segunda y tercera planta del inmueble, en especial, si la ha realizado en nombre del señor ELIECER SÁNCHEZ o de su hija LUZ STELLA SÁNCHEZ y desde que épocas.

+576 8842215
+57 3113749953



procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co



Carrera 21 # 30-03 Oficina 607



Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

Nombre: José Norbey Quintero Corredor
Cédula: 75065111
Teléfono: (6) 8723377
Dirección: Cra 24 #20 - 48, Manizales, Caldas
Email: josenorbey@live.com

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre las obras realizadas en el tercer piso ya que fue la Arquitecta que realizó las obras, para que informe que fue la señora ALEISI SÁNCHEZ la que le pagó el dinero y con quien coordino todos los arreglos y quien le dio las instrucciones y autorizaciones respectivas.

Nombre: Ana Maria Venegas Ceballos
Cédula: 30.271.404
Teléfono: 316 3237864
Dirección: Avenida Santander # 69-70 Apto 201 de la ciudad de Manizales
Email: ana.venegas@ucaldas.edu.co

Solicito al despacho llamar a la siguiente persona para que testifique frente a este despacho sobre los hechos que le consten y en especial sobre la violencia ejercida por el señor ELIECER SÁNCHEZ frente a su hija señora ALEISI SÁNCHEZ y las condiciones por las que esta tuvo que irse a vivir en otra vivienda diferente a la suya y los costos que esto le ha representado ya que su papá el saco de la tercera planta donde vivía y arrendó esta parte de la vivienda sin permitir siquiera que su hija sacara sus cosas.

Nombre: Jhon Alejandro Tangarife Sánchez
Cédula: 1053812955
Teléfono: 3154046275
Dirección: Calle 65 A # 30-30 de la ciudad de Manizales
Email: jhonaletsanchez@gmail.com

3. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se decrete el interrogatorio de parte del demandante y que se me permita interrogarla dentro del momento procesal oportuno.

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas



4. PERITAJE

Se solicita se tenga como prueba el peritaje aportado por el perito evaluador ANDRES ARANGO y se solicita que este sea escuchado en audiencia para que sustente su peritaje ante el despacho judicial que prueba el valor real de las mejoras construidas.

5. TRASLADO

Solicito al despacho se decrete el traslado del expediente completo del Proceso VERBAL DECLARATIVO impetrado por la señora ALEISI SANCHEZ CEBALLOS en contra de su padre ELIÉCER SÁNCHEZ POSADA y en donde se ha hecho parte la señora LUZ STELLA SÁNCHEZ CEBALLOS, que actualmente se tramita en el JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES con radicado 17001310300320220017000.

ANEXOS

Poder otorgado y pruebas mencionadas

NOTIFICACIONES JUDICIALES

Mi poderdante recibe notificaciones en la Carrera 31A # 67B-08 de Manizales.
Correo electrónico: aleisy.sanchez@ucaldas.edu.co Teléfono: 3006096620.

La suscrita en: Carrera 21 No. 30-03. Oficina 607, Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos de la ciudad de Manizales, Caldas. Teléfonos: 3113749953-8842215. Correo electrónico: procesosjudiciales@legaliza.com.co

Cordialmente,



ISABEL CRISTINA VERGARA SÁNCHEZ

CC. 43.976.631 de Medellín

T.P.206.130 del CS de la J

+576 8842215
+57 3113749953

procesosjudiciales@legaliza.com.co
www.legaliza.com.co

Carrera 21 # 30-03 Oficina 607
Edificio Sociedad Colombiana de Arquitectos, Manizales Caldas

